



EXPOSÉ

das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück im Bereich

„Regelsdorfer Straße 18“

OT Bredereiche, 16798 Fürstenberg/Havel

zum Verkauf



Inhaltsverzeichnis

1. Ausschreibung
2. Vermessungsplan
3. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
4. Gutachten
5. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
6. Denkmalschutz
7. Anfrage auf Altlastenauskunft
8. Medienträgerauskünfte
 - 8.1. Leitungsauskunft NBB-Netzgesellschaft
 - 8.2. Leitungsauskunft E.DIS

AUSSCHREIBUNG

Die Stadt Fürstenberg/ Havel bietet das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück

**„Regelsdorfer Straße 18
OT Bredereiche, 16798 Fürstenberg/Havel“**
zum Verkauf an

Kaufpreis: 106.000,00€



Das Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von circa 1.890 m², ist am Ortsrand des Ortsteiles Bredereiche gelegen und mit einer denkmalgeschützten Villa, sowie einem massiven Nebengebäude bebaut und bietet somit ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die 2-geschossige, um 1900 errichtete ehemalige Villa besticht durch ihre repräsentativ gegliederte Fassade.

Die Villa ist teilunterkellert und das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss erstreckt sich insgesamt über großzügige 260m².

Das Gebäude wurde zuletzt als Mehrfamilienhaus mit vier verschiedenen Wohneinheiten genutzt. Eine Wohneinheit im Objekt ist derzeit noch vermietet. Eine weitere Nutzung ist sowohl als Einfamilien- als auch als Mehrfamilienhaus möglich.

Der bauliche Zustand der Villa, sowie des Nebengebäudes sind bis auf die repräsentativ gegliederte Fassade dem Baualter entsprechend befriedigend bis mangelhaft. Die bauliche und technische Ausstattung des Wohnhauses weist überwiegend starken nutzungsbedingten Verschleiß auf.

Für eine längerfristige wirtschaftliche Nutzung sind umfassende Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich.

Lage:

Das Ortszentrum von Bredereiche ist fußläufig in circa einem Kilometer erreichbar.

In circa 200m Entfernung befindet sich eine Kindertagesstätte, sowie eine Bushaltestelle, u.a. mit einer Verbindung nach Fürstenberg/Havel. Die Wasserstadt Fürstenberg/Havel mit Verwaltungssitz und Geschäften des täglichen Bedarfs ist circa 12 Kilometer entfernt.

Erschließung, Versorgungsanlagen:

Das Objekt ist über die Regelsdorfer Straße als überörtliche Verbindungsstraße (Kreisstraße) mit mäßigem Verkehr erreichbar. Die Fahrbahn ist aus Bitumen. Ein Gehweg ist im unmittelbaren Bereich des Grundstückes vorhanden.

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, das Abwasser wird in das kommunale Abwasserkanalnetz abgeleitet. Erdgas liegt im Umfeld an.

Besonderheiten:

Die Villa ist nach Bescheid der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 15.04.2024 in die Denkmalliste aufgenommen worden. Nach Auskunft der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde sind auf der Liegenschaft neben dem Objekt selbst, nachfolgende Denkmale im Sinne des §2 Abs.1 BbgDschG bekannt: Bodendenkmal „Weg (Neuzeit)“; Wüstung (deutsches Mittelalter); Gräberfeld (Frühgeschichte); Siedlung (slaw. Mittelalter) „Regelsdorf“. Nähe Informationen dazu erhalten Sie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.

Für den Verkauf des Grundstückes wurden folgende Ausschreibungsbedingungen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/Havel festgelegt:

- Verpflichtung zur Sanierung des Mehrfamilienhauses innerhalb von 3 Jahren nach Eigentumsumschreibung sowie in dieser Zeit keine Weiterveräußerung im unsanierten Zustand,
- Sicherung vorstehender Verpflichtung über ein Wiederkaufsrecht und eine Rückauflassungsvormerkung,
- Nachweis der Finanzierung von Kaufpreis und Investition mit Einreichung des Gebotes,
- touristische Nutzung ist ausgeschlossen.

Das Objekt befindet sich im Verwaltungsvermögen des Kommunalen Wohnungswirtschaftsbetriebes der Stadt Fürstenberg/Havel (KOWOBE). Für detaillierte Auskünfte zum Objekt bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an den **KOWOBE**:

Postadresse: Markt 5, 16798 Fürstenberg/ Havel
Mail: mueller@kowobe-fuerstenberg.de
Telefon: 033093/ 34920.

Auskünfte zur Ver -bzw. Entsorgung mit Trinkwasser und Abwasser erteilt der **Wasser und Abwasser Eigenbetrieb der Stadt Fürstenberg/Havel**:

Postadresse: Markt 1, 16795 Fürstenberg/ Havel
Mail: info@wab-fuerstenberg.de
Telefon: 033093/ 61602

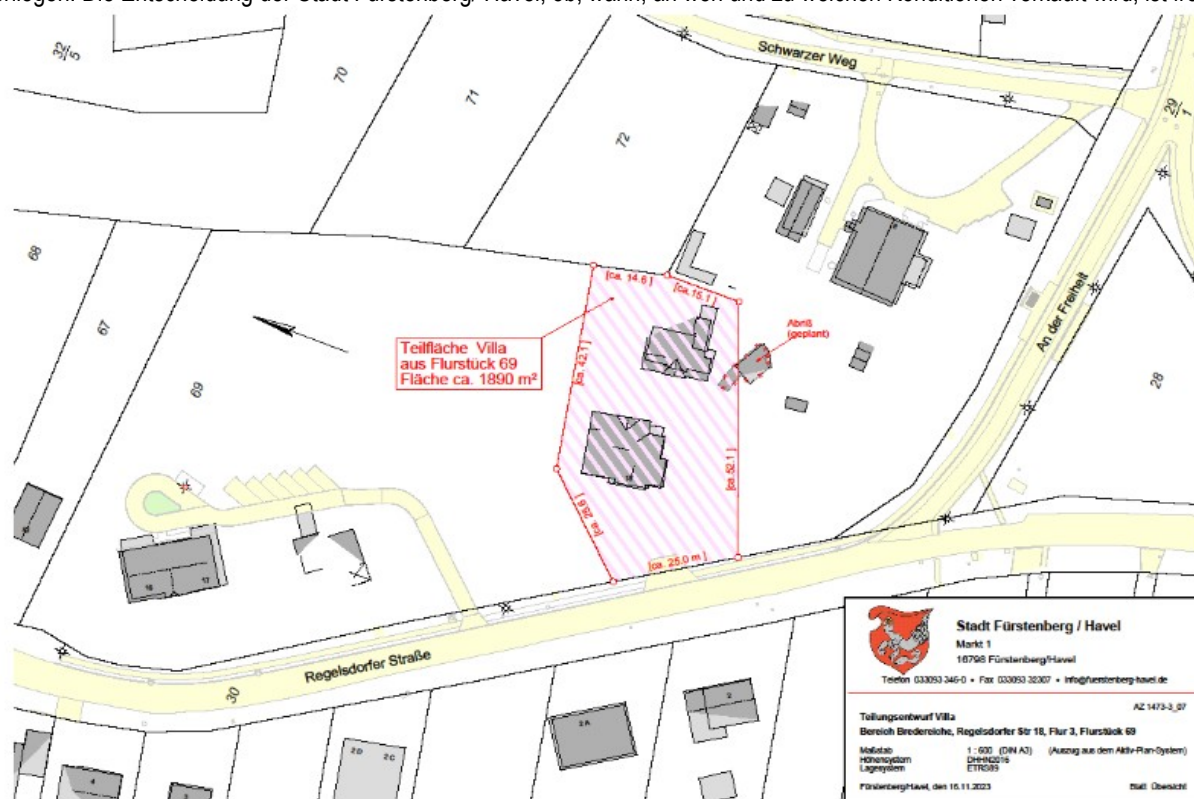
Fragen zum Ausschreibungsverfahren oder zur vertraglichen Abwicklung des Grundstückskaufvertrages richten Sie bitte an die **Stadtverwaltung Fürstenberg/ Havel, SG Liegenschaften**:

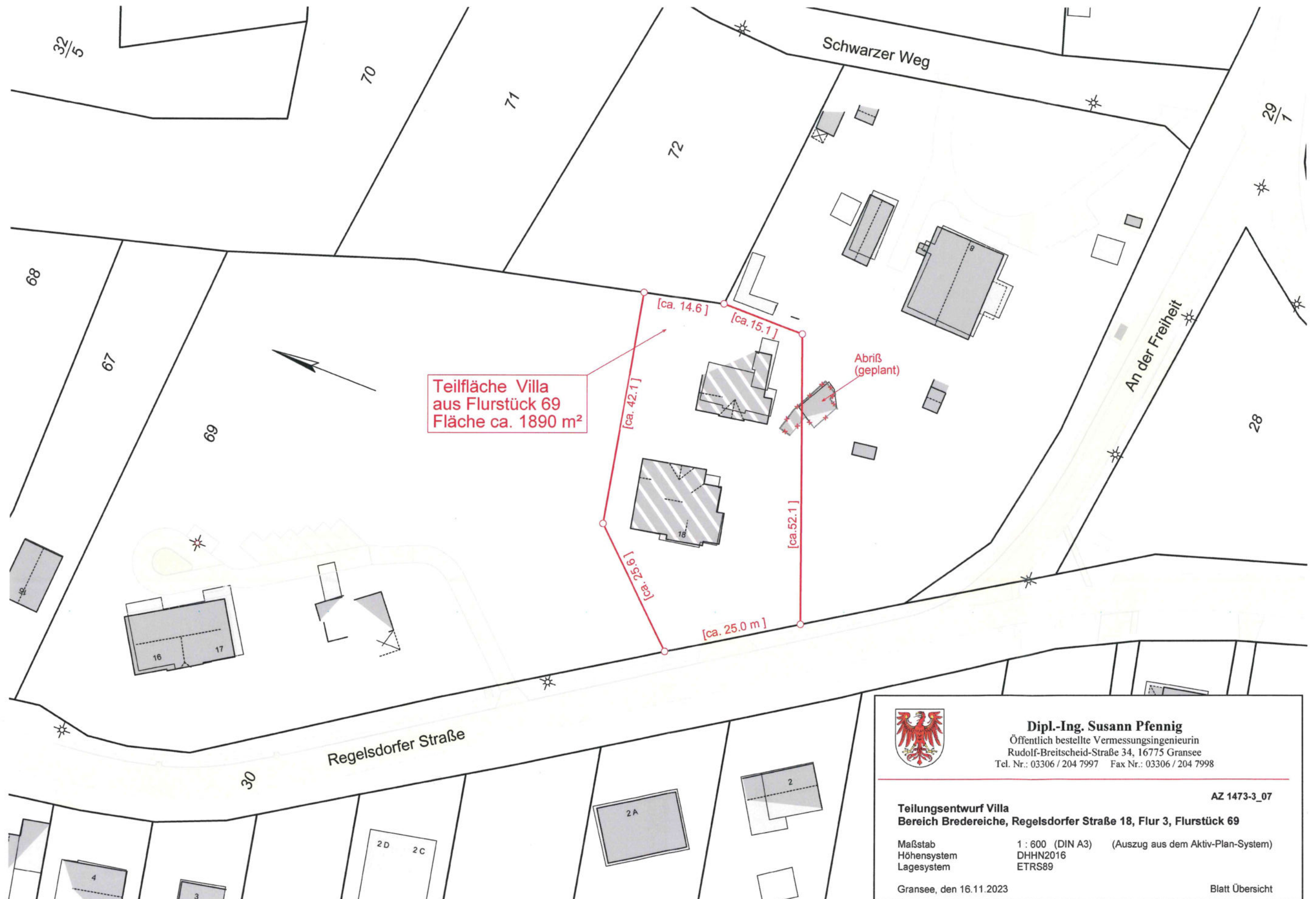
Postadresse: Markt 1, 16798 Fürstenberg/Havel
Mail: l.barkhorn@fuerstenberg-havel.de
Telefon: 033093/ 34617.

