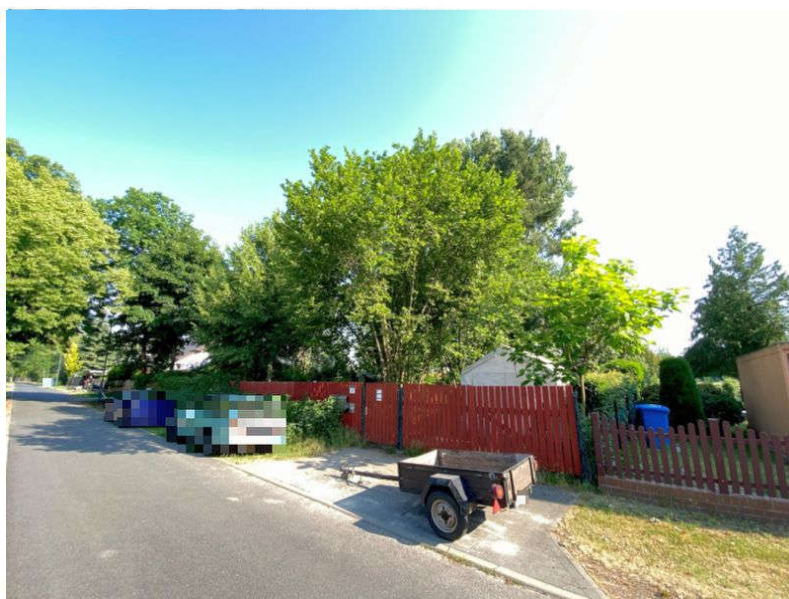


GUTACHTEN

Nr. 01/3984/2021

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das
Grundstück An der Feldstraße 5
in 15827 Blankenfelde-Mahlow, OT Dahlewitz



Dem Sachverständigen war es aus nicht von ihm zu vertretenden Gründen unmöglich,
das Grundstück zu betreten und eine Innenbesichtigung durchzuführen.

Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2021 ermittelt mit rd.

218.000,00 €.

Auftraggeber:
Amtsgericht Luckenwalde
Lindenallee 16
14943 Luckenwalde

Aktenzeichen: 17 K 67/20

Gutachten : 14 Seiten
Anlagen : 4 Seiten

Das Gutachten ist in 6 Ausfertigungen erstellt:
1. bis 5. Ausfertigung für die Auftraggeberin
Archiv-Ausfertigung für den Sachverständigen

PDF- Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

Beantwortung der zusätzlich mit dem Gutachtauftrag gestellten Fragen	3
1. Allgemeine Angaben.....	4
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4. Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2. Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1. Lage	5
2.2. Wirtschaftliche und soziale Rahmendaten	6
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4. Privatrechtliche Situation.....	7
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1. Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2. Bauplanungsrecht.....	8
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3. Beschreibung des Grundstücks.....	8
4. Ermittlung des Verkehrswertes.....	8
4.1. Grundstücksdaten.....	8
4.2. Verkehrswertermittlung.....	8
4.2.1. Verfahrenswahl mit Begründung	8
4.2.2. Bodenwertermittlung	9
4.2.2.1. Vorläufiger Bodenwert.....	9
4.2.2.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	9
5. Verkehrswert.....	11
6. Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	13
6.1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	13
6.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur und andere Quellen	13
7. Verzeichnis der Anlagen.....	14

Beantwortung der zusätzlich mit dem Gutachtenauftrag gestellten FragenPostanschrift des Objektes

An der Feldstraße 5
15827 Blankenfelde-Mahlow, OT Dahlewitz

Mieter und Pächter

nicht bekannt

Gewerbebetrieb (Art und Inhaber)

Nicht bekannt

Zubehör (Einbauküchen, Maschinen oder Betriebseinrichtungen)

nicht bekannt

Verdacht auf Hausschwamm

nicht bekannt

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Teltow-Fläming, Dezernat III, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 26.07.2021 ist das Bewertungsgrundstück von Baulasten frei.

Fremdbebauung oder Mitbenutzungsrechte

nein

WEG-Verwalter

kein Wohnungseigentum

wirtschaftliche Einheit

entfällt, ein Grundstück

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamtes, Wasser, Boden, Abfall des Landkreises Teltow-Fläming vom 22.07.2021 ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfasst. Der Behörde liegen zurzeit keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen auf diesem Grundstück vor.

