

Johann Graf v. Reichenbach  
Dipl.-Ing. agr.  
Mitglied im HLBS  
Mitglied im Verband der vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg

**protello**  
Ingenieurbüro für  
Beratung und Bewertung

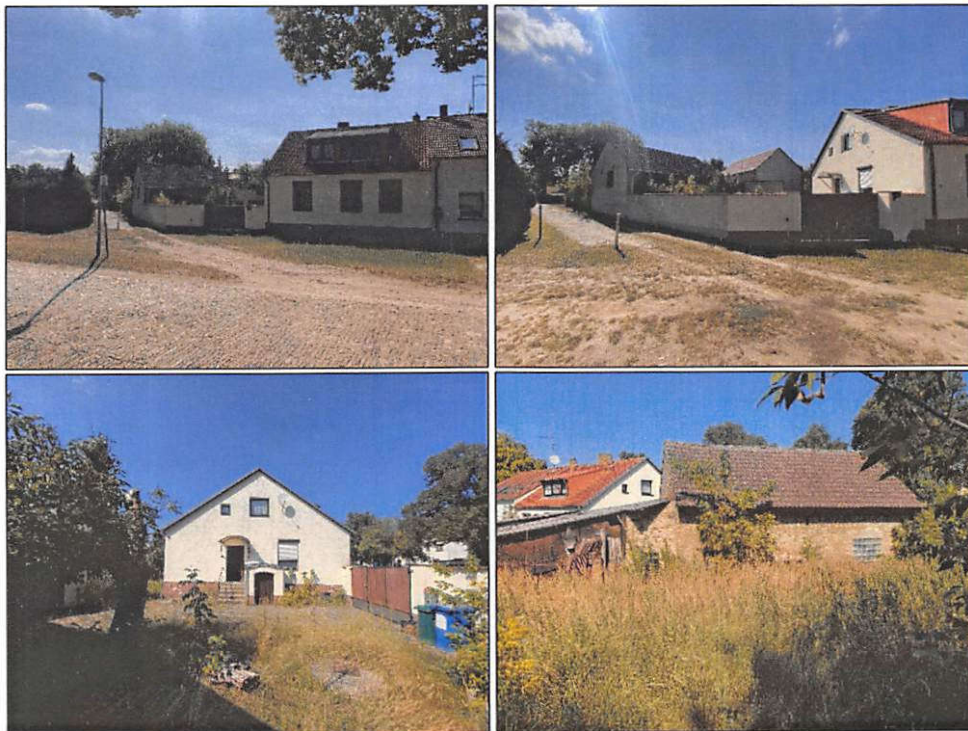
**Gutachten  
über den  
Verkehrswert**

gemäß §194 BauGB

des bebauten Grundstücks in  
15838 Am Mellensee OT Klausdorf, Baruther Straße 18  
(Grundbuch von Klausdorf, Blatt 79)

Gutachten - Nr. 5-10/2024

Az.: 17 K 2/24



**Verkehrswert am Stichtag 20.08.2024:**

**282.000 €**

1. Exemplar

Dieses Gutachten umfasst 23 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, von denen 7 der Auftraggeber erhält. Das 8. Exemplar verbleibt beim Sachverständigen.

Johann Graf von Reichenbach, Brandenburgische Straße 28, 10707 Berlin (Wilmersdorf)

<b><u>01. Inhaltsverzeichnis</u></b>			<b>Seite</b>
<b>0. Deckblatt</b>	0.1		2
	0.2	Literaturverzeichnis	2
<b>I. Allgemeine Angaben</b>	1.	Auftraggeber	3
	2.	Zweck der Wertermittlung	3
	3.	Wertermittlungsstichtag	3
	4.	Besichtigung und Aufnahme	3
	5.	Einsichtnahmen/Auskünfte	3
	6.	Vorhandene Wertgutachten	3
	7.	Rechts- und Bewertungsgrundlagen	3
	8.	Behandlung von Altlasten	3
	9.	Definition des Verkehrswertes	4
<b>II. Beschreibung des Grundstücks</b>	1.	Lagemerkmale u. Infrastruktur	4
	2.	Rechtliche Zustandsmerkmale	7
	3.	Beschaffenheit	8
	4.	Erschließungszustand	9
<b>III. Gebäudebeschreibung</b>	1.	Vorbemerkung	9
	2.	Wohngebäude / Nebengebäude	10
<b>IV. Ermittlung des Verkehrswertes</b>	1.	Grundsätze der Wertermittlung	13
	2.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	14
	3.	Bodenwertermittlung	14
	4.	Gebäudewertermittlung	16
<b>V. Ergebnis und Verkehrswert</b>			23
<b>VI. Schlussbemerkungen</b>			23
<b>VII. Anlagen</b>	1.	Fotos	Anh.
	2.	Grundriss-Skizze EG	Anh.
	3.	Berechnung der Flächen	Anh.
	4.	Auswertung Kaufpreissammlung	Anh.
	5.	Karten (Flurkarte, Stadtplan, Übersichtskarte)	Anh.