Gebotsabgaben können schriftlich bis zum 30.08.2024 im verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift

„**Bitte nicht öffnen - Kaufangebot Regelsdorfer Straße 18**“ bei der Stadt Fürstenberg/ Havel, Markt 1, in 16798 Fürstenberg/ Havel eingereicht werden.

Bei dieser Ausschreibung handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Geboten, die nicht den Bestimmungen VOB/ VOL unterliegen. Die Entscheidung der Stadt Fürstenberg/ Havel, ob, wann, an wen und zu welchen Konditionen verkauft wird, ist freibleibend.





Dipl.-Ing. Susann Pfennig
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Rudolf-Breitscheid-Straße 34, 16775 Gransee
Tel. Nr.: 03306 / 204 7997 Fax Nr.: 03306 / 204 7998

AZ 1473-3_07

Teilungsentwurf Villa
Bereich Bredereiche, Regelsdorfer Straße 18, Flur 3, Flurstück 69

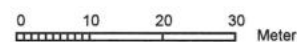
Maßstab 1 : 600 (DIN A3) (Auszug aus dem Aktiv-Plan-System)
Höhensystem DHHN2016
Lagesystem ETRS89

Gransee, den 16.11.2023

Blatt Übersicht



Maßstab 1:1000



Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, Nr. 08, S.166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 32)).

Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.

Bereitgestellt durch: Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin - Pfennig, Rudolf-Breitscheid-Straße 34, 16775 Gransee.



Landkreis Oberhavel
Katasterbehörde

Rungestraße 20
16515 Oranienburg

Flurstück: 69
Flur: 3
Gemarkung: Bredereiche

Gemeinde: Fürstenberg/Havel
Kreis: Oberhavel

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 26.09.2023

1. Amtliche Bezeichnung des gesamten Grundstücks

Amtsgericht: Zehdenick

Grundbuch von: Bredereiche

Blatt: 539

Lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe m ²
67	Bredereiche	3	69	Gebäude- u. Freifläche Regelsdorfer Str. 16, 17, 18 Schwarzer Weg 8	14.216
				Summe	14.216

Abteilung I:
(lt. GB)

Stadt Fürstenberg/Havel

Abteilung II: bzgl. des
Bewertungsobjekts:

lastenfrei

Anmerkungen:

Die Liegenschaftskarte wurde als Anlage 1 aus dem Erstgutachten übernommen. **Das Bewertungsobjekt** ist im als Anlage 2 beiliegenden Teilungsentwurf als Teilstück 3 mit ca. **2.985 m²** ausgewiesen.

Schuldverhältnisse, die in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis- (Erlös-) aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Das Grundbuchblatt 539 (freigegeben am 22.10.2004) wurde als Anlage 3 aus dem Erstgutachten übernommen.

2. Weitere rechtliche Gegebenheiten:

Sonstige Rechte/Belastungen:

Begünstigende Rechte und nicht eingetragene Belastungen sind nicht bekannt.
Der Ortstermin ergab auch keine Anhaltspunkte.

Bodenordnung:

Nach Auskunft des zuständigen Landesamtes vom 19.11.2018 zum Erstgutachten ist das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen (vgl. auch Anlage 4).

Baulasten:

Nach Auskunft des Landkreises Oberhavel vom 18.12.2018 zum Erstgutachten: keine Eintragung im Baulastenverzeichnis (vgl. auch Anlage 5).

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde vom 15.11.2018 zum Erstgutachten befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich Bodendenkmal „Weg (Neuzeit); Wüstung (deutsches Mittelalter); Gräberfeld (Frühgeschichte); Siedlung (slawisches Mittelalter) – Regelsdorf“, (vgl. auch Anlage 6).

Altlasten:

Nach Auskunft des Landkreises Oberhavel vom 10.05.2023 ist das Bewertungsobjekt weder als Altlasten- noch als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen (vgl. Anlage 7).

Mieten / Pachten:

2 Wohnungen sind vermietet. Als monatliche Grundmieten sind unverändert 213,50 € (EG vorn) und 200,58 € (1. OG links) vereinbart. (Das Wohnungsverzeichnis vom 27.03.2023 ist als Anlage 8.1., die Mietverträge sind als Anlagen 8.2 und 8.3 beigelegt).

3. Beschreibung des Bewertungsobjekts

Lage:	Randlage des Ortsteils Brederiche im Geltungsbereich des § 34 BauGB; Darstellung im FNP: Wohnbaufläche (vgl. auch Anlage 9)
Form des Bewertungsobjekts: (vgl. auch Anlage 2)	winkelförmiges Teilgrundstück (Teilstück 3); Straßenfront ca. 60 m; Grundstückstiefe ~ O/W: ca. 67 m;
Erschließungszustand:	Elt. und TW aus öffentlicher Versorgung; SW-Kanalanschluß, Erdgas liegt im Umfeld an, Verkehrserschließung mit ortsüblichem Niveau (Fahrbahn: Bitumen; Gehweg Betonplatten). (Die Bestandsauskünfte der Versorgungsträger zum Erstgutachten sind als Anlagen 10.1 bis 10.3 beigelegt.)

4. Beschreibung der baulichen Anlagen²

4.1 Wohnhaus (Gebäude 1)

Bauart und Baujahr

Objektart:	2-geschossig, Fassade repräsentativ gegliedert, nicht ausgebauter Dachraum, teilunterkellert, Hauptdach tlw. Krüppelwalm- tlw. Giebelndach, Anbau Pultdach, mit Betondachsteineindeckung, Dachentwässerungsanlagen aus Zink.	
Baujahr (geschätzt):	um 1900 (Anbau – nach Auskunft beim OT – um 1970)	
Modernisierungen ³ : (lt. Auskunft KOWOBE)	Kellerfenster	1992
	Hauseingang	1995
	Elektrik/Bad/WC in Whg. EG vorn	2000
	Bad 1. OG (unvermietete Wohnung)	2005
Bauzahlen: ⁴	BGF: rd. 618 m ²	
	WFL: rd. 260 m ²	
	NFL: rd. 180 m ²	

Bauweise und Ausstattung



² Die Details sind den aktualisierten/ergänzten, als Anlagen 11.1 und 11.2 beigelegten Niederschrift über die Ortsbesichtigungen zu entnehmen.

³ Nach den durch die KOWOBE zum Erstgutachten zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden im Zeitraum 2005 bis 2017 ca. 20.600,- € für Instandhaltungen/Instandsetzungen investiert.

⁴ Die Ermittlungen sind als Anlagen 12 und 13 beigelegt.

Konstruktion:

Massivbau

Fassade:

Sockel:

glatt geputzt,
Sichtmauerwerk

EG:

OG:

Fachwerkfassade

Schäden und Mängel:

Am Anbau Übergang Außenputz zu Terrain nicht gegen eindringende Feuchtigkeit gesichert; Risse, Schäden im Außenputz und am 2. Haus eingang; Fensteröffnungen mit nicht frostsicherem 1 ½ NF Mauerziegeln geschlossen; Außen-seiten der Fenster verwittert, Schäden an Fensteraußenbänken; Dacheindeckung nach Aus-kunft beim Ortstermin nicht regendicht; Schorn-steinköpfe schadhaft, z. T. Materialverluste.



Raumprogramm⁵:

Erdgeschoss:
Obergeschoss:

2 Wohneinheiten
2 Wohneinheiten

Fenster:

tlw. Kasten-, tlw. Verbundfenster aus Holz; tlw. Thermofenster (DDR-Produktion) vereinzelt auch Kunststofffenster mit Iso-Verglasung

Heizung:

Kachelofen/feste Brennstoffe

Ausstattungsstandard:

Wohnung Erdgeschoss vorn (vermietet)

Der Mieter gestattete nicht, dass in der Wohnung fotografiert wird.
Einfacher Standard, starker nutzungsbedingter Verschleiß aller Oberflächen, durchgehender Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf (vgl. auch Anlagen 11.1 und 11.2).
Küchenausstattung: Mietereigentum

Wohnung Erdgeschoss hinten (Leerstand)



⁵ Die Schemagrundrisse sind als Anlage 14 beigelegt; die Raumbezeichnungen sind der Anlage 13 zu entnehmen.



Einfacher Standard, starker nutzungsbedingter Verschleiß der Oberflächen, Risse, tlw. Absenkung des Fußbodens, durchgehender Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf (vgl. auch Anlagen 11.1 und 11.2).

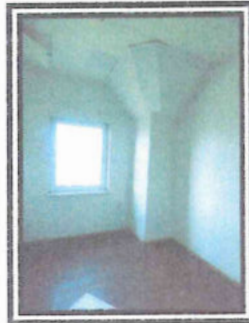
Wohnung Obergeschoss links (vermietet)



Anmerkung: das Foto aus der Erstbegutachtung vom Wohnzimmer wurde durch den Mieter nicht freigegeben.

Einfacher bis mittlerer Standard; Küchenausstattung ist Mietereigentum; zum Teil aufgeschüsselte Dieleung; Holzkastenfenster nicht schlagregendicht; Zugang zum nicht ausgebauten Dachraum über diese Wohnung.

Wohnung Obergeschoss hinten (Leerstand)



Zustand und Schadensbild analog Leerstandswohnung im Erdgeschoss.

Treppenhaus



Nicht ausgebautes Dachraum



Schäden im Dachtragwerk und der Dacheindeckung sowie im Blindboden Schädlingsbefall.