Energieausweis

lag dem Sachverständigen nicht vor

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: mit einer Gartenlaube bebautes Grundstück

Objektadresse: An der Feldstraße 5
15827 Blankenfelde-Mahlow, OT Dahlewitz

Grundbuchangaben:

Grundbuch von:	Blatt:	lfd. Nr.:	
Dahlewitz	625	15	
Gemarkung:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
Dahlewitz	3	83	941 m ²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Luckenwalde
Lindenallee 16
14943 Luckenwalde
Auftrag vom 07.05.2021 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer
(gem. Grundbuch): aus Gründen des Datenschutzes keine Angabe

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung i. S. des § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag: 17.06.2021 / 17.06.2021

Tag der Ortsbesichtigung: 17.06.2021

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Ausdruck des Grundbuchs von Dahlewitz Blatt 625 vom 07.05.2021

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster -Liegenschaftskarte -, erstellt am 16.06.2021
- Auskünfte: Bodenrichtwert, Bau- und Planungsrecht, Erschließungs- und Straßenbaubeiträge, Denkmalschutz, Baulasten, Altlasten
- Daten zum Grundstücksmarkt

1.4. Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Verfahrensbesonderheiten in der Zwangsversteigerung der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eventuell in Abteilung II bestehende Rechte bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt. **Dem Sachverständigen war es aus nicht von ihm zu vertretenden Gründen unmöglich, das Grundstück zu betreten und eine Innenbesichtigung durchzuführen.**

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Brandenburg
Landkreis:	Teltow-Fläming
Gemeinde / Ortsteil:	Blankenfelde-Mahlow / Dahlewitz
überörtliche Anbindungen/ Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Königs Wusterhausen; ca. 14,6 km Berlin (Brandenburger Tor); ca. 21,1 km Potsdam (Platz der Einheit); ca. 25,9 km</p> <p><u>Autobahnanschlüsse:</u> A10, AS Rangsdorf; ca. 3,0 km A13/A113, AK Schönefelder Kreuz; ca. 9,1 km</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B96; ca. 2,3 km B101; ca. 9,5 km</p> <p><u>Regionalbahnhöfe:</u> Dahlewitz, Bahnhof; ca. 0,3 km S Blankenfelde; ca. 1,1 km</p> <p><u>Flughafen:</u> Flughafen Berlin Brandenburg (BER); ca. 7,2 km</p>
Anmerkung:	Alle Entfernungsangaben sind Luftlinie vom Bewertungsobjekt aus gemessen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Das Bewertungsobjekt liegt ca. 5,2 km südlich der Berliner Stadtgrenze im Ortsteil Dahlewitz der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow im Landkreis Teltow-Fläming. Es liegt zwischen Schloss Diedersdorf und dem Flughafen Berlin Brandenburg International am Rande eines Wohngebietes.

In der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow gibt es 6 staatliche Schulen (davon 4 Grundschulen, 1 Oberschule, 1 Gymnasium) und 2 Schulen in freier Trägerschaft. Weiterhin sind 10 Kindertagesstätten in Trägerschaft der Gemeinde sowie 2 Ev. Kindertagesstätten in freier Trägerschaft vorhanden. Medizinische Einrichtungen (Arztpraxen und Apotheken) sind in Blankenfelde-Mahlow in ausreichender Zahl vorzufinden. Das Ärztehaus liegt ca. 1,3 km nordwestlich entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und den aperiodischen Bedarf sowie Dienstleistungen sind in Blankenfelde nahe der Blankenfelder Dorfkirche sowie am Zossener Damm vorhanden. Diesbezüglich befindet sich ca. 4,3 km südöstlich vom Objekt direkt an der B96 auch ein großes Angebot im Südring-Center in Rangsdorf.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die Erreichbarkeit mit dem Pkw sind ausreichend.

ÖPNV/Entfernungen: Bus:

Dahlewitz Bahnhof, Linien 713, 792; ca. 0,3 km

S-Bahn:

Blankenfelde Bhf., Linie S2; ca. 1,1 km

Art der Bebauung und Nutzungen in Umgebung:

Wohngebiet überwiegend mit Einfamilienhäusern; nördlich Felder und Wiesen

Beeinträchtigungen:

Das Bewertungsobjekt liegt im Tag- und Nachtschutzgebiet des Flughafens Berlin Brandenburg (BER). Ca. 0,2 km westlich verläuft die Bahnstrecke Berlin-Dresden.

