

Dipl.-Ing. Hannelore Alinsky
 Zertifizierte Sachverständige (ISO / IEC EN 17024)
 Blumberger Damm 127 in 12685 Berlin Tel/Fax 030 54 28 871, alinsky-berlin @ t-online.de

Kurzübersicht zwecks Ermittlung des Marktwertes zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

gemäß ImmoWertV vom 01.01.2022

Grundstück	Kietz 33 14793 Gräben
Grundbuch von Gräben	Amtsgericht Brandenburg a. d Havel Blatt 333 Ifd. Nr. 3 des BV, Gemarkung Gräben Flur 3 Flurstück 385 zu 2.020 m ² Gebäude- und Freifläche
Kurzbeschreibung / Lage	 Arrondierungs- Grundstück, ohne eigene Zuwegung, gelegen direkt hinter dem vorderen Baugrundstück Gemäß Kataster in Brandenburg wird ca 1993 die Art der Nutzung beschrieben mit „Gartenland“ und „Hof“; 2023 wird im Kataster in Teltow die Nutzungsart beschrieben als „gemischte Fläche“
Grundstücksgröße und Nutzungsart Gemäß aktueller Flurkarte	2.020 m ² gemischte Flächen davon ca. 560 m ² bebaut ca. 1.460 m ² Gartenland
Verwertbarkeit Gemäß Nutzung vor Ort	als Arrondierungsfläche zugunsten des vorderen bebauten Wohn-Grundstücks
Bebauung des FST 385	1. Mehrzweckgebäude, 2. Holzlager 3 Terrasse, Schaukel, 4. Schilfkläranlage
Geltendes Baurecht	Kein Flächennutzungsplan, keine Satzungen für Innen- oder Außenbereich; Bebaubarkeit nach §34 Bau GB
AZ / Auftraggeber	2 K 55 - 2023 / Amtsgericht Potsdam
Wertermittlungsstichtag / Ortstermin	22. August 2023
Marktwert, unbelastet	29.300,00€
	

1. Standort und Lage													
Gräben, Kietz 33	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Gräben in Ortslage mit dörflichem Charakter. Die Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Amtsbereich Ziesar bzw. in Brandenburg an der Havel. Es handelt sich um eine einfache Wohn- und Geschäftslage.												
Verkehrslage	<table border="0"> <tr> <td>Brandenburg und Bad Belzig</td> <td>ca. 25 km</td> </tr> <tr> <td>Ziesar</td> <td>ca. 12 km</td> </tr> <tr> <td>Potsdam</td> <td>ca. 65 km</td> </tr> <tr> <td>Wollin, BAB 2</td> <td>ca. 8 km</td> </tr> <tr> <td>B 102</td> <td>ca. 13 km</td> </tr> <tr> <td>B 107</td> <td>ca. 9 km</td> </tr> </table>	Brandenburg und Bad Belzig	ca. 25 km	Ziesar	ca. 12 km	Potsdam	ca. 65 km	Wollin, BAB 2	ca. 8 km	B 102	ca. 13 km	B 107	ca. 9 km
Brandenburg und Bad Belzig	ca. 25 km												
Ziesar	ca. 12 km												
Potsdam	ca. 65 km												
Wollin, BAB 2	ca. 8 km												
B 102	ca. 13 km												
B 107	ca. 9 km												
2. Beschreibung Grund und Boden und Bebauung													
Nachbarschaftsbauung	überwiegend offene eingeschossige Wohnbauung mit Baujahren vor und nach 1990, also Bestand, modernisierter Altbau, Neubau.												
Immissionen	Lärm, Geruch oder andere Beeinträchtigungen konnten nicht festgestellt werden.												
Topografie Gestaltung	ist überwiegend eben regelmäßiges langgezogenes Rechteck Breite ca. 20 m, mittlere Tiefe ca. 1.000 m												
Bewuchs	kein Wald, keine Baumgruppen, Einzelbäume als Fichte, Kiefer, Tanne, ältere Obstbäume, Sträucher												
Außenanlagen	von der Straße offener Zugang über das vordere Baugrundstück direkt zum Bewertungsgrundstück; Rechts keine Begrenzungen zwischen den Flurstücken 385 und 384. Links Einfriedung durch den Nachbarn mit Maschendrahtzaun, hinten befinden sich ein Wildzaun.												
Grenzbebauung	Das eingeschossige Mehrzweckgebäude ist in Grenzbebauung auf der linken Flurstücks Grenze errichtet. Nachbarschaftliche Vereinbarungen dazu sind nicht bekannt.												
Überbau	Gemäß Flurkarte ist das Bewertungsgrundstück mit ca. 6 m ² (2mx 3m) der vorderen Bebauung überbaut. Gemäß Lageplan aus ca. 1995 zum Zeitpunkt der Errichtung des vorderen Doppelhauses gehört der Überbau zu den Stallungen. Vor Ort war ein Überbau augenscheinlich nicht zu erkennen.												
Bebauung	Nachfolgende Bebauung befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück FST 385:												
	1 Mehrzweckgebäude Baujahr ca. 1975 14,90 m x 4,30 m = 64,07 m ² Fundament, Ring, Massivbauweise, Mauerwerk,												