Keller:





Schäden und Mängel: Durchfeuchtung der Außenwand, Korrosion an der Unterseite der die „Preußische Kappendecke“ tragenden Stahlträger, Schaden an der Kellertreppe.

Standardstufen gem. SW-RL:⁶

<u>Z. Z.</u>	<u>nach San./Mod.</u>
Standardstufe 1 rd. 32 %	--
Standardstufe 2 rd. 68 %	11 %
Standardstufe 3 --	76 %
Standardstufe 4 --	13 %
Standardstufe 5 --	--

Baulicher Zustand zusammen:

dem Baualter entsprechend befriedigend bis mangelhaft; durchgehender Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

Energieverbrauchswert:

Nach punktueller Messung der Außenwand des Wohnhauses und überschlägigen Berechnungen auf Grundlage der beim Ortstermin getroffenen Annahmen zum Wandaufbau werden weder die Forderungen des GEG erfüllt noch der Mindestwärmestandard nach DIN 4108 Teil 2 eingehalten.

In BGF nicht erfasste Bauteile:

Eingangstreppe, 2 Kellerlichtschächte, 3 Schleppgauben.

Besondere Einrichtungen:

Küchenausstattung (nicht Gegenstand der Bewertung),

Sonstige Besonderheit:

Am Gebäude ist eine Gedenktafel für einen Offizier aus dem Widerstand gegen Hitler angebracht.



⁶ Die Standardermittlung auf Basis SW-RL Anl. 2 Tabelle 2 (MFHW/Wohnfläche mit Mischnutzung) ergänzt durch von Sprengnetter in „Immobilienbewertung“ Bd. 3 veröffentlichte Tabellen (ist in der Handakte des Sachverständigen zur Erstbegutachtung vorhanden) wurde für die Aktualisierung übernommen, da die nunmehr maßgebliche Tabelle gem. ImmoWertV Anlage 4, Ziff. III 2. mit der Tabelle 2 aus der SW-RL Anlage 2 übereinstimmt und Sprengnetter diesbezüglich keine neuen Werte veröffentlicht hat.

4.2 Nebengebäude:

4.2.1 Garage/Nebengelass (Gebäude 2)



Baujahr: wahrscheinlich auch um 1900

Bauzahlen⁷:
BGF: rd. 99 m²
NFL: rd. 84 m²
BRI: rd. 394 m³

Konstruktion: Massivbau mit Anbauten, freistehend, nicht unterkellert, überwiegend eingeschossig; tlw. mit Drempel- tlw. mit Pult- und tlw. mit Satteldach mit Weichdacheindeckung; Dachentwässerungsanlagen aus PVC.

Heizung: keine

Ausstattungsstandard: einfach

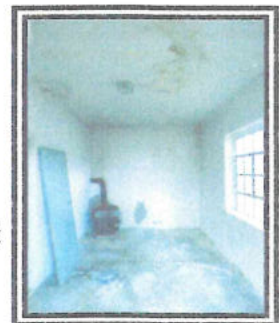
Baulicher Zustand: befriedigend bis mangelhaft: Feuchtigkeitsschäden, Risse, alters- und nutzungsbedingter Verschleiß aller Oberflächen und Bauteile.

Besonders zu berechnende Bauteile:

keine

Besondere Einrichtungen:

keine



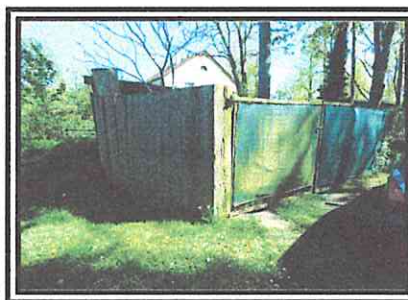
⁷ vgl. auch Anlagen 11 und 12

4.2.2 Offenen Remise



Die in einfacher Holzkonstruktion errichtete und an einen Schuppen auf Teilfläche 4 angebaute offene Remise steht nach Auskunft beim Ortstermin in Mietereigentum. Gemäß telefonischer Rücksprache mit dem Auftraggeber vom 14.06.2023 wird der Zeitwert auf 0,00 € gesetzt. Freilegungskosten entfallen.

Außenanlagen:



- Versorgungsanschlüsse Elt. und TW von Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz, SW-Kanalanschluss
- Wegebefestigung in geringem Umfang; (Betonverbundpflaster)
- lockerer Nadel- und Laubbaumbestand
- Einfriedung in geringem Umfang (Hecke und einfacher Maschendrahtzaun, 2-flgl. Tor bei Hofauffahrt, im Bereich offene Remise Bretterzaun mit 2-flgl. Tor);

5. Wertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

Nach Konsultation mit der zuständigen Wohnungsverwaltung zur Erstbegutachtung wurde 2018 bei der Bewertung wegen des vorhandenen Zu- und Leerstandes von einer grundlegenden Sanierung/Modernisierung der Gebäude, insbesondere des repräsentativen Wohnhauses und auch zukünftig von der vorhandenen Struktur mit 4 Wohnungen ausgegangen. Allerdings ist auch eine Umnutzung zu einem Zweifamilienwohnhaus ggf. als Mehrgenerationenhaus mit ca. 130 m² Wohnfläche im EG und ca. 130 m² im OG vorstellbar.

5.2 Bodenwert

Nach der durch das zuständige Bauamt erteilten planungsrechtlichen Auskunft liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des § 34 BauGB mit FNP-Darstellung: Wohnbaufläche.

Flurstück	Teilstück	Größe in m ²	Preis in €/m ²	Bodenwert in €
69	3	ca. 2.895	21,50	ca. 64.180,-

Qualität: baureifes Land i. S. d. § 5 (4) ImmoWertV im Geltungsbereich des § 34 BauGB

Die Ableitung des Bodenwerts erfolgte aus dem Bodenrichtwert, der durch den zuständigen GAA zum 01.01.2023 für den Bereich des Bewertungsobjekts mit 43,00 €/m² (MW/950 m²/DL II erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragsfrei) festgestellt wurde. Die Fläche wurde aus dem Teilungsentwurf übernommen.

Berücksichtigt wurden die Ortsteilrandlage (-5 %), der fehlende Gasanschluss (./ 3%) (Insgesamt Abschlag ./ 50 %), der nicht optimale Zuschnitt (./ 2 %) und die Grundstücksgröße (./ 40 %).

Der zuständige Gutachterausschuss nennt in seinem Marktbericht 2022 unter Ziff. 5.2.3.1 „Grundstücksgröße/Umrechnungsfaktoren“ für ländliche Gebiete des Landkreises wie folgt:

bei 950 m² = 1,00

bei 2000 m² (höchster Tabellenwert)) 0,36

für eine Fläche von rd. 3000 m² ergäbe das („gedämpft“ extrapoliert) einen Faktor von ca. 0,20.

Zusätzlich wird in Anlehnung an die Empfehlungen des Gutachterausschusses im Landkreis Oberhavel auf Grundlage der Auskunft aus der Kaufpreissammlung¹² für diesen Bewertungsfall ein weiterer Sachwertfaktor auf Basis „€/m² Wohnfläche“ wie folgt abgeleitet:

- Sachwert des mit dem fiktiven schadensfreien und modernisierten Mehrfamilienwohnhaus bebauten Bewertungsobjekts ohne Bodenwertanteil vor Marktanpassung: 492.162,- € : 260 m² Wohnfläche des Gebäudes 1 = 1.893,- €/m² Wohnfläche;
- aus dem arithmetischen Mittel der in der Auskunft aus der KPS v. 23.05.2023 für nicht bzw. nur teilweise modernisierte, vergleichbare Mehrfamilienwohnhäuser genannten, verwendbaren Kauffälle ohne Bodenwertanteil (rd. 800,- €/m² Wohnfläche) zzgl. ~ 60 % des für das Bewertungsobjekt angesetzten Anteils für Sanierung/Modernisierung (719,- €/m² Wohnfläche)¹³.
(800,- €/m² Wohnfläche + 710,- €/m² Wohnfläche) : 1.893,- €/m² Wohnfläche ergibt den Faktor: ~ 0,80.

Da wie auf S. 9 erläutert, auch eine Umnutzung zu einem Zweifamilienwohnhaus vorstellbar ist, werden auch diesbezügliche SW-MAF berücksichtigt:

Der zuständige Gutachterausschuss nennt in seinem Marktbericht 2022 für freistehende EFWH/ZFWH bei einem vorläufigen Sachwert von 400.000,- € (höchster Tabellenwert) einen Faktor von 1,11; das ergibt extrapoliert auf 550.000,- € einen SW-Faktor von 1,02.

Der Gutachterausschuss im Landkreis MSE nennt in seinem Marktbericht 2021 für freistehende EFWH/ZFWH in der Region MST bei einem vorläufigen Sachwert von 520.000,- € (höchster Tabellenwert) einen SW-MAF von 0,83.

Die einzelnen Werte werden nach deren Aussagefähigkeit gewichtet. Dabei erhalten

- | | |
|--|------|
| • der von Sprengnetter veröffentlichte bundesdurchschnittliche Wert für MFWH die Wertigkeit | 0,25 |
| • der vom Gutachterausschuss des LK MSE veröffentlichte Wert für MFWH die Wertigkeit | 0,75 |
| • der aus der Auskunft aus der KPS des zuständigen Gutachterausschusses ermittelte Wert die Wertigkeit | 1,00 |
| • der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Wert für EFWH/ZFWH die Wertigkeit | 0,50 |
| • der vom Gutachterausschuss des LK MSE veröffentlichte Wert die Wertigkeit | 0,25 |

Daraus ergibt sich:

$$(0,68 \times 0,25 + 0,80 \times 0,75 + 0,80 \times 1,00 + 1,02 \times 0,50 + 0,83 \times 0,25) : 3,00 = 2,75$$

$$(0,170 + 0,6 + 0,8 + 0,51 + 0,21) : 2,75 = \underline{\underline{0,83}}$$

Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden wird der Sachwertfaktor mit **0,85** in die Berechnung eingeführt.

Besondere objektspezifische Merkmale:

- Wertminderung wegen
 - a. Bauschäden und Baumängel sowie wegen des Modernisierungsstaus¹⁴
 - b. Mietabweichungen

zu a)

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Schäden und Mängel werden wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für Maßnahmen zur vollen Herstellung der heutigen Wohnbedürfnissen entsprechenden Nutzungsfähigkeit, der Sicherung des Mindestwärmeschutzes und der angenommenen RND werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst - quantifiziert und da die NHK als Ausgangsgröße ein mangel- und schadensfreies Gebäude darstellen - als Wertminderung angesetzt.