Topografie:

eben

2.2. Wirtschaftliche und soziale Rahmendaten

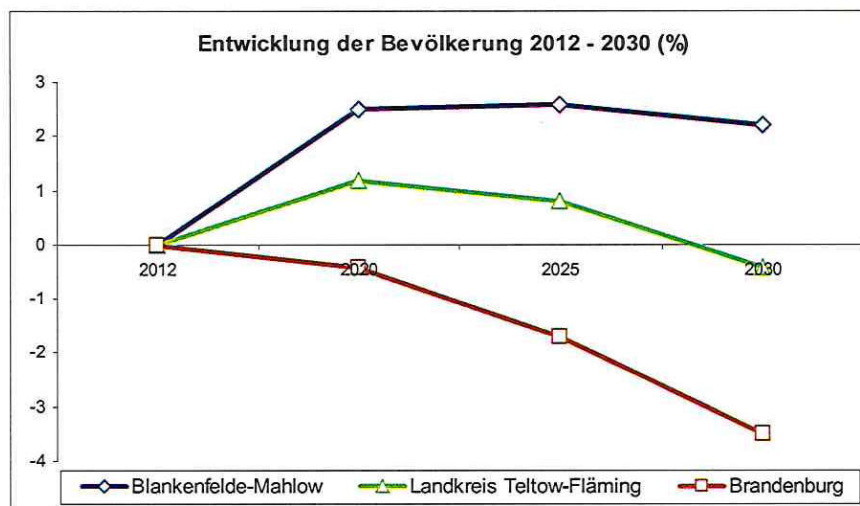
Einwohnerzahlen
(Stand 30.11.2020):¹

Blankenfelde-Mahlow: 28.573
Landkreis Teltow-Fläming: 171.465
Land Brandenburg: 2.531.492

Bevölkerungsprognose 2012 bis 2030:²

Blankenfelde-Mahlow:
Für den Zeitraum 2012 bis 2030 wird eine Zunahme der Bevölkerung um rd. 2,2 % prognostiziert.

Landkreis Teltow-Fläming und Land Brandenburg (zum Vergleich):
Für den Zeitraum 2012 bis 2030 wird für den Landkreis eine leichte Abnahme der Bevölkerung um 0,4 % und für das Land eine Abnahme um rd. 3,5 % prognostiziert.



Private Kaufkraft
(Stand 2020, D = 100):³

Landkreis Teltow-Fläming: 90,1
Land Brandenburg: 91,4

Arbeitslosenquote*
(Stand 06/2021):⁴

Landkreis Teltow-Fläming: 4,7 %
Land Brandenburg: 5,8 %
*bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

¹ Quelle: Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Download: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

² Quelle: Bertelsmann Stiftung, <http://www.wegweiser-kommune.de>

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2020; Download: <http://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert, Parken im Straßenraum eingeschränkt möglich, Straßenbeleuchtung, Straßenbäume
Ver- und Entsorgung:	Anschlüsse: elektrischer Strom, Trinkwasser, Abwasserkanalisation
Baugrund:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation so weit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Genaue Erkenntnisse zum Baugrund ergeben sich z.B. durch ein entsprechendes Baugrundgutachten.
Grundstücksgestalt:	rechteckig

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Abdruck des Grundbuchs von Dahlewitz Blatt 625 vom 07.05.2021 vor. In Abt. II bestehen folgende Eintragungen: <u>Ifd. Nrn. 1 – 29</u> gelöscht <u>Ifd. Nr. 30:</u> <u>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Luckenwalde, 17 K 67/20), eingetragen am 21.01.2021.</u>
---	---

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1. Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte, dass Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Teltow-Fläming, Dezernat III, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 26.07.2021 ist das Bewertungsgrundstück von Baulasten frei.
Denkmalschutz:	Die Belegenheit des Bewertungsobjekts (Flur 3) ist in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming, Stand 31.12.2019, unter folgenden Nummern als Bodendenkmal verzeichnet: - 130055 Siedlung Eisenzeit - 130686 Siedlung Ur- und Frühgeschichte
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamtes, Wasser, Boden, Abfall des Landkreises Teltow-Fläming vom 22.07.2021 ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht erfasst. Der Behörde liegen zurzeit keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen auf diesem Grundstück vor.

