



**Sachverständigenbüro
Sikorski** für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Diplom Bauingenieur (FH) Kathrin Sikorski

**Maulbeerstraße 10
15834 Rangsdorf
Tel.: 033708 – 444970**

info@sachverstaendige-sikorski.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuches für das mit einem Wochenendhaus und weiteren Nebengebäuden bebaute Grundstück.



**Kleine Seestraße 38
15834 Rangsdorf**

**Aktenzeichen:
Gemarkung:
Grundbuchblatt:
Flur:
Flurstück:**

**AZ 049/GU/2023
Rangsdorf
2184
15
61**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2023 ermittelt mit rd.

320.000,00 Euro.

erstellt am 26.06.2023

von Dipl. Bauing. (FH) Kathrin Sikorski

Ausfertigung Nr. 1

Das Gutachten besteht aus 28 Hauptseiten und 12 Nebenseiten inklusive Fotodokumentation. Es wurde der Auftraggeber in vierfacher Ausführung übergeben. Eine zusätzliche Ausfertigung wurde für meine Unterlagen erstellt.

Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

Objekt: Das Grundstück ist mit einem Wochenendhaus und weiteren Nebengebäuden bebaut.

Auftraggeber: Amtsgericht Luckenwalde
Lindenallee 16
14943 Luckenwalde

auf Antrag: Antragstellerin:

gegen: Antragsgegner:

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt

Wertermittlungsstichtag: 20.03.2023

tatsächliche Nutzung: Erholung

Erschließungszustand: ortsüblich erschlossen
öffentliches Trinkwasser
öffentliches Schmutzwasser
zzgl. Hausbrunnen vorhanden

Vergleichswert: 318.500,00 Euro

Verkehrswert: 320.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkung	4
1.1	Allgemeine Angaben zum Auftrag	4
1.2	Besonderheiten des Auftrages/Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Allgemeine Angaben zum Grundstück	9
3	Grundstücksbeschreibung	10
3.1	Grund und Bodenbeschreibung	10
3.2	Art der baulichen Nutzung	11
3.3	Bodenbeschaffenheit	13
3.4	Erschließungsstand	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
4.1	Vorbemerkung	15
4.2	Gebäudebeschreibung des Wochenendhauses	15
4.3	Außenanlagen	17
5	Berechnung der Flächen	18
6	Verkehrswertermittlung	19
6.1	Grundlagen der Wertermittlung	19
6.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
6.3	Grundstücksdaten.....	20
6.4	Vorbemerkung zur Bodenwertermittlung	20
6.5	Bodenwertermittlung	21
6.5.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	22
6.6	Vergleichswertermittlung.....	23
6.6.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	23
6.7	Verkehrswert	25
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	27
7.3	Verwendete fachspezifische Software	27
7.4	Sonstige verwendete Literatur	27
8	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftrag:	Beschluss vom 20.03.2023 Posteingang am 27.03.2023
Auftraggeber:	Amtsgericht Luckenwalde Lindenallee 16 14943 Luckenwalde
auf Antrag:	<u>Antragstellerin:</u>
gegen:	<u>Antragsgegner:</u>
	<u>Prozessbevollmächtigter:</u> Rechtsanwalt
Verwendungszweck:	Beschluss im Zwangssteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Inhalt Beweisbeschluss:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Haftung:	<p>Die Auftragnehmerin haftet unbeschränkt, sofern die Auftraggeberin oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen der Auftragnehmerin beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.</p> <p>In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet die Sachverständige nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen der Auftragnehmerin für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die</p>

Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachten Bearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für die Auftragnehmerin möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf eine maximale Deckung begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

vorhandene Unterlagen:

Es wurden nachstehend aufgeführte Unterlagen für die Gutachtenerstellung herangezogen:

- Übersichtsplan der Gemeinde Rangsdorf
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte; Stand 01.01.2023
- Grundstücksmarktbericht des GAA für Grundstückswerte des Landkreises Teltow-Fläming
- Baupreisindex des statistischen Bundesamtes Februar 2023
- Grundbuchauszug Ausdruck 17.06.2022
- Schreiben des Antragsgegners Stand 20.02.2023
- Schreiben des Prozessbevollmächtigten Stand 01.03.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- sonstige Auskünfte während des Ortsbesichtigungstermin, durch die Auftraggeberin
- erforderliche Daten aus eigener Bibliothek (siehe Literaturangaben Pkt. 7.)

Tag der Ortsbesichtigung:

09.05.2023

Qualitätsstichtag:

20.03.2023

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage des Grundstücks [Grundstücksmerkmale], insbesondere Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung oder sonstiger Nutzung, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale).