Die Quotierung erfolgt für das Gebäude 1 gem. Tabelle „Kostenkennwerte für Mehrfamilienhäuser, mittlerer Standard, mit bis zu 6 Wohneinheiten (Stand 2001).¹⁵

¹² Die relevanten Daten aus der Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses vom 06.12.2018 (anonymisiert) ist als Anlage 15 beigelegt. Das arithmetische Mittel ergibt ohne Bodenwertanteil 200,- €/m² Wohnfläche.

¹³ Hier wird angenommen, dass der Schadensgrad der Vergleichsobjekte i. M. rd. 70 % des Schadensgrads des z. T. leerstehenden Bewertungsobjekts beträgt und anteilige Modernisierungen der Vergleichsobjekte (vgl. Anl. 15) mit 15 % bereits in die Kaufpreise eingepreist sind. Außerdem ist Wohnungsleerstand nicht vermerkt. Somit ergibt sich: 308.900,- € x F. 0,70 x F. 0,85 : 260 m² Wohnfläche ~ 710,- €/m² Wohnfläche.

¹⁴ Da ein Bauschadensgutachten weder vorliegt noch beauftragt wurde, resultieren die angesetzten Wertminderungen nur aus pauschalen Schätzungen aufgrund der Ortsbesichtigung. Ggf. bei einer Wiederaufnahme der Nutzung der 2 Leerstandswohnungen auftretende bauordnungsrechtliche bzw. Brandschutzforderungen sind nicht bekannt und somit hier nicht erfasst. Die an dem Gebäude 2 vorhandenen Schäden und Mängel wurden bei der Einschätzung des Zeitwertes berücksichtigt.

¹⁵ Quelle: BKI Baukosten 2001: Teil 1: Kostenkennwerte für Gebäude, BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.) Stuttgart: BKI, 2001, veröffentlicht in Sprengnetter Immobilienbewertung Bd. 3 Bl. 301/6/2.1/6

Bauteil	Anteil in v. H.	anteiliger Schadensgrad i. v. H.	quotierter Schadensgrad i. v. H.
Baustelleneinrichtung	2,3	30	0,69
Erdarbeiten	3,6	10	0,36
Verbau-, Ramm und Einpressarbeiten	---	---	---
Entwässerungskanalarbeiten	0,7	20	1,40
Dränarbeiten	0,1	---	---
Mauerarbeiten	11,2	15	1,68
Beton- und Stahlbetonarbeiten	18,5	15	2,77
Natur- und Betonwerkstein	1,7	---	---
Zimmer- und Holzbauarbeiten	5,2	30	1,56
Stahlbauarbeiten	1,6	10	0,16
Abdichtungsarbeiten gegen Wasser	0,4	80	0,32
Dachdeckungs- u. Dachabdichtungsarbeiten	3,0	100	3,00
Klempnerarbeiten	1,1	50	0,55
Rohbau:	49,4	---	12,49
Putz- und Stuckarbeiten	6,0	70	4,20
Fliesen- und Plattenarbeiten	4,1	50	2,05
Estricharbeiten	1,5	10	0,15
Tischlerarbeiten	7,0	80	5,60
Parkett- u. Holzpflasterarbeiten	0,5	---	---
Rollladenarbeiten, Sonnenschutz	0,6	---	---
Metallbau- u. Schlosserarbeiten	6,3	10	0,63
Verglasungsarbeiten	3,3	100	3,30
Maler- u. Lackierarbeiten	2,9	100	2,90
Bodenbelagsarbeiten	1,5	100	1,50
Trockenbauarbeiten	0,7	80	0,56
Ausbau	34,4	---	20,89
Heizungs- u. Wassererwärmungsanlagen	5,2	100	5,20
Gas- u. Wasserinstallationsarbeiten	3,0	80	2,40
Druckrohrleitungen für Gas, Wasser u. Abwasser	---	---	---
Abwasserinstallationsarbeiten - Leitungen	1,3	50	0,65
Gas. u. Wassereinrichtungsgegenstände	2,0	80	1,60
Wärme- u. Kälte-dämmarbeiten an Anlagen	0,1	100	0,10
Feuerlöschanlagen u. -geräte	---	---	---
Blitzschutz- u. Erdungsanlagen	0,1	---	---
Mieder- u. Mittelspannungsanlagen, Ersatzstromversorgungsanlagen	3,3	80	2,64
Leuchten und Lampen	0,1	---	---
Aufzüge	---	---	---
Regelung, Steuerung HLS-Anlagen	0,2	100	0,20
Gebäudeautomation	---	---	---
RLT-Anlagen	0,1	100	0,10
Gebäudetechnik	16,0	---	12,89
sonstige Leistungsbereiche	0,2	100	0,20

Rohbau- und Ausbaurbeiten sowie Gebäudetechnik und sonstige Leistungsbereiche	46,55 %
10 % Zuschlag für Demontagearbeiten u. ä.	<u>4,65 %</u>
	51,20 %

- Wertminderung wegen Mängel-, Schadenbeseitigungs – bzw. Modernisierungsaufwand

Ausgangsdaten:

- Gebäudeherstellungswert inkl. BNK aus Ziff. 5.3 „Sachwert“ 757.050,00 €
- Differenz Baupreisentwicklung zwischen Neubau und Instandhaltung von Wohngebäuden (bei 2015 = 100) 158,9 zu 159,8 = < 1 %, vernachlässigbar
- wertmindernd anzusetzender quotierter Schadensgrad: rd. 51,00 %

Anmerkung:

Eine zusätzliche Ermittlung über die von Kleiber in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeigerverlag, 7. Auflage 2014 auf S. 992 veröffentlichte Tabelle „Durchschnittliche Kostenanteile der erneuerbaren Bauteile an den NHK, in %“ ergibt bei Ansatz „Mittlerer Standard“ ein gleiches Ergebnis.

Berechnung:

- Wertminderungen Wertminderung wegen erforderlicher Leistungen zur Beseitigung der Schäden und Mängel sowie des Modernisierungsaufwands und zur Sicherung der Wärmedämmung (ggf. als Innendämmung) und der angenommenen wirtschaftlichen RND
Herstellungskosten Gebäude 1 rd. 757.050,- € x 51 % = rd. 386.095,- €
- Da zum Einfluss der Bauschäden und Mängel auf den Verkehrswert keine aus dem örtlichen Markt abgeleiteten Untersuchungen vorliegen, werden die Wertminderungen wegen Bauschäden und Mängel insbesondere wegen des Vorteils der eigenen Gestaltungsmöglichkeiten und der eingesparten Schönheitsreparaturen analog der Erstbegutachtung um 20 % reduziert
386.095,00 € x (1,00 ./. 0,20) = 308.876,- €

Summe a) rd. ./. 308.900,00 €

zu b) Mietabweichung bei Gebäude 1

Es wird unterstellt, dass für das Gebäude 1 in einer Frist von 9 Monaten nach Eigentumsübergang die volle Nutz- bzw. Vermietbarkeit aller 4 Wohnungen zum angenommenen Standard herzustellen ist.

Unter Berücksichtigung der nicht umlegbaren BWK wird inkl. der unterstellten Regelungen mit den beiden Mietern folgende anteilige Mindermiete angenommen:

1.950,- €/p.M. x 9 Monate x BWK-Faktor 1,229 + 6.000,- € rd. ./. 27.600,00 €

Besondere objektspezifische Merkmale gesamt (saldiert): **./. 336.500,00 €**

Anmerkungen:

Bei der Einschätzung der Wertminderungen wegen des Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwands wird darauf hingewiesen, dass in der Altbausanierung selbst bei fundierten Kostenschätzungen nach DIN 276 als Bestandteil von Planungsleistungen (Phase Vorplanung) Abweichungen bis zu 20 % in der Rechtsprechung akzeptiert werden.

Bezüglich der Mietabweichungen der 2 vermieteten Wohnungen wird unterstellt, dass unbeschadet der sofort um 20 % bzw. ein i. M. um 0,63 €/m² Wohnfläche rechtlich zulässigen Erhöhung der NHK und der nach erfolgter Sanierung/Modernisierung rechtlich zulässigen Modernisierungsumlage von 11 % p. a. (bei Annahme dass 20 der 51 % Aufwendungen als Modernisierung gelten), die bestehenden Mietverhältnisse wegen der dann zu zahlenden Miete beendet werden und für die beiden Mieter anderer preisgünstiger Wohnraum bereitgestellt wird.

Hierfür werden pschl. je 3.000,- € zu zahlende Abfindung/Entschädigung angenommen.

2 x 3.000,- € = 6.000,- €

Sachwert: **rd. 136.400,00 €**

5.4 Ertragswert

Das Modell des Ertragswertverfahrens ist in den §§ 27 bis 30 ImmoWertV beschrieben.

Derzeit wird nur für 2 Wohnungen (61 m² + rd. 70 m² Wohnfläche) eine seit 2018 unveränderte Nettokaltmiete von rd. 414,- €/Monat erzielt, da seit mehreren Jahren 2 Leerstandswohnungen.

Die der Bewertung zugrunde liegenden (nach Konsultation einer auf dem regionalen Grundstücksmarkt tätigen Maklerin) marktüblich erzielbaren Mieterträge ergeben sich jedoch entsprechend der Lage, der Ausstattung und Beschaffenheit nach Sanierung/Modernisierung wie folgt:



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung |
Fehrbelliner Straße 4 e | 16816 Neuruppin

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. (FH) Karl-Otto Winkler
Himmelpfort
Fürstenberger Straße 86
16798 Fürstenberg/Havel

Landesamt für
Ländliche Entwicklung,
Landwirtschaft und
Flurneuordnung

Referat 23
Bodenordnung

Fehrbelliner Straße 4 e
16816 Neuruppin

Bearb.: Frau Retzke
Gesch.-Z.: TÖB-Auskunft 2018
Hausruf: (03391) 838-262
Fax: (03391) 838-284
Internet: www.lelf.brandenburg.de
Annette.Retzke@LELF.Brandenburg.de

Neuruppin, den 19. November 2018

Ihre E-Mail vom 14. November 2018, Az.: 400 22 1811

Sehr geehrter Herr Winkler,

hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Grundstück

Gemarkung: Bredereiche
Flur: 3
Flurstück: 69
postal. Anschrift: 16798 Fürstenberg/Havel OT Bredereiche, Regelsdorfer Straße 18

im Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung,
Dienstszitz Neuruppin, kein Bodenordnungsverfahren angeordnet wurde. Bezogen
auf das Flurstück liegt hier auch kein Antrag auf Bodenordnung vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rönick
Rönick

Ermittlung Brutto-Grundfläche und Brutto-Rauminhalt

- nach DIN 277 (ohne Unterteilung in Bereiche nach Ziff. 3.1.1) und SW-RL
- Grundflächen des Bereiches "c" (nicht überdeckt) werden in die Berechnung nicht einbezogen.
Diese Grundflächen werden (ggf.) als besondere Bauteile ausgewiesen.
- entsprechend örtlichem Aufmaß vom 14.11.2018

für Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude	OT Bredereiche, Fürstenberg/Havel	Regelsdorfer Straße 18
Gebäude/Grundstück	Ort/ Stadt	Straße/ Haus Nr.