- Putzfassade, Holzdachkonstruktion eingedeckt mit Wellblech, nicht gedämmt
Fußböden in Beton oder Steinfußboden
Holzbrettertüren, zweiflügeliges Tor in Holz zur Garage für zwei Kleinwagen
Vier Abschnitte hinsichtlich der Nutzung
Lager für Holz / Werkstatt / Doppelgarage / Möbel Lager
Es handelt sich um eine untergeordnete Nutzung die dem vorderen Grundstück dient; das dort aufstehende Doppelhaus wird von allen Beteiligten dieser Teilungsversteigerung bewohnt.
- 2 Terrasse mit Schaukel
Baujahr ca. 2020 / 6 m x 4 m = 20 m²
Überdachter befestigter Sitz, Fundamt in Beton, Massivholzkonstruktion mit Pultdach mit Regenentwässerung
Nutzung dient direkt dem vorderen Grundstück
- 3 Holzlager
Holzkonstruktion mit Überdach
ca. 6 m breit x ca. 14 m lang = 84 m²
Nutzung dient direkt dem vorderen Grundstück

3. Öffentlich- und privatrechtliche Merkmale

Nutzung/Folgenutzung

Die aufstehende Bebauung befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden nutzbaren Zustand. Da der vordere Grundstückseigentümer als einziger potentieller Interessent bzw. als einzige Zielgruppe angenommen werden kann, dient die Folgenutzung des Bewertungsgrundstücks dem vorderen Grundstück.

Das betrifft insbesondere die Schilfkläranlage, die sich auf dem FST 385 befindet und ausschließlich der Sicherung der Abwasserentsorgung des Doppelhauses dient.

Außerdem verbessert das Bewertungsgrundstück als Ausgleichfläche das vordere Baugrundstück hinsichtlich der Vergrößerung seiner sehr kleinen Gartenfläche und dient insgesamt der Erhöhung des Wohnwertes und der Wohnqualität des Doppelhaus-Grundstücks.

Bewertungsmodell

Der Marktbericht des Gutachterausschuss Teltow/PM 2022 dient mit seinen Modellbeschreibungen, die der ImmoWertV2010 zugrunde liegen, als Berechnungs- bzw. Ermittlungsgrundlage dieser Wertermittlung unter Berücksichtigung der neuen WertV2021, die seit 01.01.2022 rechtskräftig ist.

Privat-rechtlich	1	Grundstücksübertragungsvertrages vom 24.09.1992, UR Nr. 1595/1992 Notar Dieter Zastrow in Belzig beinhaltet die Übertragung des Grundbesitzes der Eltern an ihre beiden Kinder zum Miteigentum zu gleichen Anteilen.
	2	Überlassungsvertrages vom 05.10.1993 UR Nr. 1745/1993 Notar Dieter Zastrow in Belzig beinhaltet die Überlassung des 1/2 Miteigentumsanteil der Tochter an ihren Ehemann
Erschließungssituation		
	1	Bewertungsgrundstück liegt nicht an einer öffentlichen Straße, es hat keine eigene Zufahrt bzw. Zuwegung, das Baugrundstück Flurstück 386 ist vorgelagert. Kietz 33 war ehemals die Dorfstraße 33 in Gräben, eine Anliegerstraße, die als Sackgasse endet. Die Straße ist ausgebaut und befestigt, ohne Gehwege, mit Straßenbeleuchtung.
	2	Schilfkläranlage Baujahr ca. 1995, Baukosten ca. 4.000 DM Dient ausschließlich der Sicherung der Abwasserentsorgung des vorderen Baugrundstücks.
	3	Abgabenrechtlicher Zustand frei
Planungsrecht/Städtebaurecht		
		Zum planungsrechtlichen Stand wurde am 23.08.2023 eine telefonische Auskunft bei dem zuständigen Leiter des Bauamtes in Ziesar eingeholt, mit folgenden wertrelevanten Infos:
	1	Es gibt weder einen Flächennutzungsplan noch Satzungen für den Innen- und Außenbereich.
	2	Das Grundstück / Flurstück 385 liegt außerhalb einer Satzung nach § 34 / 4 Nr. 1 bis 3 BauGB Die Städtebauliche Beurteilung zum Bewertungsstichtag am 22.08.2023 erfolgt nach § 35 BauGB - Lage im Außenbereich. Kurzfristig ist keine Option künftiger Bebaubarkeit gegeben. Eine Satzung über örtliches Baurecht liegt für das Grundstück nicht vor
	3	Das Grundstück grenzt nicht an eine öffentliche Wegeführung.
Baugrund		Augenscheinlich gewachsener Baugrund ohne Grundwasserproblematik. Auftragsgemäß wurden dazu keine eigenen Untersuchungen angestellt.
Altlasten		Es gilt: am 01.03.1999 sind die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes in Kraft getreten, die die Voraussetzungen für einen wirksamen Bodenschutz und die Sanierung von