Wertermittlungstichtag: 20.03.2023

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Ladung zum Ortstermin: - schriftliche Ladung am 27.03.2023

anwesend waren: - (Antragstellerin)
- Ehemann von
- die unterzeichnende Sachverständige,
Frau Kathrin Sikorski

Rücksprachen: - mündlich mit der Gemeindeverwaltung Rangsdorf

1.2 Besonderheiten des Auftrages/Maßgaben des Auftraggebers

Vorbemerkung:

Das Gutachten ist entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, rechtskräftig seit dem 01.01.2022 zu erstellen. Entsprechend § 53 Absatz 2 ImmoWertV 21 kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

a) Verwendungszweck:

Das Gutachten wird ausschließlich zu o.g. Verwendungszweck erstellt. Weitere Verwendungen des Gutachtens werden seitens der Sachverständigen ausdrücklich untersagt.

b) Objektidentität:

Die Identität des Bewertungsobjektes konnte anhand des vorliegenden Auszugs aus dem Grundbuch in Verbindung mit der automatisierten Liegenschaftskarte des amtlichen Liegenschaftskatastersystems (Brandenburg Viewer) und den Gegebenheiten vor Ort nachvollzogen werden.

c) Fragen des Gerichts:

- 1.) genaue postalische Anschrift
Kleine Seestraße
15834 Rangsdorf
- 2.) ob Mieter oder Pächter vorhanden sind
Das Wochenendhaus ist eigengenutzt.
- 3.) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- 4.) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind
Besondere Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- 5.) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
(Siehe hierzu Ausführungen unter Punkt e)
- 6.) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Wochenendhaus
- 7.) ob eine Fremdbebauung vorliegt oder Mitbenutzungsrechte bestehen
Eine Fremdbebauung liegt nicht vor, Mitbenutzungsrechte sind nicht bekannt.
- 8.) ob eine wirtschaftliche Einheit bei mehreren Objekten vorliegt
Das Wertermittlungsobjekt setzt sich aus einem Flurstück zusammen.
- 9.) ob Altlastenverdacht besteht
(Siehe hierzu Ausführungen unter Punkt j)

d) Mieter/Pächter:

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Wochenendhaus eigengenutzt.

e) Verdacht auf Hausschwamm:

Am Tag der Ortsbesichtigung konnten sämtliche Räumlichkeiten des Wochenendhauses von innen besichtigt werden. Da das Gebäude ca. 2005 komplett entkernt wurde, wird innerhalb der Wertermittlung unterstellt, dass einzelne Gebäudeteile, welche ggfls. vom Hausschwamm oder vom Schädlingsbefall betroffen waren, innerhalb dieser Sanierungsmaßnahmen entfernt wurden.

Sollten diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein Holzschadenssachverständiger hinzuzuziehen.

Anmerkung:

Bei dem „Echten Hausschwamm“ handelt es sich um einen holzerstörenden Pilz. Das besondere an ihm ist, er wächst auch auf trockenem Holz, versteckt sich in verdeckten Bereichen (Hohlräume) und wird meist erst sehr spät festgestellt. Bei Zweifel ist ein entsprechendes Gutachten eines Bauschadenssachverständigen einzuholen.

f) Gebäudeversicherungen:

Ob grundstücksbezogene Versicherungen bestehen, wurde nicht ermittelt. Es wird zugrunde gelegt, dass das Objekt versichert ist.

g) Grundstückserschließung:

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Kleine Seestraße erschlossen.

h) Baulasten:

Im Land Brandenburg wurde seit dem 1. Juni 1994 kein Baulastenverzeichnis mehr geführt. Seit diesem Zeitpunkt sind die zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen zu übernehmenden Verpflichtungen durch eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch des belasteten Grundstücks zu Gunsten der Gebietskörperschaft, die die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, rechtlich zu sichern. Eingetragene Baulasten hatten weiter gültig (§ 65 BbgBO).

Mit der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung wurde die Führung eines Baulastenverzeichnisses zum 01.07.2016 wieder eingeführt.

Bei der Ortsbesichtigung ergab sich kein Verdacht auf Baulasten.

i) Denkmalschutz:

Das Wertermittlungsobjekt wird in der Liste der Bodendenkmäler geführt.

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Denkmal-Nr.
Rangsdorf	15	Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld Bronzezeit	130461

j) Verdacht auf Altlasten:

Bei der Ortsbesichtigung ergab sich kein Verdacht auf Altlasten.

Eine Bodenuntersuchung, bezüglich vorhandener Altlasten bzw. Altablagerungen wurde nicht durchgeführt, waren auch nicht Bestandteil des Auftrages. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen.

2 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Land:	Brandenburg
Landkreis:	Teltow-Fläming
Gemeinde:	Rangsdorf
Einwohnerzahl:	ca. 11.540
Straße:	Kleine Seestraße
tatsächliche Nutzung:	Erholung
wirtschaftliche Folgenutzung:	Wohnen
Eigentümer:	4a) 4b) zu 4a und 4b in Erbengemeinschaft
Grundbuch:	von Rangsdorf
Blatt:	2184
Flur:	15
Flurstück:	61
Fläche:	899 m ² (entsprechend vorliegendem Grundbuchauszug)
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuches:	Das Grundbuch konnte eingesehen werden. Es besteht eine Eintragung in Abteilung II. Unter der lfd. Nummer 3 der Eintragungen, lfd. Nummer 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Luckenwalde, 17 K 57/22) eingetragen am 17.06.2022.
Eintragungen in Abt. III:	Das Grundbuch wurde eingesehen. Es bestehen keine Eintragungen. <u>Anmerkung:</u> <i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht be- rücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valu- tierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Re- duzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Das Gleiche gilt für unbezahlte öffentliche Abgaben, Steuern und Gebühren. Diese gehen, auch wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen wurden und diese das Grundbuch betreffen, bei Erwerb auf den Ersteher über. Im Allgemei- nen werden diese Schulden bei einem Verkauf durch Re- duzierung des Kaufpreises ausgeglichen. Sie beeinflussen also nur den Verkaufspreis und nicht den Verkehrswert</i>

und sind daher in dieser Wertermittlung nicht von Bedeutung.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag, gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Rangsdorf, in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte (z.B. begünstigende Rechte), besondere Wohnungs- und Mietbindungen, sonstige bestehende Pachtverhältnisse sowie Verunreinigungen sind nicht bekannt.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Grund und Bodenbeschreibung

Lage: Rangsdorf ist eine amtsfreie Gemeinde im Landkreis Teltow-Fläming im Land Brandenburg (vgl. hierzu Anlage 1).