1. Brutto-Grundfläche

Nr.	Bezeichnung/Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Raumhöhe [m]	Brutto-Grundfläche [m²]
1	Mehrfamilienwohnhaus					618,07
	KG	11,65	7,15		2,30 - 2,40	83,30
		4,52	3,35			15,14
	EG	12,80	11,65		~ 3,0	149,12
		4,52	3,35			15,14
		3,40	0,80			2,72
		3,33	0,80			2,66
		5,65	1,78			10,06
		5,65	2,87			16,22
	OG	12,80	11,65		~ 3,0	149,12
		4,52	3,35			15,14
		3,40	0,80			2,72
		3,33	0,80			2,66
		5,65	1,78			10,06
	DG (Spitzboden)	11,60	10,10		bis 5,60	117,16
		4,20	3,20			13,44
		4,20	2,25			9,45
		3,60	1,10			3,96
2	Nebengebäude					99,05
	EG	13,15	6,20			81,53
		1,60	1,50	-1,00		-2,40
		4,65	0,25			1,16
		6,15	3,05			18,76

Brutto-Grundfläche (gesamt) **717,12 m²**

~ **715,00 m²**

2. Brutto-Rauminhalt

(Ermittlung nur für Gebäude, bei denen BRI für Wertermittlung relevant)

Nr.	Bezeichnung/Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Höhe [m]	Faktor	Brutto-Rauminhalt [m³]
2	Nebengebäude					393,65
		13,15	6,20	3,50		285,36
		13,15	6,20	1,00	0,50	40,77
		1,60	1,50	3,50	-1,00	-8,40
		4,65	0,25	3,50		4,07
		4,65	0,25	1,00	0,50	0,58
		6,15	3,05	3,80		71,28

Brutto-Rauminhalt (gesamt) **393,65 m³**

~ **395,00 m³**

besondere Bauteile: **Geb. 1:** 3 Eingangstreppen, 2 Kellerlichtschächte, 3 Schleppgauben
(nicht in BGF/BRI erfasst) **Geb. 2:** keine

Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

- nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 (Wohnfläche)
- nach DIN 277 (Nutzfläche) i.d.F. vom Januar 2016
- Nutzflächenberechnung erfolgt für Flächen, die nicht von der Wohnfläche erfasst werden, wie z.B. Keller, Spitzböden, Räume von Nebengebäuden, gewerblich genutzte Räume usw., d.h., es sind auch üblicherweise als unrentierbar bezeichnete Nutzflächen berücksichtigt.
- Mietflächenermittlung nach MF-G (gif) i.d.F. vom 01.11.2004 entfällt
- entsprechend örtlichem Aufmaß vom 14.11.2018

TF - Technische Funktionsfläche; VF - Verkehrsfläche (gelten nach DIN 277 nicht als Nutzfläche)

für Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude		OT Bredereiche, Fürstenberg/Havel	Regelsdorfer Straße 18
Gebäude		Ort/ Stadt	Straße/ Haus Nr.

1. Wohnfläche

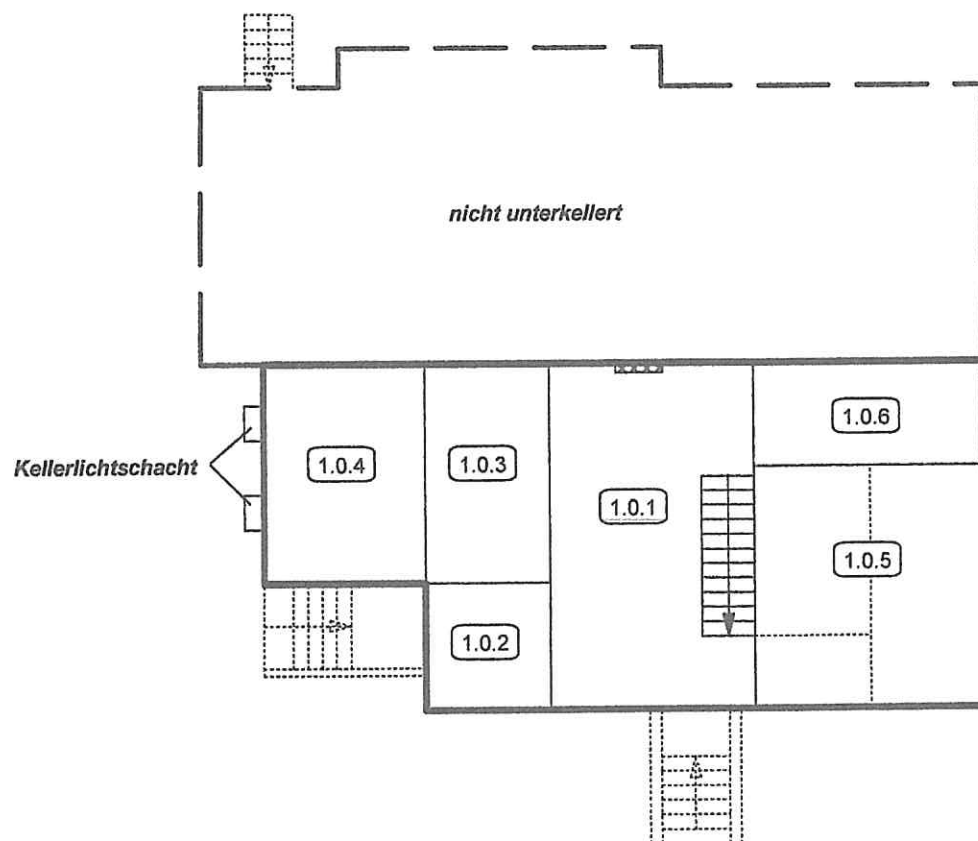
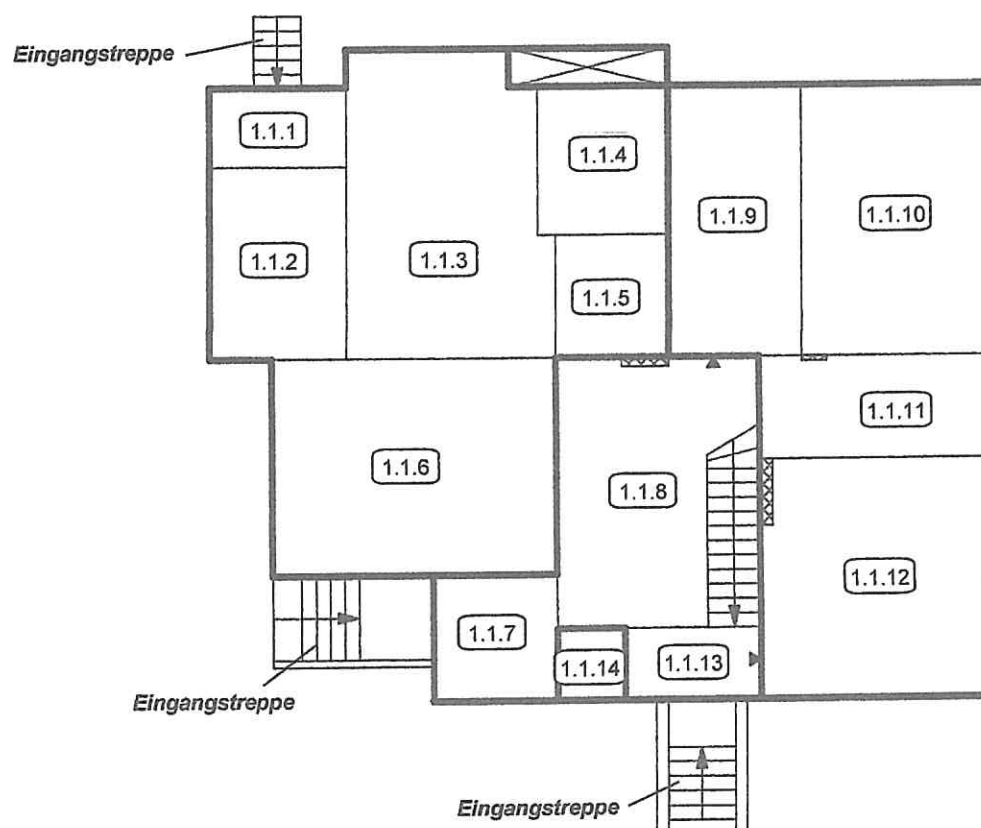
Raum Nr.	Grundrissebene/ Raumbezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Fläche [m²]	Faktor	Gesamtfläche [m²]
Mehrfamilienwohnhaus - Geb. 1							~ 260,00
Erdgeschoss - Wohnung vorn							63,00
1.1.1	Windfang	2,43	1,28		3,11		3,11
1.1.2	Küche	3,50	2,45		8,58		8,58
1.1.3	Wohnzimmer	5,83	3,49		20,35		
	(Schornstein/Pfeiler/Vorlage)	3,15	0,60		1,89	-1,00	
	(Schornstein/Pfeiler/Vorlage)	0,82	1,13		0,93	-1,00	17,53
1.1.4	Schlafzimmer 1	2,98	2,76		8,22		8,22
1.1.5	Bad	2,26	1,90		4,29		4,29
1.1.6	Schlafzimmer 2	5,25	4,00		21,00		21,00
Erdgeschoss - Wohnung hinten (Leerstand)							61,00
1.1.9	ehem. Küche	5,01	2,79		13,98		13,98
1.1.10	Zimmer 1	5,01	3,61		18,09		18,09
1.1.11	Zimmer 2	4,32	1,98		8,55		8,55
1.1.12	Zimmer 3	4,29	4,48		19,22		
	(Schornstein/Pfeiler/Vorlage)	1,33	0,27		0,36	-1,00	18,86
1.1.14	ehem. WC (über Gemeinschaftsflur)	1,25	0,96		1,20		1,20
Obergeschoss - Wohnung vorn (Leerstand)							63,00
1.2.2	Bad	2,51	2,09		5,25		5,25
1.2.3	Wohnküche	5,47	4,67		25,54		
	(Schornstein/Pfeiler/Vorlage)	2,41	0,18		0,43	-1,00	
	(Schornstein/Pfeiler/Vorlage)	0,35	0,28		0,10	-1,00	25,01
1.2.4	Zimmer 1	3,58	1,66		5,94		5,94
1.2.5	Zimmer 2	4,03	4,00		16,12		16,12
1.2.6	Zimmer 3	3,98	2,70		10,75		
	(Schornstein/Pfeiler/Vorlage)	0,74	0,58		0,43	-1,00	10,32
Obergeschoss - Wohnung links							73,00
1.2.7	Flur	3,97	1,61		6,39		
	(Schornstein/Pfeiler/Vorlage)	1,26	0,31		0,39	-1,00	6,00
1.2.8	Bad	3,12	1,84		5,74		
	(Treppe bis $h \leq 1,0$ m)	1,00	0,90		0,90	-1,00	
	(Treppe $2,0$ m $\geq h \geq 1,0$ m)	1,00	0,90		0,90	-0,50	4,39
1.2.9	Schlafzimmer	5,33	2,98		15,88		15,88
1.2.10	Kinderzimmer	5,29	2,97		15,71		15,71
1.2.11	Küche	4,66	1,78		8,29		
	(Schornstein/Pfeiler/Vorlage)	0,48	0,28		0,13	-1,00	8,16
1.2.12	Wohnzimmer	5,13	4,64		23,80		
	(Schornstein/Pfeiler/Vorlage)	1,61	0,28		0,45	-1,00	23,35