**02. Literaturverzeichnis**

- Kleiber, W. "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Reguvis Fachmedien GmbH, 9. Aufl. 2020
- Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 7. Aufl. 2010
- Stumpe / Tillmann (2009): Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag Bonn
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Teltow-Fläming

Gutachten Grundstück in 15838 Am Mellensee OT Klausdorf, Baruther Str. 18 (AZ: 17 K 2/24)

## I. Allgemeine Angaben

- 1. Auftraggeber:** Amtsgericht Luckenwalde  
Abt. Zwangsversteigerung  
Lindenallee 16  
14943 Luckenwalde
- 2. Zweck der Wertermittlung** Der Unterzeichnete wurde am 18.06.2024 durch das Amtsgericht Luckenwalde, Abt. Zwangsversteigerung, beauftragt, den aktuellen Verkehrswert des auf Seite 1 beschriebenen Objektes zu ermitteln. Das Gutachten wird im Zusammenhang mit der Teilungsversteigerung des Bewertungsobjektes benötigt.
- 3. Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag** Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben (§ 2 Abs. 1 ImmoWertV). In diesem Fall ist der Qualitätsstichtag mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.
- Der Wertermittlungsstichtag ist der **20.08.2024** (Tag der Besichtigung). Alle Angaben zum Objekt werden zum Wertermittlungsstichtag dargestellt. Sollten sich Angaben auf andere Stichtage beziehen, wird dieses gesondert angegeben.
- 4. Besichtigung und Aufnahme** Die Besichtigung fand am 20.08.2024 statt. Hieran nahmen neben dem Unterzeichneten und seiner Mitarbeiterin sowie teil.
- 5. Einsichtnahmen und Auskünfte** Grundstück:
- Flurkartenauszug (über on-geo.de)
  - Katasteramt Luckenwalde, Büro des Gutachterausschusses:  
Abfrage Bodenrichtwerte, Auskunft aus der Kaufpreissammlung
  - Grundbuchauszug (Blatt 79) vom 15.02.2024
- 6. Vorhandene Wertgutachten** Dem Unterzeichner liegt kein Vorgutachten Dritter vor.
- 7. Rechts- und Bewertungsgrundlagen** Grundlagen der Wertermittlungen im vorliegenden Fall sind:
- die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
  - das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221)
  - das BGB
- in der jeweils letzten gültigen Fassung.
- 8. Behandlung von Altlasten** Untersuchungen über Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte, solche zu vermuten. Aus haftungsrechtlichen Gründen weise ich darauf hin, dass Altlasten nicht ausgeschlossen werden können.

### 9. Definition des Verkehrswertes

Definition des hier verwendeten Verkehrswert - Begriffes gemäß § 194 BauGB:

*"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Bewertung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."*

## II. Beschreibung des Grundstücks

### 1. Lagemerkmale und Infrastruktur

#### 1.1 Grundstückslage und Größe

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee, etwa 50 km südlich von Berlin (Mitte) im Landkreis Teltow-Fläming. Das Grundstück verfügt über eine Größe von 950 m<sup>2</sup>.

Die Postanschrift lautet: **Baruther Str. 18, 15838 Am Mellensee OT Klausdorf**

**Tabelle 1:** Grundstücksdaten laut Grundbuchauszug vom 15.02.2024

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	Wirtschaftsart u. Lage	Grundbuch von	Grundbuchblatt	lfd. Nr.	Abteilung II und III
Klausdorf	2	75	950	Gebäude- u. Freifläche	Klausdorf	79	1	siehe 2.2.1

#### 1.2 Nutzung

Das Flurstück 75 ist mit einem teilunterkellerten 2-geschossigen Wohnhaus mit Satteldach bebaut. Weiterhin befindet sich eine Garage, Schuppen und ein Stallgebäude mit Lagerboden auf dem Grundstück.

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Besichtigung ungenutzt, jedoch möbliert.

#### 1.3 Verkehrslage

##### 1.3.1 Makrolage

###### Region:

Der Landkreis Teltow-Fläming liegt im südlichen Teil des Bundeslandes Brandenburg und ist eine der wirtschaftlich dynamischsten Regionen in der Nähe von Berlin. Der Landkreis grenzt im Norden direkt an die Hauptstadt Berlin und erstreckt sich weiter nach Süden bis an die Grenze zu Sachsen-Anhalt. Mit einer Fläche von rund 2.092 km<sup>2</sup> und etwa 170.000 Einwohnern (Stand 2024) ist Teltow-Fläming ein Gebiet, das sowohl städtische als auch ländliche Strukturen vereint.