Wohnlage: Mittlere Wohnlage in der Gemeinde Rangsdorf.

Verkehrslage: Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Autobahn 10 mit der Anschlussstelle Rangsdorf sowie die von der Berliner Stadtgrenze bis Rangsdorf vierspurig ausgebaute Bundesstraße 96. Der Bahnhof Rangsdorf ist Halt für Regionalzüge an der Bahnstrecke Berlin - Dresden.

**überörtliche Anbindung/
Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)**

nächstgelegene größere Städte

Zossen, Ludwigsfelde Berlin (Zentrum)
(ca. 12,0 km, 19,0 km, 40,0 km entfernt)

Landeshauptstadt Potsdam

ca. 36,5 km entfernt

Autobahnzufahrt

A 10 (ca. 2,0 km entfernt)

A 13 (ca. 9,0 km entfernt)

Regionalbahnhof

Rangsdorf (ca. 2,5 km entfernt)

Bushaltestelle

ca. 2,0 km entfernt

Flughafen

Berlin Brandenburg (BER) (ca. 19,5 km entfernt)

Geschäftslage: Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind ausreichend in der Gemeinde Rangsdorf vorhanden. Neben Discountläden im Ortskern befindet sich an der B 96 das Südringcenter. In der Gemeinde Rangsdorf sind alle Schulformen ansässig, einschließlich eines Privatschulsystems.

Entwicklungszustand:	baureifes Land, gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV
Bauweise:	offen
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wochenendhaus, einem kleinen Holzhaus sowie mit einem Gewächshaus bebaut.
umliegende Bebauung:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine erhöhten Immissionen, hervorgerufen durch die Kleine Seestraße, feststellbar.
Himmelsrichtung:	westliche Straßenseite
benachbarte, störende Betriebe:	Waren augenscheinlich am Tag der Besichtigung nicht erkennbar.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:	Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Wochenendhaus, einem kleinen Holzhaus sowie mit einem Gewächshaus bebaut.
Maß der baulichen Nutzung:	Eine Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Gemeindeverwaltung Rangsdorf nicht angegeben.
Bauweise:	offen

aktueller Planungsstand:

Flächennutzungsplan:	Für die Gemeinde Rangsdorf existiert ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan (FNP) mit Stand der Neuaufstellung 20.03.2012. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche, in welcher sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als Wohnbaufläche dargestellt.
----------------------	--

Anmerkung

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und damit die Entwicklungsziele der Gemeinde dar, in dem er die Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet aufzeigt. Seine Inhalte richten sich nach dem § 5 Baugesetzbuch (BauGB).

Bebauungsplan:	Für den Bereich, in welchem sich das Wertermittlungsobjekt befindet, existiert kein Bebauungsplan. Es befindet sich auch keiner im Entwurf.
Bebaubarkeit:	Die Bebaubarkeit ist nach den Vorschriften des § 34 BauGB in der derzeit gültigen Fassung zu beurteilen. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung §§ 16, 17 und 19 sind einzuhalten. Abweichungen können durch Bescheid genehmigt werden. Hierbei handelt es sich um Einzelfallentscheidungen.

	<p>Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Verbindliche Angaben werden auf Antrag eines Bauvorbescheides durch die entsprechende Behörde erteilt.</p>
Bauordnungsrecht:	<p>Die Wertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.</p> <p>Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des aufgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung sowie dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. In dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.</p>
Baulasten /Abstandsflächen:	<p>Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf Baulasten.</p>
sonstige öffentlich – rechtliche Regelungen:	<p>Das Wertermittlungsobjekt ist, gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung, von keinen weiteren öffentlich – rechtlichen Regelungen betroffen. Darunter fallen z.B. Belange des Natur- und Umweltschutzes, Planfeststellung etc.</p>
derzeitige Nutzung:	<p>Erholung</p>
Vermietbarkeit/Nutzer:	<p>Die Vermietbarkeit als Erholungsgrundstück wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag als gegeben beurteilt.</p>
Verwertbarkeit/Käufer:	<p>Die Verwertbarkeit wird als gut beurteilt.</p>
Drittverwendbarkeit/ Nutzbarkeit:	<p>Die Drittverwendbarkeit ist gegeben.</p>

3.3 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:	Leicht steigendes Gelände zur Straße und zu den Nachbargrundstücken.
Baugrund:	Angaben über den vorhandenen Grundwasserstand können nicht getroffen werden, da hierzu keine gesonderten Untersuchungen stattgefunden haben. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um normal tragfähigen Boden handelt. Bei Zweifel, bezüglich der Tragfähigkeit des Bodens, ist ein Sondergutachten einzuholen.
Grundstücksgestalt:	regelmäßig rechteckig
Grundstücksfläche:	899 m ² (entsprechend vorliegendem Grundbuchauszug)