Wohnfläche (gesamt) ~ 260,00 m²

2. Nutzfläche

Raum Nr.	Grundrissebene/ Raumbezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Fläche [m²]	Faktor	Gesamtfläche [m²]
Mehrfamilienwohnhaus - Geb. 1							~ 180,00
Kellergeschoss							50,00
1.0.1	Kellerflur	6,72	3,85		25,87		VF
	(Schornstein/Pfeiler/Vorlage)	0,93	0,23		0,21	-1,00	VF
1.0.2	Keller 1	2,26	1,94		4,38		4,38
1.0.3	Keller 2	4,05	1,94		7,86		7,86
1.0.4	Keller 3	4,05	3,08		12,47		12,47
1.0.5	Keller 4	4,33	4,05		17,54		17,54
1.0.6	Keller 5	4,06	1,95		7,92		7,92
Erdgeschoss- allgemein							0,00
1.1.7	Windfang	2,43	1,96		4,76		VF
1.1.8	Treppenhausflur	5,25	3,98		20,90		VF
	(Schornstein/Pfeiler/Vorlage)	0,98	0,20		0,20	-1,00	VF
1.1.13	Flur	2,56	1,00		2,56		VF
Obergeschoss - allgemein							0,00
1.2.1	Diele	4,90	3,98		19,50		VF
		1,10	0,34		0,37		VF
Dachgeschoss (Spitzboden)							130,00
1.3.1	Dachraum	11,40	9,90		112,86		
		4,00	3,00		12,00		
		4,20	2,05		8,61		
		3,40	0,90		3,06		
	(Treppe)	2,60	2,00		5,20	-1,00	
	(Schornstein/Pfeiler/Vorlage)	0,93	0,42		0,39	-1,00	
	(Schornstein/Pfeiler/Vorlage)	0,45	0,42		0,19	-3,00	130,37
Nebengebäude - Geb. 2							~ 84,00
Erdgeschoss ¹⁾							84,00
					99,05	0,85	84,19
Nutzfläche (gesamt) ~							264,00 m²

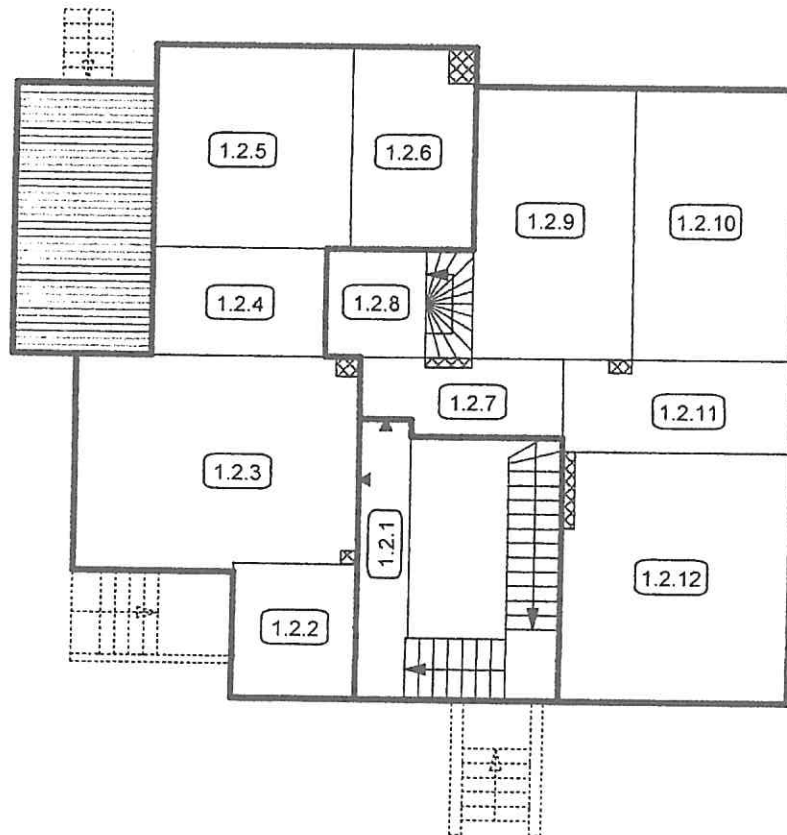
¹⁾ Konstruktions-, Verkehrs- u. Technische Funktionsfläche mit 15 % der BGF eingeschätzt, d.h. Nutzfläche ~ 0,85 BGF

Schemagrundriss**Mehrfamilienwohnhaus – Gebäude 1****Kellergeschoss****Erdgeschoss**

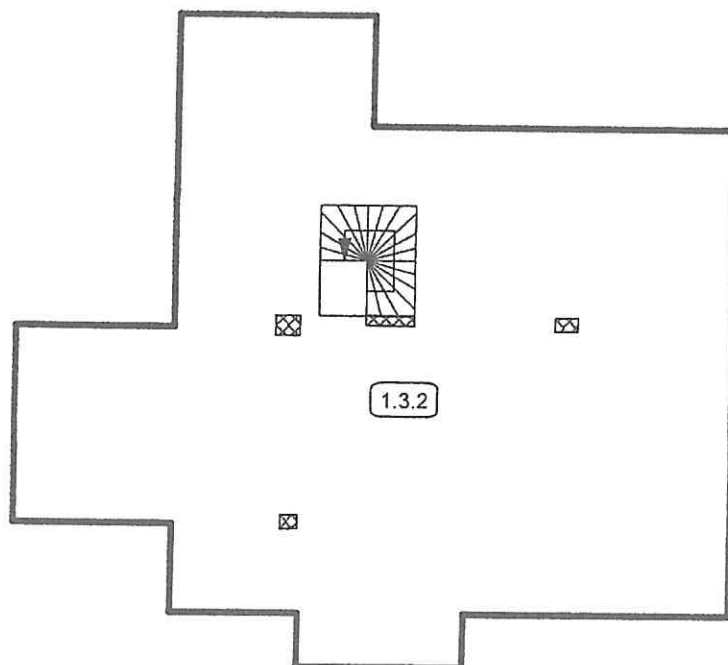
Schemagrundriss

Mehrfamilienwohnhaus – Gebäude 1

Dachgeschoss



Spitzboden



Landkreis Oberhavel · PF 10 01 45 · 16501 Oranienburg

Postanschrift:
PF 10 01 45 · 16501 Oranienburg**Antragsteller**
Stadt Fürstenberg/Havel
Frau Hoheisel
Markt 1
16798 Fürstenberg/Havel**Direkt für Sie da:**
Raum-Nr.: 3.39
Telefon: 03301 601-3631
Telefax: 03301 601-3610
E-Mail: Anne.Fischer@oberhavel.de
Adresse: Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg**Aktenzeichen:****521010-06342/2018/fi**

(Bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)

Vorhaben Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

eingegangen am: 18.12.2018

18.12.2018

**Ihr Zeichen:****Grundstück** Fürstenberg, Bredereiche, Regelsdorfer Straße 18**Gemarkung** Bredereiche
Flur 3
Flurstück 69

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 18.12.2018 bescheinige ich Ihnen hiermit, dass auf dem

Grundstück Fürstenberg, Bredereiche, Regelsdorfer Straße 18**Gemarkung** **Bredereiche****Flur** **3****Flurstück/e** **69****keine Baulast** im Sinne des § 80 der Bauordnung (BauO) in der Fassung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) sowie § 84 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19.05.2016 eingetragen ist.Diese Auskunft erfasst **nur** den Geltungsbereich dieses Gesetzes, gültig vom 01.08.1990 bis 30.05.1994 sowie mit der Wiedereinführung ab dem 01.07.2016, da nur für diese Zeit das Baulastenverzeichnis von der Bauaufsichtsbehörde geführt wurde und wird.

Auskünfte über eventuelle Belastungen (Baulasten; Dienstbarkeiten) vor bzw. nach dem Geltungsbereich der o. g. BauO können nur über das jeweilige Grundbuch eingeholt werden.