Die Kaufkraft im Landkreis Teltow-Fläming liegt im mittleren bis oberen Bereich im Vergleich zu anderen Landkreisen in Brandenburg und Deutschland. Aufgrund der Nähe zu Berlin, der gut entwickelten Infrastruktur und der steigenden Bevölkerungszahlen in Gemeinden wie Blankenfelde-Mahlow, Ludwigfelde und Teltow verzeichnet der Landkreis ein kontinuierliches Wachstum der Kaufkraft. Die Arbeitslosenquote lag im Juli 2024 bei 5,1 %<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, <https://statistik.arbeitsagentur.de>



Bild 1: Übersichtskarte<sup>2</sup>, Lage des Bewertungsgrundstücks mit grünem Zeichen markiert

### Gemeinde Am Mellensee

Die ländliche Gemeinde Am Mellensee mit ihren 8 Ortsteilen liegt ca. 50 km südlich vom Berlin (Mitte) im nordöstlichen Teil des Landkreises Teltow-Fläming. Gegenwärtig leben etwa 7.310 Einwohner (Stand 31.12.2023) in der Gemeinde. Lokal bestimmen Landwirtschaft, Fischerei und Tourismus die Wirtschaftsstruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, Post, Sparkasse, Kindergärten und 2 Grundschulen sind in der Gemeinde vorhanden. Weitere Schulen und infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in der vom Bewertungsobjekt ca. 10 km nord-nordöstlich gelegenen Stadt Zossen bzw. der ca. 17 km nordwestlich gelegenen Stadt Trebbin.

### 1.3.2 Mikrolage

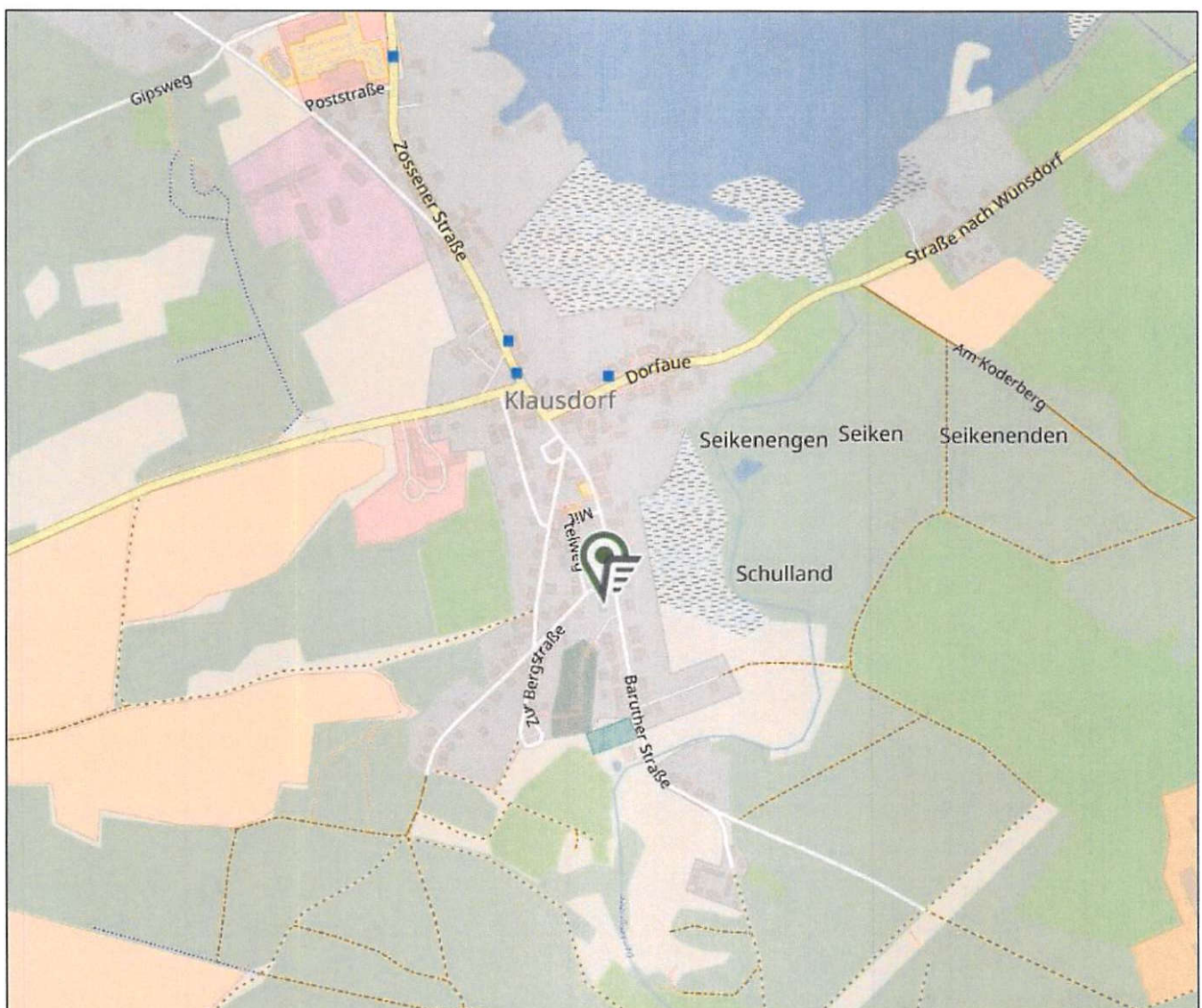
Das Bewertungsobjekt befindet sich auf der westlichen Seite der Baruther Straße, die im Bereich des zu bewertenden Flurstücks als Stichweg am örtlichen Friedhof endet. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage. Die Umgebungsbebauung besteht aus Ein-