Auszug aus der Flurkarte



3.4 Erschließungsstand

Art der Straße:	<p>Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Kleine See- straße erschlossen. Die Fahrbahn ist unbefestigt. Geh- wege sowie Radwege sind nicht angelegt.</p> <p>Es existiert eine öffentliche Straßenbeleuchtung.</p>
Qualität der Straße:	gebraucht
Versorgungsleitungen:	<p>Kraftstrom</p> <p>Nachstehend aufgeführte Leitungen sind nicht ans Grundstück angeschlossen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Telefonleitung in Straße vorhanden- Kabelfernsehn in Straße vorhanden- Gasleitung in Straße vorhanden
Be- und Entwässerung:	zentrale Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung
Ausbaubeiträge:	Innerhalb der Wertermittlung wird zugrunde gelegt, dass keine Ausbaubeiträge in nächster Zeit anfallen werden.
Anschlussbeiträge:	Gemäß Auskunft der Auftraggeberin existieren keine noch offenen Anschlussbeiträge für die Möglichkeit der Inan- spruchnahme der öffentlichen Trink- und Abwasserlei- tung.
Erschließungsbeiträge:	Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass für das Be- wertungsobjekt keine anteiligen Beiträge für die erst- malige Erschließung gemäß § 127 BauGB in nächster Zeit anfallen werden.
Hinweise zu den durchge- führten Erhebungen:	<p>Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich – rechtlichen Situation wurden teilweise (fern)mündlich ein- geholt (ergänzende Auskünfte zum Bauplanungsrecht, Beitrags- und Abgabenzustand sowie Baulastenverzeich- nis).</p> <p>Es wird jedoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes sich zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.</p>

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt.

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 bzw. auf Annahmen und Vermutungen 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 die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden 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.

4.2 Gebäudebeschreibung des Wochenendhauses



Bezeichnung/ Art:	Wochenendhaus mit einem Schlafzimmer, einer Küche und einem Bad
Zweckbestimmung:	Erholung
Baujahr:	vermutlich Anfang der 1960 iger Jahre oder früher

Modernisierungsarbeiten
der letzten 15 Jahre: ca. 2005 komplett entkernt und modernisiert

Rohbau

Fundamente: bauzeitübliche Gründung, entsprechend statischer Erfordernisse im Herstellungsjahr

Außenwände/ Mauerwerk: Holzständerbauweise z.T. mit eingezogenen Mauern

Innenwände: Holzständerbauweise

Decken: aus Binderkonstruktion des Daches

Isolierung: Sperrschichten (horizontale und vertikale) sind ggfls. vorhanden

Treppen: nicht vorhanden

Dach: Dachform
flach geneigtes Satteldach in zimmermannsmäßiger Konstruktion

Dacheindeckung
Pappeindeckung auf den Dachflächen

Dachaufbauten
ohne Aufbauten

Dachentwässerung
Dachentwässerung in PVC-Ausführung

Ausbau

Wasser/ Abwasserleitung: Stahl, Guss, PVC

sanitäre Einrichtungen: Duschbad mit WC und Handwaschbecken

elt. Leitungen: Leitungen unter Putz, normaler Ausstattungsstandard

Heizung: 2 Kaminöfen

Warmwasseraufbereitung: Durchlauferhitzer

Fußböden: Kork, Fliesen

Innenputz: Glattputz

Türen: Holzzargen mit furnierten Türblättern

Außentüren: Holztür mit Glasausschnitt

Fenster: Holzverbundfenster mit 2 fach Isolierverglasung

Fensterbänke: innen: Holz
außen: Holz

Wandbehandlung:	tapezierte, gestrichene und geflieste Räume, vertäfelt, doppelt beplankt
Fassaden:	Holzverkleidung
sonstige baulichen Anlagen:	2 Kaminöfen, Einbauküche nicht Gegenstand der Wertermittlung
baulicher Zustand:	<p>Die Bewertung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall, Wärmeschutz und Brandschutz) eingehalten wurden.</p> <p>Das Gebäude befindet sich in einem überwiegend gebrauchsfähigen Bau- und Unterhaltungszustand. Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsgefährdende Stoffe, wie z. B. schwach gebundener Asbest oder Holzschutzmittel vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.</p>
Baumängel:	<p>keine</p> <p><i><u>Anmerkung:</u></i> <i>Baumängel sind Fehler aus der Bauzeit, die bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Bauwerks vorhanden waren. Diese sind ggf. in einem geminderten Brutto- Grundflächenpreis zu berücksichtigen.</i></p>
Instandhaltungsstau:	<ul style="list-style-type: none">- Terrasse müsste saniert werden- Wasserrohre sind nicht frostfrei verlegt
Grundrissgestaltung:	baujahresentsprechend
wirtschaftliche Wertminderung:	nicht vorhanden
Gebäude-Energiepass:	Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wird unterstellt, dass das Gebäude nicht den energetischen Anforderungen an die heute geltende EnEV entspricht.