⁴Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

2.5.2. Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Stand September 2011, ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land (gem. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Erschließungs- und Straßenbaubeiträge, Anschlussbeitrag Abwasser:

Lt. telefonischer Auskunft der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow vom 15.07.2021 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine offenen Forderungen der Gemeinde für Beiträge nach § 8 KAG und § 127 BauGB.

2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag mit einer Laube bebaut, die augenscheinlich genutzt wird. Ob eine Vermietung oder Verpachtung vorliegt, ist nicht bekannt.

3. Beschreibung des Grundstücks

Bebauung:

mit einer Laube bebaut

Aufwuchs:

Bodendecker, Rasen, Bäume

Einfriedung:

Lattenzaun auf Metallrahmen

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Grundstück An der Feldstraße 5 in 15827 Blankenfelde-Mahlow, OT Dahlewitz, zum Wertermittlungstichtag 17.06.2021 ermittelt.

Grundbuchangaben:

Grundbuch von:	Blatt:	lfd. Nr.:	
Dahlewitz	625	15	
Gemarkung:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
Dahlewitz	3	83	941 m ²

4.2. Verkehrswertermittlung

4.2.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese anstelle der oder ergänzend zu den Vergleichspreisen der Bodenwertermittlung (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) herangezogen werden. Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert anhand des Bodenrichtwertes im indirekten Vergleichsverfahren ermittelt.

4.2.2. Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte (§ 10 ImmoWertV) vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

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. Abweichungen einzelner Lageeigenschaften wie die Nutzungsart oder die bauliche Ausnutzung sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) oder Indexreihen (§ 11 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

4.2.2.1. Vorläufiger Bodenwert

Anpassungsmerkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor		
Stichtag	31.12.2020	17.06.2021	1,00		
Grundstücksfläche	850 m ²	941 m ²	0,97		
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	1,00		
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00		
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	ebf	ebf	1,00		
Geschosszahl (Vollgeschosse)	k.A.		1,00		
Anpassungsfaktor (gesamt)			0,97		
Bodenrichtwertanpassung	(Bodenrichtwert x Anpassungsfaktor)				
Grundstück	250,00 €/m ²	x	0,97	=	242,50 €/m ²
Ermittlung Gesamtbodenwert	(angepasster Bodenrichtwert x Grundstücksfläche)				
Grundstück	242,50 €/m ²	x	941 m ²	=	228.192,50 €
		Gesamt	941 m ²		228.192,50 €
vorläufiger Bodenwert				rd.	228.200,00 €

Der **vorläufige Bodenwert (Vergleichswert)** des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2021 rd. 228.200,00 €.

4.2.2.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt 250 €/m² zum Stichtag 31.12.2020. Der Bodenrichtwert ist definiert für den Entwicklungszustand „B“ (baureifes Land) und die Art der baulichen Nutzung „M“ (gemischte Baufläche). Die Grundstücksfläche wird mit 850 m² angegeben. Das Richtwertgrundstück ist erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

Flächenanpassung

Die Größe des Bewertungsgrundstücks weicht geringfügig von der Größe des Richtwertgrundstücks ab, gleichwohl ist eine entsprechende Anpassung angebracht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2020⁵ Umrechnungskoeffizienten zur Darstellung der Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße veröffentlicht. Diese lauten für im Berliner Umland belegene Grundstücke (BRW 20 – 175 €/m²) wie folgt:

Größe des Richtwertgrundstücks: 850 m²

⁵ vgl. GMB LK Teltow-Fläming 2020, S. 37

Umrechnungskoeffizient:	0,98
Größe des Bewertungsgrundstücks:	941 m ²
Umrechnungskoeffizient.	0,95

Der angepasste Bodenwert berechnet sich folgendermaßen:
 $(0,95 / 0,98) \times 250,00 \text{ €/m}^2 = 242,50 \text{ €/m}^2 \text{ (rd.)}$

objektbezogene Anpassung

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird die vorhandene Bebauung abtragen und den störenden Bewuchs entfernen, um das Grundstück zu Wohnzwecken zu nutzen.