<sup>2</sup> Lizenziert über ongeo.de (Quelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024)

und Zweifamilienhäusern sowie ehem. landwirtschaftlichen Hofstellen. Eine Kindertagesstätte befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 200 m). Ein Supermarkt, eine Apotheke und Sparkasse liegen ca. 1 km nördlich des Bewertungsobjektes. Bademöglichkeiten am Süden des Mellensees sind ca. 800 m entfernt.

Verkehrsanbindung:

- Landesstraße L 74 (Sperenberg-Wünsdorf)
- Anschluss an die Bundesstraße B 96 in Wünsdorf, ca. 5,4 km östlich
- Autobahnanschluss A 10 (Anschlussstelle Rangsdorf) ca. 20 km nördlich
- Autobahnanschluss A 13 (Schönefelder Kreuz) ca. 27 km nordöstlich
- Regionalbahnanschluss Bahnhof Wünsdorf-Waldstadt an RE 8, Fahrzeit bis Berlin-Hbf. ca. 54 min und RB 24, Fahrzeit bis Flughafen BER ca. 40 min, ca. 5,2 km östlich
- Bushaltestelle Klausdorf, Dorfaue, ca. 400 m entfernt (Linien 706 und 770)



**Bild 2:** Ortsplan<sup>3</sup> von Klausdorf, Lage des Bewertungsgrundstücks mit grünem Zeichen markiert

<sup>3</sup> Lizenziert über ongeo.de (Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024)

## 2. Rechtliche Zustandsmerkmale

### 2.1 Bauleitplanung

Innerhalb der Bauleitplanung bezeichnet das BauGB den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§1 Abs. 2 BauGB).

#### 2.1.1 Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Online-Auskunft (Geoportal) der Gemeinde laut Flächennutzungsplan (Stand 12.02.2010) innerhalb einer Wohnbaufläche.