4.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	vom Hausanschluss bis ans öffentliche Trinkwassernetz und bis zur Schmutzwasserleitung, zzgl. Hausbrunnen
Einfriedung:	Metalltor, Metallzaun
Grundstücksbefestigungen:	geringfügig mit Gehwegplatten befestigt
Anpflanzung:	normale Gartenanlage mit Rasen, Ziersträuchern, Hecken und Bäumen
sonstige Aufbauten:	kleines Holzhaus, Gewächshaus

5 Berechnung der Flächen

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt. Die Brutto-Grundfläche wurde anhand des Geo Portals „Brandenburg Viewer“ überschlägig ermittelt. Eine Plausibilitätsprüfung hat vor Ort nicht stattgefunden war auch nicht Bestandteil des Auftrages.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche des Wochenendhauses

Da sich die wirtschaftliche Folgenutzung als „Wohnen“ darstellt und die Ermittlung des Verkehrswertes im Hinblick auf die wirtschaftliche Folgenutzung zu erfolgen hat, fließt das Wochenendhaus lediglich mit einem pauschal geschätzten Nutzwert in die Wertermittlung mit ein. Die Brutto-Grundfläche wurde anhand des Geo Portals „Brandenburg Viewer“ überschlägig mit 40,00 m² ermittelt.

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Grundlagen der Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken – Grundstücksteilen einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) nachstehend aufgeführte Wertermittlungsverfahren vor:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

6.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

derzeitige Nutzung:	Wochenendnutzungen/Erholung
wirtschaftliche Folgenutzung:	Die wirtschaftliche Folgenutzung stellt sich als Wohnnutzung dar.
Verfahrenswahl:	Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von nicht zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken (Wochenendhäuser) mittels Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

6.3 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wochenendhaus und weiteren Nebengebäuden bebaute Grundstück in 15834 Rangsdorf, Kleine Seestraße 38 zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rangsdorf	2184	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rangsdorf	15	61	899 m ²

6.4 Vorbemerkung zur Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.5 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **330,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche	=	850 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.03.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche	=	899 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 330,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	20.03.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 330,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	850	899	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 330,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 330,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 330,00 €/m ²	
Fläche	× 899 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 296.670,00 € <u>rd. 296.670,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.03.2023 insgesamt **296.670,00 €**.

6.5.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Der BRW bezieht sich auf eine wertrelevante Grundstücksfläche von 850 m². Das Wertermittlungsobjekt selbst verfügt über eine Fläche von 899 m² und ist damit rd. 6,00 % größer als die wertrelevante Grundstücksfläche, welche dem BRW zugrunde gelegt wurde. Im Hinblick auf die geringe Abweichung wird auf eine gesonderte Flächenanpassung an dieser Stelle verzichtet.

6.6 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des (fiktiv) unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		296.670,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	11.866,80 €
vorläufiger Vergleichswert	=	308.536,80 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+	10.000,00 €
Vergleichswert	=	318.536,80 €
	rd.	318.500,00 €

6.6.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % des Bodenwertes insg. (296.670,00 €)	11.866,80 €
Summe	11.866,80 €

Entsprechend des Modells zur Ableitung der Sachwertmarktanpassungsfaktoren (SWR-L Land Brandenburg) werden die Außenanlagen im üblichen Umfang mit 4,0 % des vorläufigen Gebäudesachwertes berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten	10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Nutzwert des Wochenendhauses und der sonstigen Nebengebäude 10.000,00 € 	
Summe	10.000,00 €

Berechnung des Zeitwertes des Wochenendhauses

Brutto-Grundfläche ca.	40 m ²
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
Tatsächliches Alter (vermutlich)	58 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	5 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK 2010)	700,00 €/m ²
Baukostenindex	175,7/100
zeitliche angepasste NHK 2010 (700,00 €/m ² x 175,7/100)	1.229,90 €/m ²
Herstellungskosten (40,00 m ² x 1.229,90 €/m ²)	49.196,00 €

Alterswertminderung (40 Jahre GND; 5 Jahre RND)		87,50 %
Alterswertminderung in € (49.196,00 € x 87,50 %)	-	<u>43.046,50 €</u>
Zeitwert Wochenendhaus		6.149,50 €
Zeitwert Holzschuppen	+	1.000,00 €
Zeitwert Gewächshaus	+	500,00 €
Zeitwert des Wochenendhauses und der Nebengebäude bzw. rd.		7.649,50 € 7.650,00 €

Der Nutzwert der Aufbauten wird in Anlehnung an vorstehende Ableitung mit 10.000,00 € berücksichtigt.

Anmerkung

Das Wochenendhaus befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich und steht damit einer Bebauung mit einem Ein-/Zweifamilienwohnhaus im vorderen Grundstücksbereich nicht entgegen. Vermutlich wird ein künftiger Erwerber das Wochenendhaus nach Fertigstellung eines zu Wohnzwecken geeigneten Gebäudes zurück bauen, um den Garten besser nutzen zu können. Da das Gebäude jedoch aufgrund des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes nutzbar ist und die weitere Bebauung des Grundstücks nicht einschränkt, fließt der Nutzwert des Wochenendhauses sowie der weiteren Nebengebäude mit einem pauschal geschätzten Nutzwert in die Wertermittlung mit ein.