Altlasten schaffen. In §4/6 ist geregelt, dass auch der frühere Eigentümer eines Grundstücks zur Sanierung verpflichtet ist, wenn er sein Eigentum nach dem 01.03.99 übertragen hat und die schädliche Bodenveränderung oder Altlast hierbei kannte oder kennen musste.

Vor Ort wurden keine Altlasten erkannt oder benannt, auftragsgemäß wurden dazu keine eigenen Untersuchungen angestellt.

Entsorgung

Bauschutt, Hausmüll, Holz, Schrott

Die zu entsorgenden Gegenstände wurden auftragsgemäß nicht untersucht, auf mit Altlasten behaftete Gegenstände wurde nicht hingewiesen bzw. wurden augenscheinlich nicht erkannt.

Außenanlagen

Die vorhandenen Schrott-Teile sind zu entsorgen.

Entwässerungsanlagen

Einfriedungen

Bewuchs, Hecke, Hühnerauslauf

4. Vorläufige Bodenwertermittlung 4.1 Bodenrichtwerte / Kaufpreise / Verfahren

Bodenrichtwerte

Wohnen/Gewerbe

- 1 gemäß BORIS Land Brandenburg 01.01.2023
Ortsteil Gräben
Bauland, bebaut, Wohnen, Mischfläche
15,00 € / m²,
Abgabefrei

- 2 Gewerbe im weiteren Metropolitanraum LK PM
Innenbereich ca. 10,00 bis 12,00 €/m²
Außenbereich ca. 10,00 €/m²

Kaufpreisspannen

Informativ

Sonstige unbebaute Grundstücke im weiteren Metropolitanraum

Quelle: aktueller Marktbericht des Gutachterausschuss Potsdam Mittelmark 2022

Private Erholungsflächen 1,28 bis 22,00 €/m²

Private Grünflächen 0,96 bis 45,00 €/m²

Gartenland 13,00 €/m² Ø

Ausgleichsflächen 0,72 bis 50,00 €/m²

Verfahren

Aus bewertungstechnischen Gründen und wegen der tatsächlichen Merkmale vor Ort wird die Ausgleichsfläche mit gemischter Nutzung aufgeteilt in zwei Teilflächen und der Wert in zwei Verfahren ermittelt wie folgt:

- 1 bebaute Fläche ca. 560m²
(28 m x 20 m, ausgemessen aus Flurkarte und Lageplan)

Wertansatz: 15,00 €/m², das entspricht dem Bodenrichtwert in Gräben und erscheint angemessen – Bodenrichtwertverfahren

- 2 Arrondierungsfläche / Garten ca. 1.460 m²
 Wertermittlung über Vergleichskaufpreise aus dem
 Landkreis Potsdam Mittelmark
- 3 Wert der aufstehenden Bebauung(Nebenanlagen)
 im Sachwertverfahren einschließlich anteiliger Wert
 der Außenanlagen insbesondere Schilfkläranlage
 als Orientierungswert im Rahmen der „boG“.

4.2 **Vorläufiger Bodenwert der Arrondierungsfläche im Vergleichswertverfahren**

Tatsächliche Nutzung

Das Grundstücke eignet sich zum
 Bewertungsstichtag nur als Ausgleichsfläche für
 das vordere Grundstück, da im gewöhnlichen
 Geschäftsverkehr keine Nachfrage auf absehbare
 Zeit nach landwirtschaftlicher Nutzung und keine
 Bauerwartung bevorsteht.