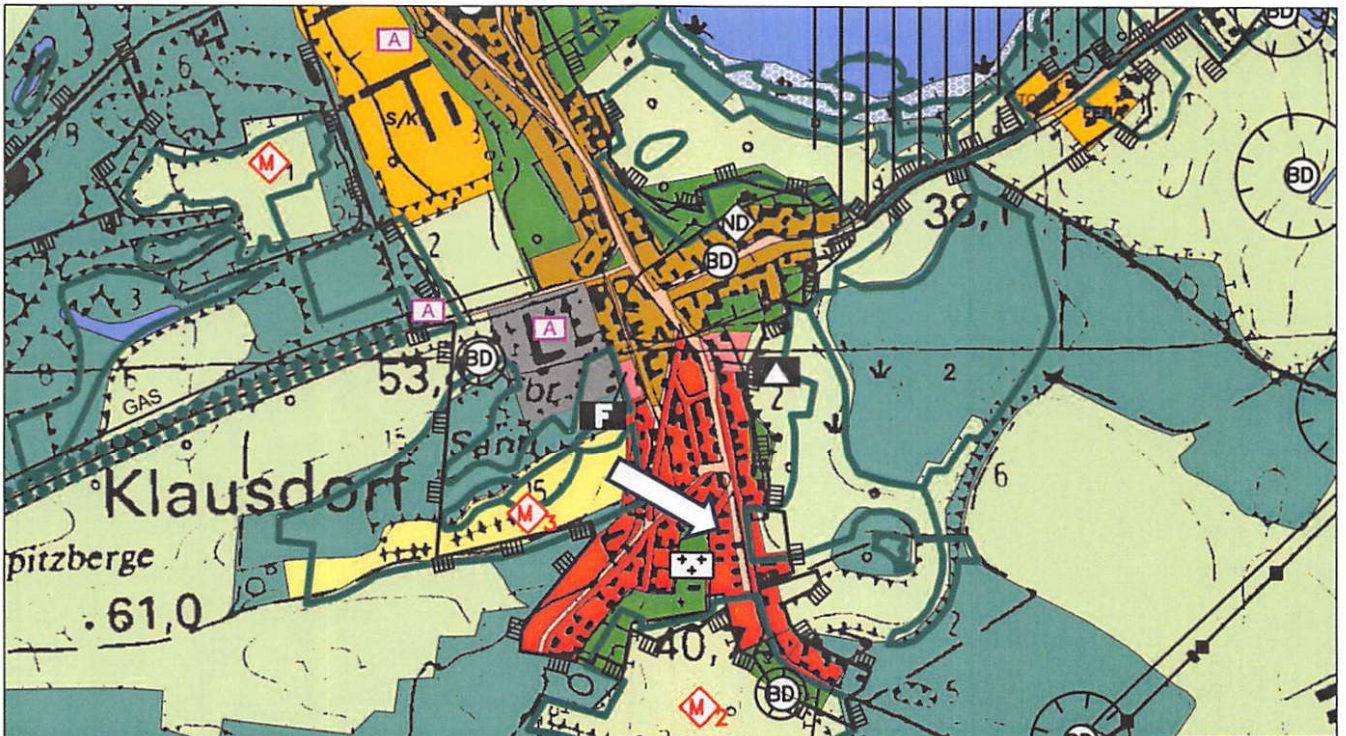


Bild 3: Auszug FNP<sup>4</sup>, Lage des Bewertungsobjekts mit weißem Pfeil markiert

#### 2.1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§8 Abs. 1 BauGB). Das Bewertungsobjekt liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplanes. Für den Fall, dass kein verbindlicher Bauleitplan vorliegt, regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 34 und 35 BauGB. Die Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks richtet sich in diesem Fall nach **§34 BauGB** (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach hat sich die Bebauung in die „Eigenart der näheren Umgebung einzufügen“.

Eine im Jahr 2018 gestellte Bauvoranfrage hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit der gegenwärtig als Garten genutzten westlichen Teilfläche wurde positiv beschieden, sodass davon ausgegangen werden kann, dass der westliche Bereich zusätzlich mit einem Wohnhaus bebaut werden könnte. Der in der Bauvoranfrage genannten Grundfläche des zu errichtenden Wohnhauses von 195 m<sup>2</sup> wurde allerdings nicht zugestimmt, sodass hinsichtlich der Größe des Neubaus ggf. Klärungsbedarf bestünde.

<sup>4</sup> Quelle: FNP-3te-Änderung (verwaltungsportal.de)

### 2.1.3 Wasserschutzgebiete

Das zu bewertende Flurstück befindet sich nicht innerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

### 2.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand

Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass es sich um ein (nach BauGB) erschließungsbeitragsfreies Grundstück handelt. Straßenausbaubeiträge werden im Land Brandenburg seit 2019 nicht mehr erhoben. Der Zweckverband Komplexsanierung Mittlerer Süden (KMS) teilte am 31.07.2024 mit, dass zum Bewertungsstichtag keine Erschließungsbeiträge offen sind. Erschließungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

## 2.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

### 2.2.1 Im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen

Auftragsgemäß werden Eintragungen in der Zweiten und Dritten Abteilung des Grundbuches in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Allgemein ist der Verkehrswert des Objekts so zu bestimmen, als ob auf ihm keine Belastungen ruhten (Verkehrswert im belastungsfreien Zustand). Schuldverhältnisse, die in der **Abteilung III** des Grundbuches verzeichnet sind, werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei der Zwangsversteigerung gelöscht werden oder der Kaufpreis entsprechend reduziert wird.

Nachrichtlich: In dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 15.02.2024 sind keine Eintragungen in der Abteilung II vorhanden.

### 2.2.2 Privatrechtliche Bindungen

Für das Einfamilienhaus bestehen nach der Erkenntnis des Verfassers keine privatrechtlichen Bindungen. Das Wohnhaus wurde zuletzt durch die verstorbene Voreigentümerin bewohnt und steht gegenwärtig leer.

### 2.2.3 Baulasten

Nach der Brandenburgischen Bauordnung wird erst wieder seit dem 01.07.2016 ein aktuelles Baulastenverzeichnis geführt. Zur Schaffung bauordnungsrechtlicher Zustände waren bis zum 30.06.2016 Dienstbarkeiten grundsätzlich in der Abteilung II des Grundbuches zu sichern. Vorhandene Eintragungen im Baulastenverzeichnis für den Zeitraum zwischen 1990 und 1994 behalten ihre Wirksamkeit. Baulasten bestehen nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 22.07.2024 nicht.