6.7 Verkehrswert

Das Grundstück ist mit einem Wochenendhaus und weiteren Nebengebäuden bebaut. Derzeit wird das Grundstück durch die Eigentümer lediglich zu Erholungszwecken genutzt. Da sich das Wertermittlungsobjekt im planungsrechtlichen Innenbereich befindet und Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, stellt sich die wirtschaftliche Folgenutzung als Wohnnutzung dar.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **318.500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wochenendhaus und weiteren Nebengebäuden bebaute Grundstück in 15834 Rangsdorf, Kleine Seestraße 38

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rangsdorf	2184	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rangsdorf	15	61

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2023 mit rd.

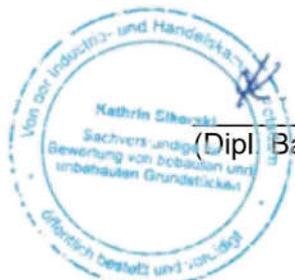
320.000,00 €

in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Rangsdorf, den 26.06.2023



(Dipl. Bauing. FH Kathrin Sikorski)

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft ge-treten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Januar 2022) erstellt.

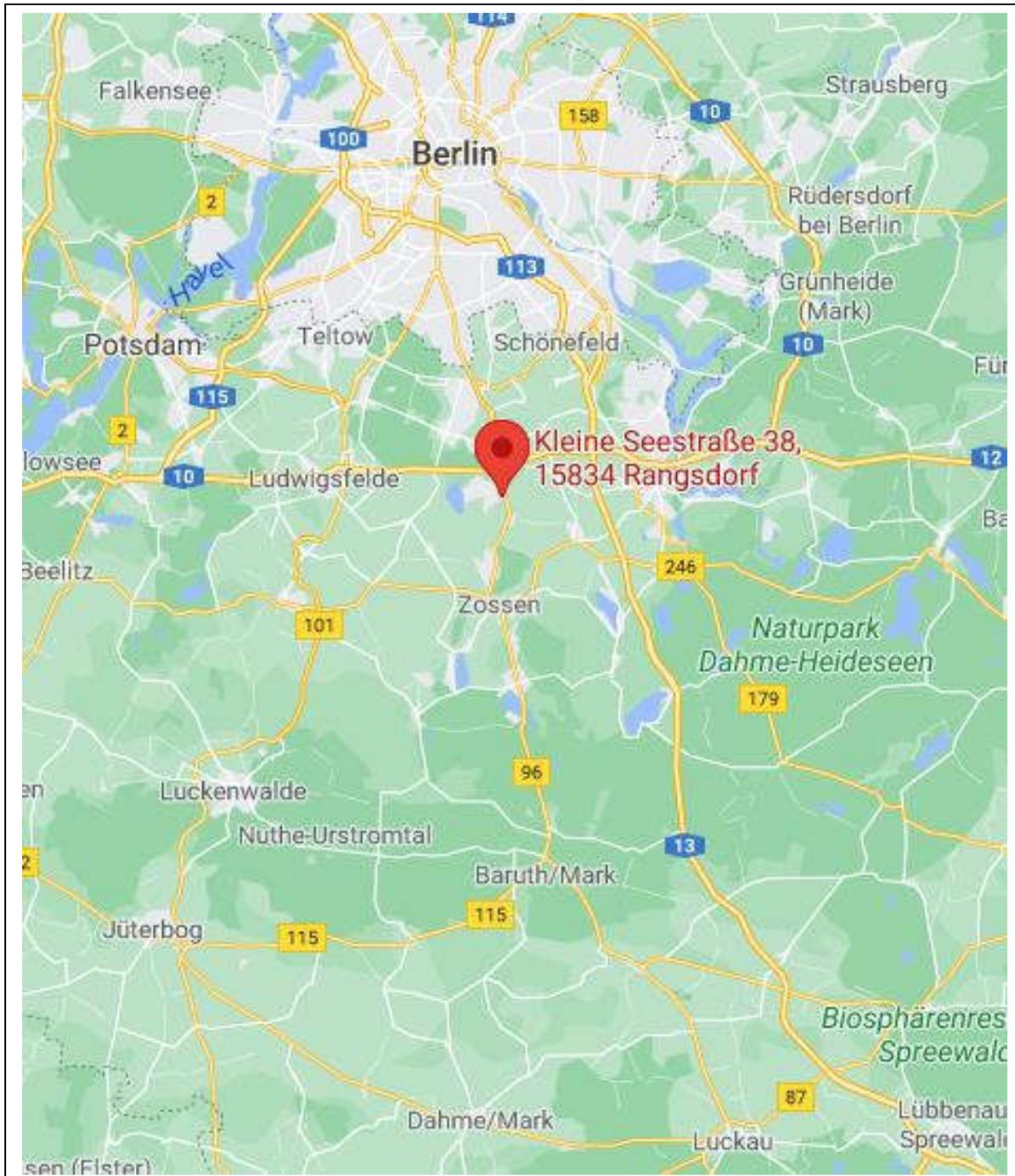
7.4 Sonstige verwendete Literatur

Grundstücksmarktbericht 2021 sowie 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Teltow-Fläming
Immobilienlexikon, Recht und Finanzen für Haus und Grundstück, von Torsten Johns, Internetrecherchen