Die Abriss- und Entsorgungskosten werden mit 45 €/m³ angesetzt. Die Grundfläche der Laube wurde durch Abgriff aus der Liegenschaftskarte mit rd. 40 m² ermittelt. Der Bruttorauminhalt stellt sich bei Ansatz einer Raumhöhe von 2,50 m auf 100 m³. Sie stellen sich somit auf 100 m³ x 45 €/m³ = 4.500 €. Der v. g. Wert berücksichtigt lediglich zum Stichtag übliche Kosten.

Baufeldfreimachung (Fällarbeiten usw.)	-	3.000,00 €
Entrümpelung		1.000,00 €
Rückbau der Festanschlüsse		300,00 €
Abriss und Entsorgung (100 m ³ BRI x 45,00 €/m ³)		4.500,00 €
Zwischensumme (netto)		8.800,00 €
19% MwSt. auf 31.600,00 €		1.672,00 €
GESAMT	=	10.472,00
Rundung	+	28,00 €
	rd.	10.500 €

Die gesamten boG stellen sich somit auf 10.500 €, die wertmindernd berücksichtigt werden.

Der **Verkehrswert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2021 217.700,00 €, **rd. 218.000 €**. (228.200 € abzgl. 10.500 €)

5. Verkehrswert

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

Der **Bodenwert (Vergleichswert)** wurde zum Wertermittlungstichtag mit **218.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück in 15827 Blankenfelde-Mahlow, OT Dahlewitz, An der Feldstraße 5

Grundbuch von:	Blatt:	lfd. Nr.:	
Dahlewitz	625	15	
Gemarkung:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
Dahlewitz	3	83	941 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 17.06.2021 unter Berücksichtigung einer der Unsicherheit des Verfahrensergebnisses Rechnung tragenden Rundung mit rd.

218.000,00 €

in Worten: zweihundertachtzehntausend Euro

ermittelt.

Dem Sachverständigen war es aus nicht von ihm zu vertretenden Gründen unmöglich, das Grundstück zu betreten und eine Innenbesichtigung durchzuführen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming hat im Grundstücksmarktbericht 2020 ein Preisniveau für Bauland des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow veröffentlicht. Dieses liegt demnach bei durchschnittlich 192.350 € pro Grundstück, was einem flächenbezogenen Wert von durchschnittlich 272 €/m² entspricht.⁶

Der Verkehrswert des Baugrundstücks von 218.000 € entspricht rd. 230 €/m² Grundstücksfläche und wird unter Berücksichtigung der lage- und objektbezogenen Besonderheiten als plausibel erachtet.

⁶ vgl. GAA für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming, GMB 2020, S. 29

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 26. August 2021

Dr. Hubert Geppert

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Chartered Surveyor (FRICS)

CIS HypZert (F/M)

Member of the Appraisal Institute (MAI)



6. Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

6.1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11. Januar 2011 (Banz. Nr. 24 vom 11. Februar 2011, S. 597 - 609)
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
KAG	Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 08], S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32])
WertR	Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (Banz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006; ergänzt durch Banz. Nr. 121 vom 17. Juni 2006, S. 4798)

6.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur und andere Quellen

[Battis; BauGB]	Battis, Ullrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter: Baugesetzbuch, Kommentar, 10. Auflage, München 2007
[Geppert, Werling; Praxishandbuch Wertermittlung]	Geppert, Werling (Hrsg.): Praxishandbuch Wertermittlung von Immobilieninvestments, Köln 2009
[GMB LK Teltow-Fläming 2016]	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2016 Landkreis Teltow-Fläming, Luckenwalde 2017
[Hauth; Baurecht]	Hauth, Michael: Vom Bauleitplan zur Baugenehmigung, 9. Auflage, München 2009
[Kleiber; Verkehrswertermittlung 2019]	Kleiber, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Köln 2019

[Sprengnetter; Bewertung 1]	Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, Sinzig 2017
[Sprengnetter; Bewertung 2]	Sprengnetter, Hans Otto u. a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, Sinzig 2017

7. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks (unmaßstäblich)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (unmaßstäblich)
- Anlage 4: Auszug aus dem Amtlichen Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (unmaßstäblich)