Für diese Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis erhebe ich eine Bearbeitungsgebühr, die Sie bitte dem anliegenden Gebührenbescheid entnehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Fischer



direkt drüber!
oberhavel

Landkreis Oberhavel

Der Landrat

FB Bauordnung und Kataster

untere Denkmalschutzbehörde

Landkreis Oberhavel · PF 10 01 45 · 16501 Oranienburg

Postanschrift:
PF 10 01 45 · 16501 OranienburgAntragsteller Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. K.-O. Winkler
Fürstenberger Straße 86
16798 FürstenbergDirekt für Sie da: Herr Bruns
Raum-Nr.: 3.40
Telefon: 03301 601-3654
Telefax: 03301 601-3610
E-Mail: Christian.Bruns@oberhavel.de
Adresse: Adolf-Dechert-Straße 1
16515 OranienburgAktenzeichen:
523010-05773/2018/bru
(Bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)

Vorhaben Anfrage zum Denkmalstatus

eingegangen am: 15.11.2018
15.11.2018

Ihr Zeichen:

Grundstück Fürstenberg, Bredereiche, Regelsdorfer Straße 18
Gemarkung Bredereiche
Flur 3
Flurstück 69

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre o.g. Anfrage teile ich Ihnen mit, dass

- ☐ auf der ausgewiesenen Liegenschaft keine Denkmale im Sinne des § 2 Abs. 1 BbgDSchG bekannt sind (Hinweis auf §§ 2, 11, 12, 13, 14 und 26 BbgDSchG erforderlich),
- ☒ auf der ausgewiesenen Liegenschaft nachfolgende Denkmale im Sinne des § 2 Abs. 1 BbgDSchG bekannt sind: **Bodendenkmal „Weg (Neuzeit); Wüstung (deutsches Mittelalter); Gräberfeld (Frühgeschichte); Siedlung (slaw. Mittelalter) - "Regelsdorf"'** (Hinweis auf §§ 2, 7, 9, 13, 14, 19, 22 und 26 BbgDSchG erforderlich),
- ☒ auf der ausgewiesenen Liegenschaft aufgrund ihrer Lage zu einem bekannten Bodendenkmal bzw. aufgrund der Topographie des Geländes mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit Funden zu rechnen ist (Hinweis auf §§ 2, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 19, 22 und 26 BbgDSchG erforderlich),
- ☐ sich die ausgewiesene Liegenschaft in der Umgebung nachfolgenden Denkmals befindet: und Maßnahme auf dem Grundstück Auswirkungen auf das Denkmal vermuten lassen (Hinweis auf §§ 2, 7, 9, 13, 14, 19, 22 und 26 BbgDSchG erforderlich),

Nähere Informationen können bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel eingeholt werden. Bitte informieren Sie ggf. Ihre Auftraggeber über die entsprechenden Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen
FB Bauordnung und Kataster Landkreis Oberhavel
Untere Denkmalschutzbehörde

EDV-Ausdruck
ohne Unterschrift gültig





LAND BRANDENBURG

EINGEGANGEN

29. April 2024

Erl.:

Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum
Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege
Dezernat Inventarisierung und Dokumentation
Referat Inventarisierung

Bearbeiter: Dr. Matthias Metzler
Telefonzentrale: 03 37 02 / 211 12 00
Durchwahl: 03 37 02 / 211 13 22
matthias.metzler@bldam.brandenburg.de
Internet: www.bldam-brandenburg.de

Beurteilung des Denkmals

Zossen, den 15. April 2024

Bezeichnung: Villa („Waldvilla“) mit Toreinfahrt
Regelsdorfer Straße 18
16798 Bredereiche
Stadt Fürstenberg/Havel
Landkreis Oberhavel

Kurzcharakteristik des Denkmals

Die Villa um 1900 als zweigeschossiger, asymmetrisch gegliederter Massivbau mit Krüppelwalmdächern errichtet. Über einem verputzten Kellergeschoss das ziegel-sichtige Erdgeschoss mit Segmentbogenfenstern, darüber ein ornamental verziertes Putzfeld. Im Obergeschoss Fachwerk mit gebogenen Streben, vorstehenden Balken-köpfen und verputzten Gefachen. Im Dachbereich Gauben und Zwerchgiebel. Innen zentrale Diele mit Parkett, Kamin und Treppe. Die Grundrisse auf den Etagen verän-dert; einzelne bauzeitliche Dielungen und Türen bewahrt. An der Zufahrt von der Straße die Toreinfahrt mit zwei Pfeilern und niedrigen Begrenzungsmauern.

Schutzumfang

Villa und Toreinfahrt (Pfeiler und Begrenzungsmauern)

(Zum Schutzzumfang gehören Bauzubehör und Ausstattung, sofern sie mit dem Denkmal eine Einheit bilden.)

Bedeutungskriterien gemäß BbgDSchG, § 2 Abs. 1

geschichtlich, künstlerisch, städtebaulich

Wesentliche Gründe der Eintragung

Die Villa Regelsdorfer Straße 18 ist Zeugnis einer bedeutenden Aufschwungphase von Bredereiche, der eng mit dem Wirken der Fabrikantenfamilie Buchholtz verbun-den war. Der Sägemühlenbesitzer Emil Buchholtz gründete 1894 – gemeinsam mit der Familie Fischer – in Bredereiche die Märkische Holzstoff- und Pappenfabrik GmbH, die sich zu einer bedeutenden Industriean-siedlung in der sonst land- und forstwirtschaftlich geprägten Region entwickelte. Die Einwohnerschaft Bredereiches hatte bis dahin von Ackerbau und Viehzucht sowie der Havel-schiffahrt gelebt. Die

Fabrik entwickelte sich rasch zum wichtigsten Arbeitgeber. Sie führte zu einem bedeutenden Wachstum des Ortes, der sich nun beiderseits der Havel ausdehnte. Die Einwohnerzahl stieg damals sprunghaft von 480 (1840) über 1.174 (1895) auf 1.492 (1939). Nahe der Fabrik ließ Buchholtz drei Villen, darunter die „Waldvilla“, für seine Familie errichten. Mit ihrer stattlichen Größe und ansprechenden Gestaltung veranschaulicht die Villa die herausragende Stellung und das Repräsentationsbedürfnis der Fabrikantenfamilie Buchholtz in Bredereiche. Sie bildet damit auch einen markanten Blickpunkt und wirkt ortsbildprägend. Die Villa weist aus diesen Gründen **geschichtliche und städtebauliche Bedeutung** auf.

Die Villa in Bredereiche ist in der Fürstenberger Region ein seltenes Beispiel einer großbürgerlichen, an städtischen Vorbildern orientierten Villa auf dem Lande. Mit ihrer bewusst asymmetrischen und abwechslungsreichen äußeren Gestaltung, der großzügigen Diele im Inneren und der von Pfeilern gerahmten Toreinfahrt ist sie ein besonders charakteristisches Zeugnis für die Villenarchitektur um 1900, die in ansprechender Weise künstlerische Formen des Jugendstils und Heimatstils verbindet. Die Villa dokumentiert den Repräsentationsanspruch und die Lebensverhältnisse einer gehobenen bürgerlichen Gesellschaftsschicht. Sie besitzt daher **künstlerische und geschichtliche Bedeutung**.

Weitere Angaben zum Denkmal

Bau- und Nutzungsgeschichte

Am Oberlauf der Havel lagen nebeneinander die Dörfer Bredereiche und Regelsdorf, die Anfang des 14. Jh. zum Besitz des Klosters Himmelpfort gehörten. 1544 gab es in Regelsdorf nur noch eine wüste Feldmark, die von den Bauern aus Bredereiche bewirtschaftet wurde. Im Zuge des Havelausbaus für die Schifffahrt wurde um 1740 in Bredereiche eine Schleuse gebaut, die 1883 erneuert wurde. 1894 gründete der Sägemühlenbesitzer Emil Buchholtz am westlichen Havelufer die Märkische Holzstoff- und Pappenfabrik GmbH Bredereiche. Buchholtz ließ nahe der Fabrik für seine Familie die Villa Fischer (Schwarzer Weg 3), Villa Helene (Schwarzer Weg 8, 1963 zerstört) und die Waldvilla (Regelsdorfer Straße 18).

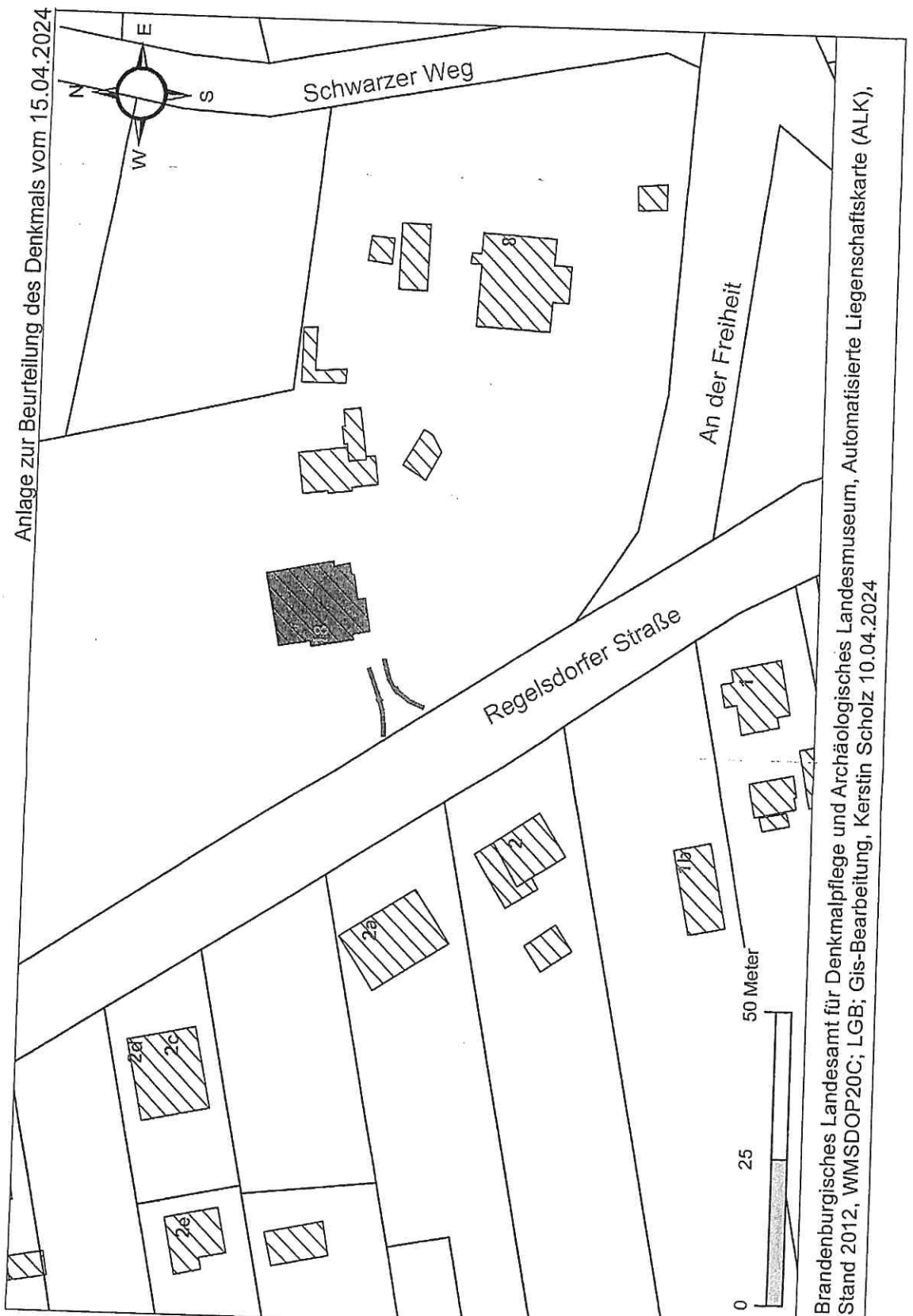
Denkmal(teil)	Villa („Waldvilla“)
Lage	Westlich der Havel und des Ortskerns von Bredereiche, in der früheren Ortslage Regelsdorf. Freistehender Bau auf ansteigendem Gelände.
Beschreibung	Ein zweigeschossiger, asymmetrisch gegliederter Massivbau mit Walm- und Krüppelwalmdächern. Über einem verputzten Kellergeschoss das ziegelsichtige Erdgeschoss mit Segmentbogenfenstern. An der Westseite eine große Rundbogennische. An der Ost- und Südseite bauzeitliche Eingänge mit Freitreppen. Darüber ein umlaufender ornamental verzierter Putzstreifen. Im Obergeschoss Fachwerk mit gebogenen Streben, vorstehenden Balkenköpfen und verputzten Gefachen sowie Rechteckfenstern. Im Dachbereich Gauben und Zwerchgiebel mit Fachwerk. Auf dem Dach Ziegelschornsteine. Innen der Keller mit Ziegelboden und Preußischer Kappendecke. Im Erdgeschoss zentrale Diele mit Parkett, Kamin und