## 3. Beschaffenheit

### 3.1 Grundstückszuschnitt

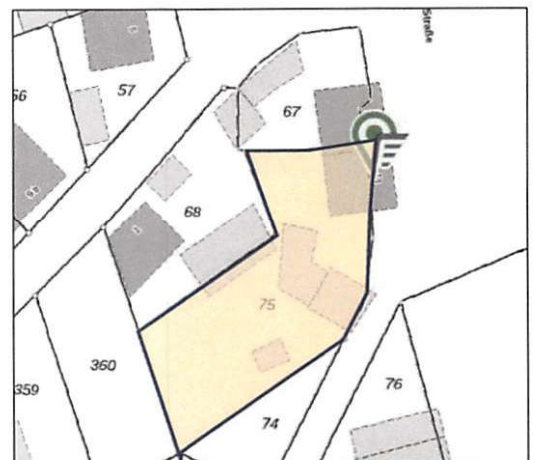
Das Flurstück ist unregelmäßig geschnitten (siehe Bild 4).

Straßenfront Baruther Straße: ca. 63,00 m

Grundstückstiefe: zwischen ca. 15,00 m und 19,00 m

Das Wohnhaus ist an seiner straßenseitigen Grundstücksgrenze mit einer Fläche von ca. 36 m<sup>2</sup> (rd. 1/3 der Gebäudefläche) überbaut (Überbau gemäß § 912 BGB).

**Bild 4:** Ausschnitt Flurkarte<sup>5</sup>



<sup>5</sup> Lizenziert über ongeo.de, (Quelle: Liegenschaftskarte Brandenburg online, LGB Stand: Oktober 2024)

### 3.2 Topographische Lage

Es handelt sich um weitgehend ebenes Gelände. Das Flurstück befindet sich ca. 43 m über NHN.

### 3.3 Baugrund / Grundwasserverhältnisse

Ergebnisse aus Baugrunduntersuchungen liegen den Unterzeichnenden nicht vor. Die Baugrundverhältnisse wurden nicht näher untersucht. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass der Baugrund tragfähig ist. Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine näheren Informationen vor.

## 4. Erschließungszustand

### 4.1 Straßenart

Das Flurstück ist an seiner Ostseite über die Baruther Straße erschlossen. Die Baruther Straße ist mit Pflastersteinen befestigt. Der zum Friedhof abzweigende Stichweg gleichen Namens ist im Bereich der Zufahrt zum Bewertungsobjekt unbefestigt. Zum Friedhof ist der Weg gepflastert. Gehwege sind nicht ausgebaut. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

### 4.2 Höhenlage zur Straße

Vom Grundstück zur Straße besteht kein wesentlicher Höhenunterschied.

### 4.3 Anschlüsse und Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und verfügt über Strom-, Trinkwasser-, Abwasser- und Telefonanschluss.

### 4.4 Einfriedung / Grünanlagen

Das Wohnhaus ist gleich dem Wohngebäude des Nachbarn grenzständig an der nördlichen bzw. südlichen (Nachbar) Grundstücksgrenze errichtet. Beide Gebäude ragen bündig mit ihrer vorderen Gebäudeseite über die Flurstücksgrenze auf die Baruther Straße. Die Scheune befindet sich grenzständig an der östlichen Flurstücksgrenze. Wohn- und Nebengebäude sind mit einer verputzten Mauer verbunden. Das hintere Gartenland westlich der Scheune wird durch Maschendrahtzaun (zwischen Betonpfosten) eingefriedet. Die Zuwegung / Zufahrt erfolgt über ein in die Mauer integriertes 3-Flügeltor aus Holz. Die Hoffläche ist mit Rechteckpflaster aus Beton befestigt. Das Grundstück ist auf seiner Westseite hinter den Nebengebäuden verwildert. Nennenswerte Grünanlagen sind nicht vorhanden.

## III. Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

### 1. Vorbemerkung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind die während der Ortsbesichtigung vorgenommenen Erhebungen. Das Gebäude (mit Außenanlagen) werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausstattungen und Ausführungen beschrieben. In einzelnen Fällen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf gegebenen Hinweisen während der Besichtigung sowie Annahmen auf Grundlage der üblichen (fachgerechten) Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (Heizung, Wasser, elektrische Anlagen, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird, soweit nicht ausdrücklich darauf eingegangen wird, die Funktionsfähigkeit derselben unterstellt.

**Lage der Gebäude:**

Auf dem Bild rechts ist die Lage der Gebäude auf dem Grundstück dargestellt. Nachfolgend werden die einzelnen Gebäude kurz beschrieben.

- 1. Wohnhaus
- 2. Garage
- 3. Schuppen
- 4. Scheune / Stall



Bild 5: Ausschnitt Flurkarte<sup>6</sup>

**2. Allgemeine Beschreibung der Gebäude**

**2.1 Wohnhaus (Gebäude 1)**

Das Wohnhaus besteht aus einem teilunterkellerten 2-geschossigen Massivbau mit Satteldach. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine überdachte 5-stufige Treppe in den Eingangsbereich Giebelseite Süd.