Anlage 1: Fotos



Bild 1: An der Feldstraße, Blickrichtung Nordwest



Bild 2: An der Feldstraße, Blickrichtung Südost



Bild 3: Straßenansicht



Bild 4: Eingangsbereich

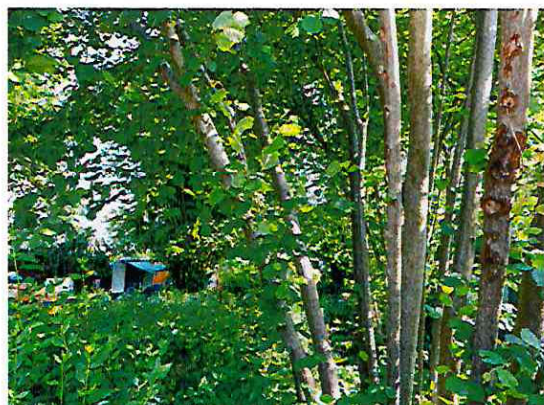


Bild 5: Bewuchs, im Hintergrund Laube

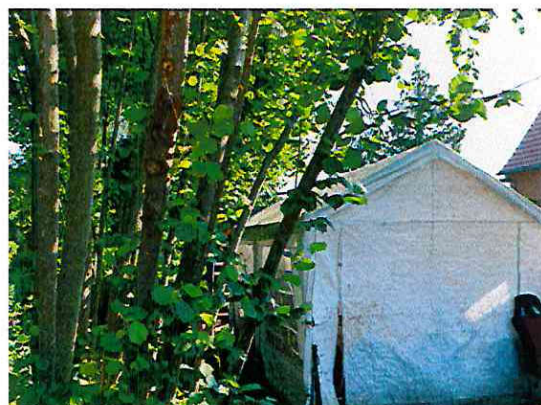
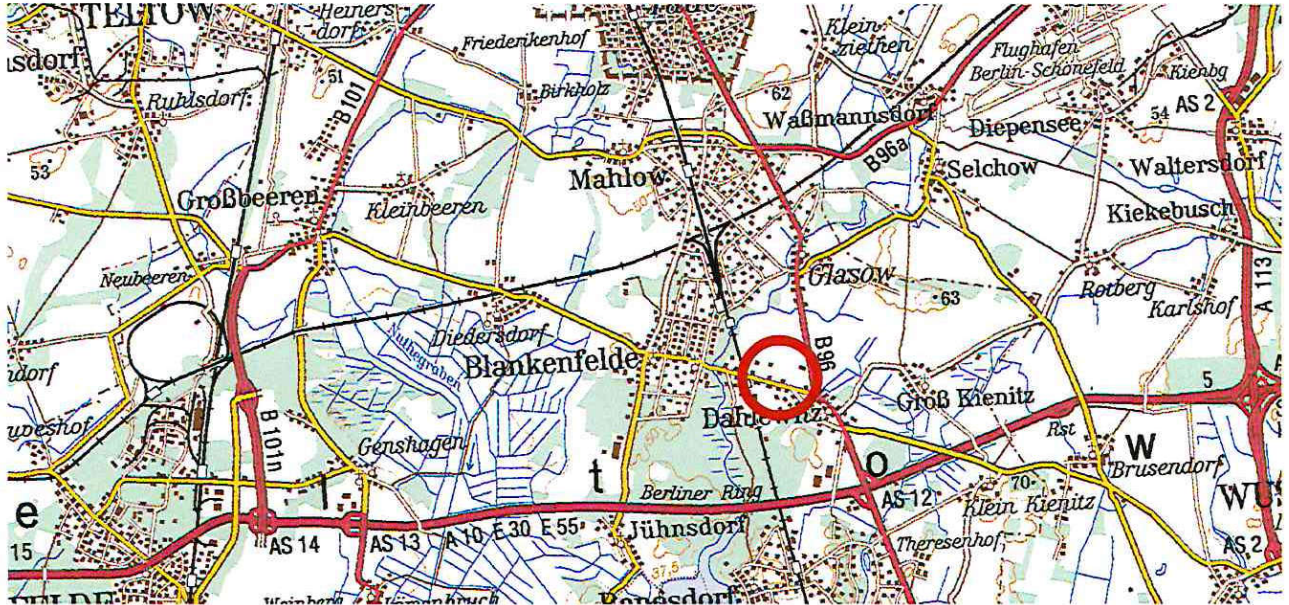