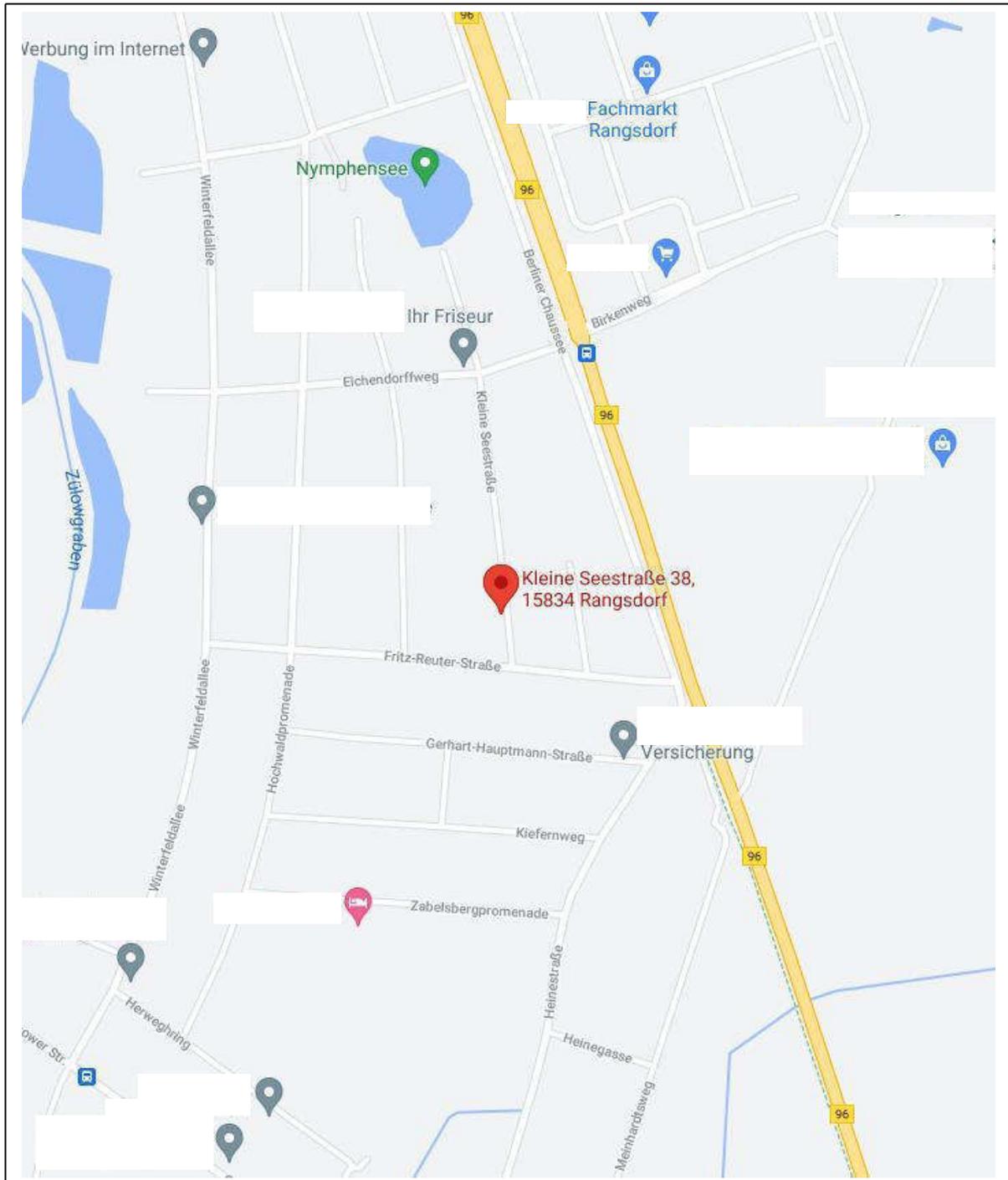
8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Land Brandenburg.....	29
Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte Rangsdorf.....	30
Anlage 3: Flurkarte.....	31
Anlage 4: Fotodokumentation.....	32
Anlage 5: Bodenrichtwert Stand 31.12.2020.....	40