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über Eingangsbereich mit Treppe zum Dachgeschoss, Flur, Bad, Kammer, Küche, Wohn- und Schlafzimmer. Die Wohnfläche des Erdgeschosses beträgt rd. 69 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss besteht aus Flur und 3 Räumen. Es verfügt lediglich über eine Raumhöhe von ca. 2,00 m bis 2,16 m und erfüllt somit nicht die lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m für Wohnräume. Der Kellerabgang liegt außen neben dem Eingangsbereich. Der Keller besteht aus 2 Räumen mit einer Fläche von ca. 40 m.



Bild 6: Giebelansicht Wohnhaus

**Gebäudekurzbeschreibung:**

<b>Baujahr:</b>	ca. 1885
<b>Modernisierung:</b>	ca. 1970 Ausbau Dachgeschoss, ca. 1987 Erneuerung der Dacheindeckung, ca. 1990: Wärmedämmverbundsystem (WDVS) Fassade, ab ca. 1993 Einbau Ölheizung, ca. 1993, ca. 2006 Erneuerung Bad, Einbau Kunststoffenster (DG)
<b>Abmessungen:</b>	Außenmaße Wohnhaus: ca. 10,00 m x 9,00 m  Traufhöhe ca. 3,60 m, Firsthöhe ca. 7,00 m
<b>Bruttogrundfläche (BGF):</b>	KG: ca. 51,30 m <sup>2</sup> EG: ca. 90,00 m <sup>2</sup> DG: ca. 90,00 m <sup>2</sup> Summe: ca. <b>231,30 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundrissgestaltung:</b>	Zur Raumaufteilung siehe Grundriss-Skizze in der Anlage 2  Zu den Raumgrößen siehe nachfolgende Tabelle gemäß des während der Besichtigung vorgenommenen <u>vereinfachten Aufmaßes</u> :

<sup>6</sup> Lizenziert über ongeo.de, (Quelle: Liegenschaftskarte Brandenburg online, LGB Stand: Oktober 2024)  
Gutachten Grundstück in 15838 Am Mellensee OT Klausdorf, Baruther Str. 18 (AZ: 17 K 2/24)

Raumbezeichnung	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nutzfläche m <sup>2</sup>
<b>Kellergeschoss:</b>		
2 Kellerräume		40,00
<b>Kellergeschoss</b>		<b>40,00</b>
<b>Erdgeschoss:</b>		
Eingangsbereich	6,43	
Flur	5,62	
Bad	5,02	
Kammer	1,85	
Küche	9,92	
Wohnzimmer	23,70	
Schlafzimmer	16,40	
<b>Erdgeschoss</b>	<b>68,94</b>	
<b>Dachgeschoss:</b>		
Flur, 3 Räume	44,00	
<b>Dachgeschoss</b>	<b>44,00</b>	
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>112,94</b>	

- Raumhöhen:** Kellergeschoss: ca. 1,95 m (ca. 1,75 m unter Träger), Erdgeschoss von ca. 2,50 m (Bad) bis ca. 2,66 m (Wohnzimmer), Dachgeschoss ca. 2,00 m bis 2,16 m
- Konstruktion:** Massivbau, Mauerwerk verputzt, Satteldach
- Fundament:** Streifenfundamente
- Fassaden:** Wärmedämmverbundsystem, Putzfassade
- Dach:** Wohnhaus mit Satteldach, ca. 35° Dachneigung, Bedachung mit Betondachsteinen, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Außenwände:** Mauerwerk 36,5 cm
- Decken:** Preußische Kappendecke als Kellerdecke, Holzbalkendecke über KG, und EG
- Treppen:** geschlossene Holzterasse zum DG, Geländer aus Holz
- Fußbodenbeläge:** Bodenfliesen (Eingangsbereich, Bad, Küche), Teppich (Zimmer, Flur), PVC-Belag (Kammer)
- Wandbekleidung:** Tapete, Holzverkleidung, Putz, Wandfliesen (Bad), Fliesenspiegel (Küche)
- Deckenbekleidung:** Tapete, Putz
- Türen:** Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitten, 3-fach-Verriegelung, Innentüren Holztüren, Holzumfassungszargen, Holztür zum KG
- Fenster:** Verbundfenster aus Holz (EG), Rollläden aus Kunststoff, Kunststofffenster im Bad und dem Dachgeschoss, Innenfensterbänke: Holz bzw. Werzalith (DG), Außenfensterbänke: Aluminium