In diesem Sinn erhöht der Ankauf der
 Ausgleichsfläche die Wohnqualität und den Wert
 der Immobilie vorn.

Wertbeeinflussend

Ruhige Lage im direkten Anschluss an das vordere
 Grundstück mit dem Doppelhaus und den sich
 anschließenden unbebauten Flächen hinten;
 kein Aufwuchs im Sinn von Wald und Forst;
 beitragsfreier Bodenwert

Gräben verfügt über ein zentrales Trink- und
 Abwassernetz

Keine eigene Zuwegung, Zugang nur über das
 Vordergrundstück möglich

Bebauung dient überwiegend dem vorderen
 Baugrundstück

Sicherung der Abwasserentsorgung des
 Doppelhausgrundstücks durch die Schilfkläranlage,
 die sich auf dem Bewertungsgrundstück befindet

Nutzungseinschränkungen

ergeben sich aus den Grundstücksmerkmalen
 (Übergröße des Bewertungsgrundstück) und den
 Nutzungsmöglichkeiten gemäß Landesent-
 wicklungsplan.

Es ist davon auszugehen, dass im Areal vorerst
 keine großräumige Nutzungsänderung vorgesehen
 ist.

Die vorhandenen Einschränkungen sind in der
 Marktanpassung zu berücksichtigen.

Anpassung Bodenwert

Der angepasste Bodenwert für das
 Bewertungsgrundstück wird zum BWst. geschätzt
 mit ca. 12,90 € / m².

4.3 Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwert		Der Bodenwert in Gräben wird gemäß
Bodenwert	1	Arrondierungsfläche / Garten 1.460 m ² x 12,90 €/m ² = 18.834,00 €
	2	Bebaute Teilfläche 91 % von 15,00€/m ² = 13,65 €/m ² gerundet ca. 14 €/m ² 560 m ² x 14,00 € / m ² = 7.840,00 € + 18.834 € = 26.674 €
		Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks ohne Bebauung wird zum Bewertungsstichtag mit ca. 26.600 € bemessen, erschließungsbeitragsfrei nach Bau-GB.

Plausibilitätskontrolle Zum Vergleich

Kaufpreisspanne des Gutachterausschuss in Luckenwalde für Arrondierungsflächen, überwiegend genutzt als Garten wurden 2022 ermittelt von 3,50 bis 135 €/m² ;
Laut Gutachterausschuss in Nauen LK Havelland wurde der aktuelle Bodenrichtwert zum 01.01.23 für private Erholungsflächen/Gartenland, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt sind, für alle Lagen in einer durchschnittlichen Kaufpreisspanne von 0,71 bis 21,94 €/m² ermittelt
Die hier ermittelten ca. 12,90€/m² liegen im unteren Mittelfeld.

5. Bauwert der aufstehenden Bebauung FST 385 als Orientierungswert i.R. der „boG“

Zusammenstellung	ohne Markanpassung, ohne „boG“		
	Mehrzweckgebäude	ca. 8.000	€
	Terrasse mit Schaukel	ca. 3.000	€
	Pauschal / Holzlager	ca. 1.300	€
Bauwert	gesamt	ca. 12.300	€
Orientierungswert	Davon 1/3 = 4.100 €, gerundet ca.4.000€ im Rahmen der „boG“		

6. Bemessung des Marktwertes, unbelastet 6.1 Marktanpassung und „bog“

Marktanpassung
BoG

Faktor 0,95 x 26.600€ entsprechen ca. 1.300€,
Ein pauschaler Wert in der Höhe eines Drittels des Bauwertes (ca. 4.000€) erscheint hier im Rahmen der „boG“ nach der Marktanpassung angemessen.
Die Bauwerte wurden ermittelt, um eine realistische Orientierung für den Ansatz der „boG“ zu bemessen.

6.2 Marktwert unbelastet

Bemessung Marktwert

Die in der ImmoWert V vorgeschriebenen Ermittlungsmethoden zielen alle auf einen Vergleich mit den Marktverhältnissen ab.

Der Marktwert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile der Arrondierungsfläche Kietz 33 in 14793 Gräben schätze ich den Marktwert überschlägig abgerundet zum Bewertungsstichtag 28.08.2023 wie folgt:

Bodenwert		ca.	26.600	€
Marktanpassung, 0,95	./.	ca.	1.300	€
	=	ca.	25.300	€
„boG“	+	ca.	4.000	€
Marktwert		ca.	29.300	€
Marktwert gesamt		ca.	29.300	€



Berlin, den 28. September 2023


Dipl.- Ing. H. Alinsky