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Land Brandenburg



Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte Rangsdorf



Anlage 3: Flurkarte



Anlage 4: Fotodokumentation

Kleine Seestraße
südliche Richtung



Kleine Seestraße
nördliche Richtung

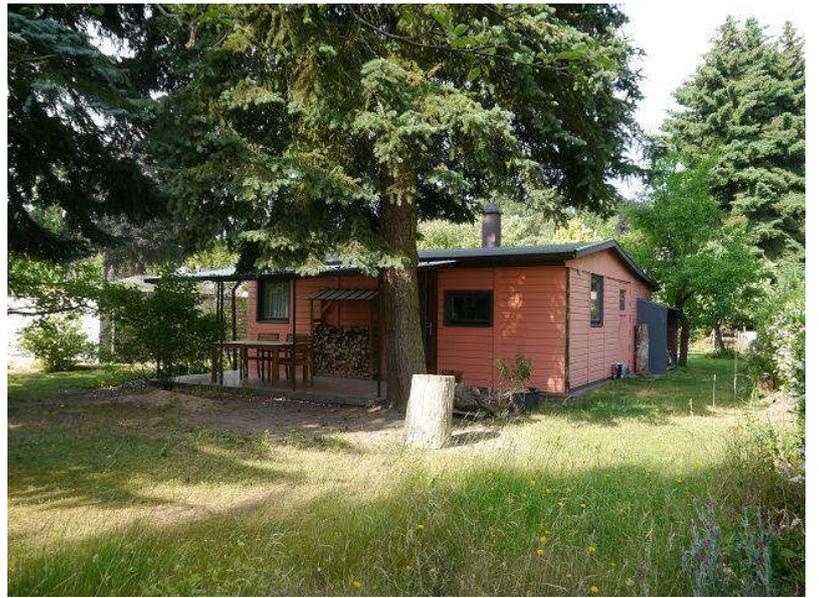


Vorderansicht



Anlage 4: Fotodokumentation

Vorder- und Seitenansicht



Rück- und Seitenansicht



Terrasse



Anlage 4: Fotodokumentation

Kleines Holzhaus



Gewächshaus



Innenaufnahme Gewächshaus



Anlage 4: Fotodokumentation

Außenanlagen



Grundstückszuwegung



Grundstückszugang



Anlage 4: Fotodokumentation

Außenanlagen
Kopfsteinpflaster
(für Einfahrt und Gehweg)



Außenanlagen
Kopfsteinpflaster
(für Einfahrt und Gehweg)



Außenanlagen
Kopfsteinpflaster
(für Einfahrt und Gehweg)



Anlage 4: Fotodokumentation

Innenaufnahme
Wochenendhaus



Innenaufnahme
Wochenendhaus



Innenaufnahme
Wochenendhaus



Anlage 4: Fotodokumentation

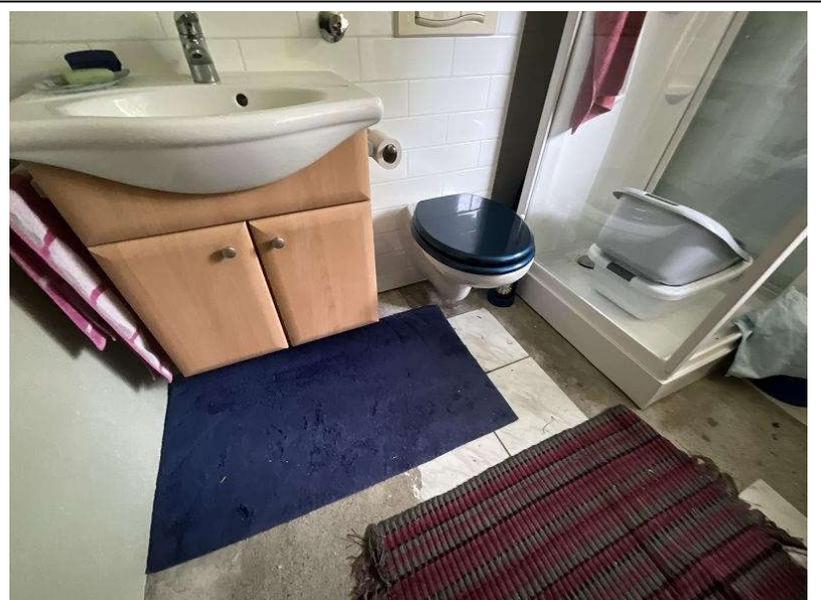
Innenaufnahme
Wochenendhaus



Kaminofen

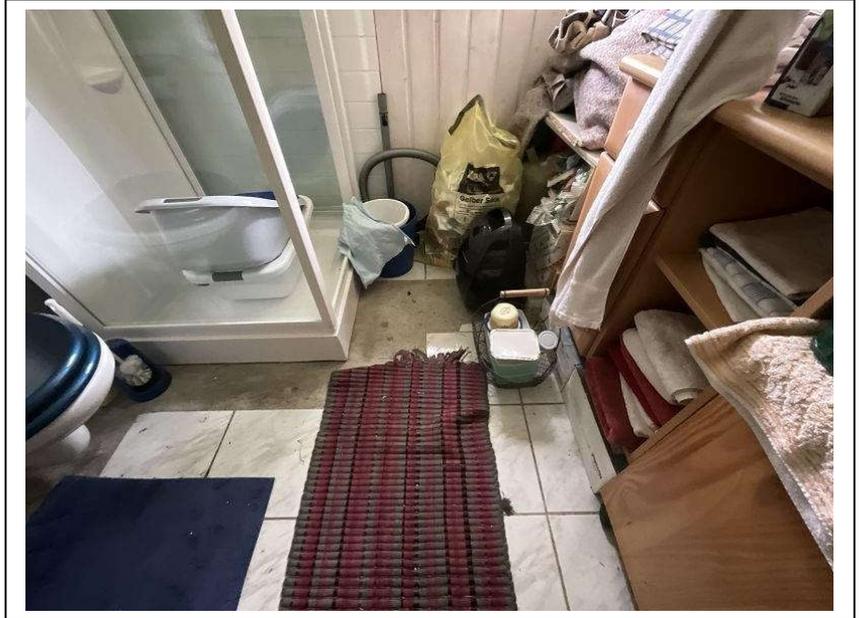


Bad



Anlage 4: Fotodokumentation

Dusche



Anlage 5: Bodenrichtwert Stand 01.01.2023