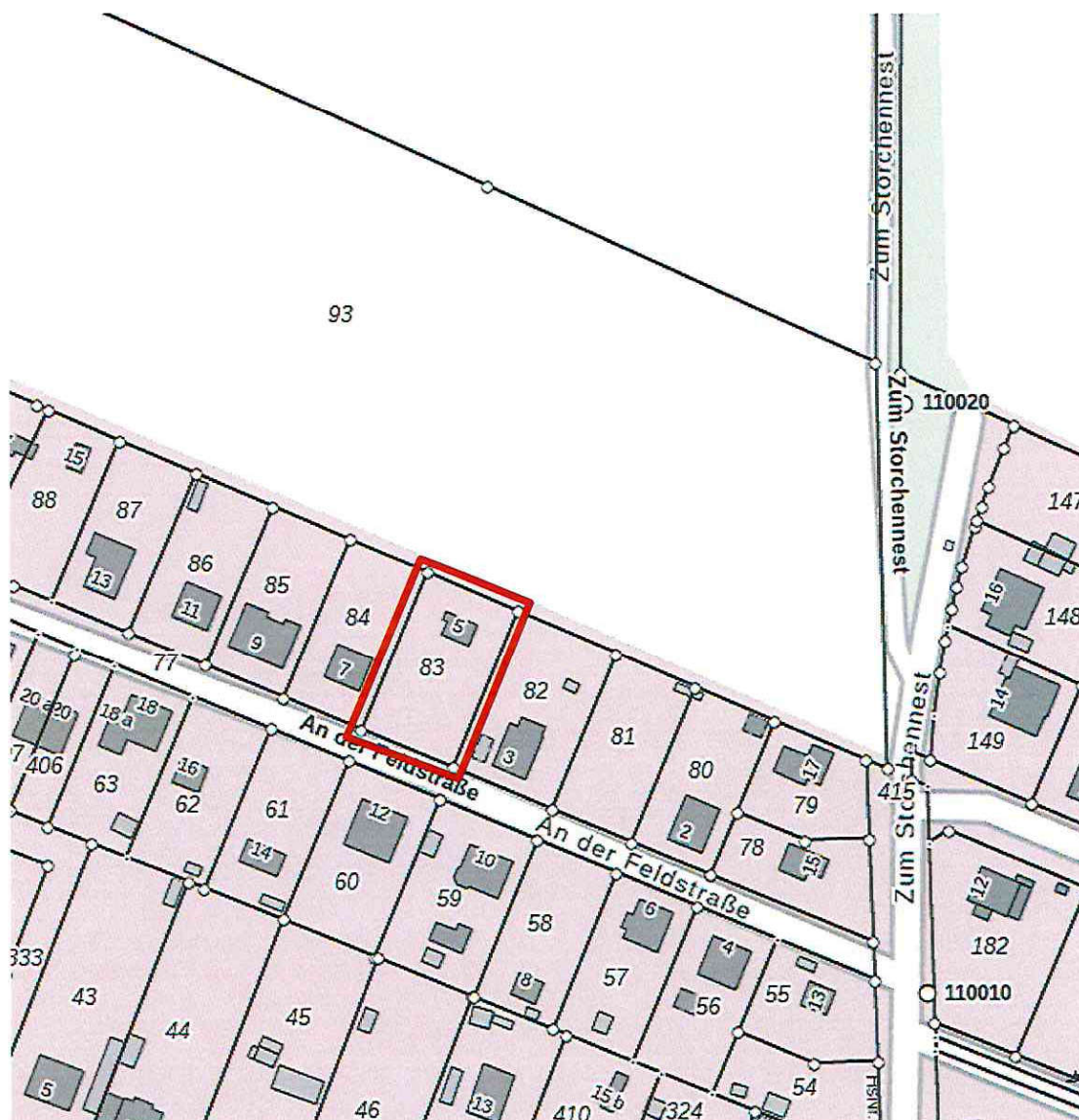


Bild 6: hinterer Grundstücksbereich

Anlage 2: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks (unmaßstäblich)



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (unmaßstäblich)



Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten: Land Brandenburg