	Treppe (mit Stabgeländer). Die Grundrisse auf den Etagen verändert; einzelne bauzeitliche Fliesenböden, Dielungen und Türen bewahrt. Auf dem Dachboden ein Pfettendachwerk.
Entstehungszeit	Um 1900
Bauherr/ Auftraggeber	Emil Buchholtz, Sägemühlen- und Fabrikbesitzer, Miteigentümer der Märkischen Holzstoff- und Pappenfabrik GmbH Bredereiche
Entwurf/ Planung/ Ausführung	Architekt bisher nicht bekannt.
Umbauten/ Veränderungen	Um 1970/80 an der Südseite massiver Anbau und im Westgiebel zwei neue Fenster eingebaut, im Inneren die bauzeitliche Raumstruktur und Ausstattung teilweise beseitigt – diese Veränderungen ohne Denkmalwert.
Bauweise/ Konstruktion/ Technik	Massivbau, im Erdgeschoss überwiegend ziegelsichtig, im Obergeschoss Fachwerk mit verputzten Gefachen Walm- und Krüppelwalmdach, Falzziegeldeckung
Baumaterial(ien)	Ziegel, Holz (Fachwerk)
Baudetails/ Ausstattung	Außen über dem Erdgeschoss umlaufendes Putzfeld mit floraler Ornamentik im Jugendstil. An der Westseite eine Gedenktafel für Generaloberst Erich Hoepner (1886-1944), Teilnehmer des Putschversuchs gegen Hitler, 1944 hingerichtet. Auf dem Dach hochaufragende Ziegelschornsteine im englischen Landhausstil. Innen in der Hausdiele gemauerter Kamin, zweiläufige Treppe mit quadratischen Pfosten, Stabgeländer (Kugelmotive) und profiliertem Handlauf sowie Empore mit Geländer.
Nebenanlagen/ Umfeld	An der südwestlichen Zufahrt ein Einfahrtstor mit zwei Ziegelpfeilern und beidseitig geschwungenen Feldsteinsockeln. Östlich der Villa ein massives Nebengebäude, dieses baulich verändert und nicht Teil des Denkmals.
Quellen/ Literatur (Auswahl)	Das Rheinsberg-Fürstenberger Seengebiet (= Werte unserer Heimat, Bd. 25), hrsgg. v. d. Akademie der Wissenschaften der DDR, Berlin 1974; Historisches Ortslexikon für Brandenburg, T. VIII, Uckermark, bearb. v. Lieselott Enders, Weimar 1986 (Neuausgabe 2021); Wolfgang Jacobeit / Wolfgang Stegemann (Hrsg.), Fürstenberg/Havel – Ravensbrück, Bd. 1, Von den Anfängen bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts, Berlin 1998; Bredereiche. Historischer Überblick, erstellt v. Ökosolar Dannenwalde, Dannenwalde 2004 (2. überarb. Aufl.).

Handwritten signature

Anlage

Denkmalkarte





Dezernat I - Bauen, Wirtschaft und Umwelt
 FB Umwelt
 FD Umweltschutz und Abfallbeseitigung

Landkreis Oberhavel · Adolf-Dechert-Straße 1 · 16515 Oranienburg

ISS
 Ingenieur- und Sachverständigenbüro
 Dipl.-Ing (FH) Jan Schaper
 Fürstenberger Str. 86
 16798 Fürstenberg/OT Himmelpfort

Direkt für Sie da:
 Telefon:
 Telefax:
 E-Mail:
 Adresse:

Frau Makohl
 03301 601-3698

C.Makohl@oberhavel.de
 Adolf-Dechert-Straße 1
 16515 Oranienburg

Aktenzeichen:

I/7023/Br/3_69

(Bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)

10.05.2023

Antrag auf Altlastenauskunft vom 10.05.2023
Grundstück Regelsdorfer Straße 18, 16798 Fürstenberg/ Havel
Gemarkung Bredereiche, Flur 3, Flurstück 69

Sehr geehrter Herr Schaper,

das oben genannte Flurstück ist nach Prüfung nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast- / Altlastenverdachtsflächen registriert.

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Der Gebührenbescheid ist dem Schreiben beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
 im Auftrag

Makohl

Anlage:
Gebührenbescheid

Hinweis:

Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht, da das Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel der laufenden Fortschreibung unterliegt. Werden bei der Ausführung von geplanten Maßnahmen konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Gerüche oder Verfärbungen) wahrgenommen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel umgehend zu informieren (Rechtsgrundlage: § 31 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz).

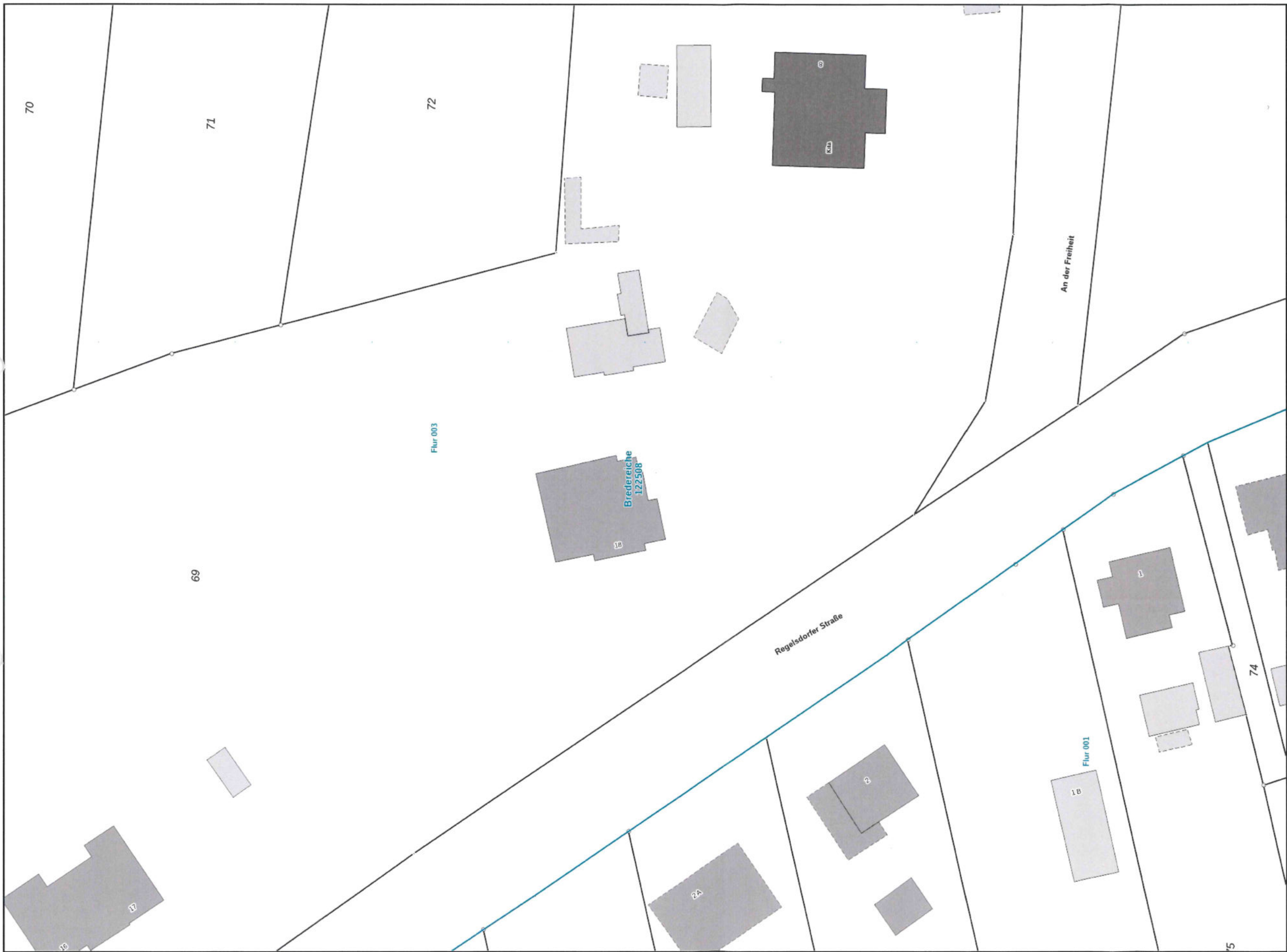
Hauptsitz:
 Adolf-Dechert-Straße 1
 16515 Oranienburg

Allgemeine Sprechzeiten:
 Di: 09.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
 Do: 09.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
 Abweichende Sprechzeiten einzelner Bereiche
 finden Sie auf unserer Internetseite.

Für die E-Mail-Kommunikation
 beachten Sie bitte die Hinweise
 auf unserer Internetseite
www.oberhavel.de



Bankverbindung:
 Mittelbrandenburgische Sparkasse
 IBAN: DE07 1605 0000 3740 9230 90
 BIC: WELA DE 33 PMB



		Ort/Transportleitung: Sparte/Ferngas, Gas		Fürstenberg/Havel		Registriernr.: 2023-036993	
		Plannr.: Seite: 1		Straße:		Firma: NBB	
		Erstellt von: SYSTEM		Regelsdorfer Straße 18 _		Erstellt am: 5.12.2023	
Maßstab: 1:500		Leitungsschutzanweisung und Freistellungsvermerk sind zu beachten					
DIN A3							





1:750

Die Karte ist Eigentum der E.DIS AG.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

Kartenname: 3382-5888A12
Ausgabenr.: 2786151
Benutzer: P4323
Ausgabedatum: 09.08.2016

Farblegende

- Strom-MS
- Strom-WS
- Strom-NS
- Fernmelde
- Gas-HD
- Gas-MD
- Gas-ND
- Strossenbel.

Ort/Ortsteil: Bredereiche
Strasse: Regelsdorfer Str.
Bemerkungen: Gra_0546_2016