<b>Küchenausstattung:</b>	Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte, Einbauspüle mit Abtropffläche, E-Herd, 4-er Cerankochfeld, Einbaubackofen
<b>Badausstattung:</b>	Waschbecken, Runddusche, WC hängend
<b>Elektroinstallation:</b>	bauzeitlich, nicht mehr zeitgemäß (teilweise Aufputz-Verlegung, alte Drehsicherungen)
<b>Heizung:</b>	Ölheizung, Hersteller Buderus G 115-21, 17-21 kW, Bj. 1993, 3 Tankbehälter à ca. 1.500 l = 4.500 l, Röhrenheizkörper
<b>Keller:</b>	Betontreppe, Fußboden Betonboden, preußische Kappendecke, Wände Mauerwerk verputzt, Raumhöhe ca. 1,95 m (ca. 1,75 m unter Träger)
<b>Energieausweis:</b>	Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor
<b>Sonstiges:</b>	Im Keller befindet sich ein Hausbrunnen

**Baulicher Zustand:**

Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist insgesamt gepflegt und befriedigend. Die Elektroinstallation ist überaltert und erneuerungsbedürftig. Das Dachgeschoss verfügt über eine sehr niedrige Deckenhöhe (nur eingeschränkt nutzbar).

**2.2 Garage (Gebäude 2)**

Die Garage ist zurückgesetzt zum Wohnhaus zur westlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Es handelt sich um einen 1-geschossigen verputzten Mauerwerksbau mit Pultdach. Die Dacheindeckung besteht aus Wellasbest. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,04 m bis zur abgehängten Decke. Die Garage verfügt über ein 2-flügeliges Holztor mit einer Torbreite von ca. 2,08 m und einer -höhe von ca. 1,98 m. Der Boden ist mit Beton befestigt. Lichtstrom ist vorhanden.

Innenmaße: ca. 3,50 m x 4,57 m

Abmessungen: ca. 4,00 m x 5,00 m, Bruttogrundfläche (BGF): ca. 20 m<sup>2</sup>

**Baulicher Zustand:**

Die Garage befindet sich in einem ausreichenden Zustand.



Bild 7: Ansicht Garage

**2.3 Schuppen (Gebäude 3)**

Der Schuppen grenzt über Eck südlich an die Garage Er besteht aus einem 1-geschossigen in Massivbauweise errichteten Gebäude mit flachem Pultdach. Das Dach ist mit Wellasbest eingedeckt. Der Schuppen verfügt über 2 Abteile.

Bruttogrundfläche (BGF): ca. 35 m<sup>2</sup>



Bild 8: Ansicht Schuppen

**Baulicher Zustand:**

Der Schuppen befindet sich in einem noch ausreichenden baulichen Zustand. Die Bausubstanz ist allerdings altersbedingt weitgehend verschlissen (somit wertlos).

**2.4 Scheune / Stall (Gebäude 4)**

Das Stallgebäude schließt südöstlich an den Schuppen und reicht bis an die östliche Flurstücksgrenze (geringfügiger Überbau). Es handelt sich um einen eineinhalbgeschossigen Sichtziegelbau (Stallbereich mit Lagerboden) mit Satteldach. Die Dacheindeckung besteht aus Wellasbest. Die Zwischendecke ist als Kappendecke ausgebildet. Der Boden ist mit Beton befestigt. Auf der Gebäuderückseite sorgen Glasbausteine und ein Fenster für natürliche Belichtung.

Abmessungen: ca. 8,00 m x 7,00 m, Bruttogrundfläche (BGF): ca. 56 m<sup>2</sup>



**Bild 9:** Ansicht Scheune

**Baulicher Zustand:**

Der bauliche Zustand der Scheune ist augenscheinlich insgesamt ausreichend, jedoch weitgehend verbraucht.

**IV. Ermittlung des Verkehrswertes****1. Grundsätze der Wertermittlung**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV). Nach § 2 Abs. 3 ImmoWertV ergibt sich der Grundstückszustand aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV). Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts und unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

In den anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind zur Sicherstellung der Transparenz und Nachvollziehbarkeit in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeine Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG)

Die Verfahrensschritte innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind demnach wie folgt zu gliedern:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes ist der § 7 der ImmoWertV zu beachten (Verwendung von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen im Vergleichswertverfahren, Ansatz von marktüblichen Erträgen und Liegenschaftszinssätzen im Ertragswertverfahren sowie der Verwendung von Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes berücksichtigt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Diese können insbesondere vorliegen bei

1. Besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

## **2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Immobilie, welche üblicherweise als „Eigennutzungsobjekt“ gehandelt wird. Für entsprechende Immobilien steht zumeist der Sachwert (Substanzwert) im Vordergrund. Die Wertermittlung wird daher zuerst nach dem Sachwertverfahren durchgeführt. Ergänzend wird eine Vergleichswertermittlung durch Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vorgenommen.

## **3. Bodenwertermittlung**

### **3.1 Auswahl des Bodenwertermittlungsverfahrens**

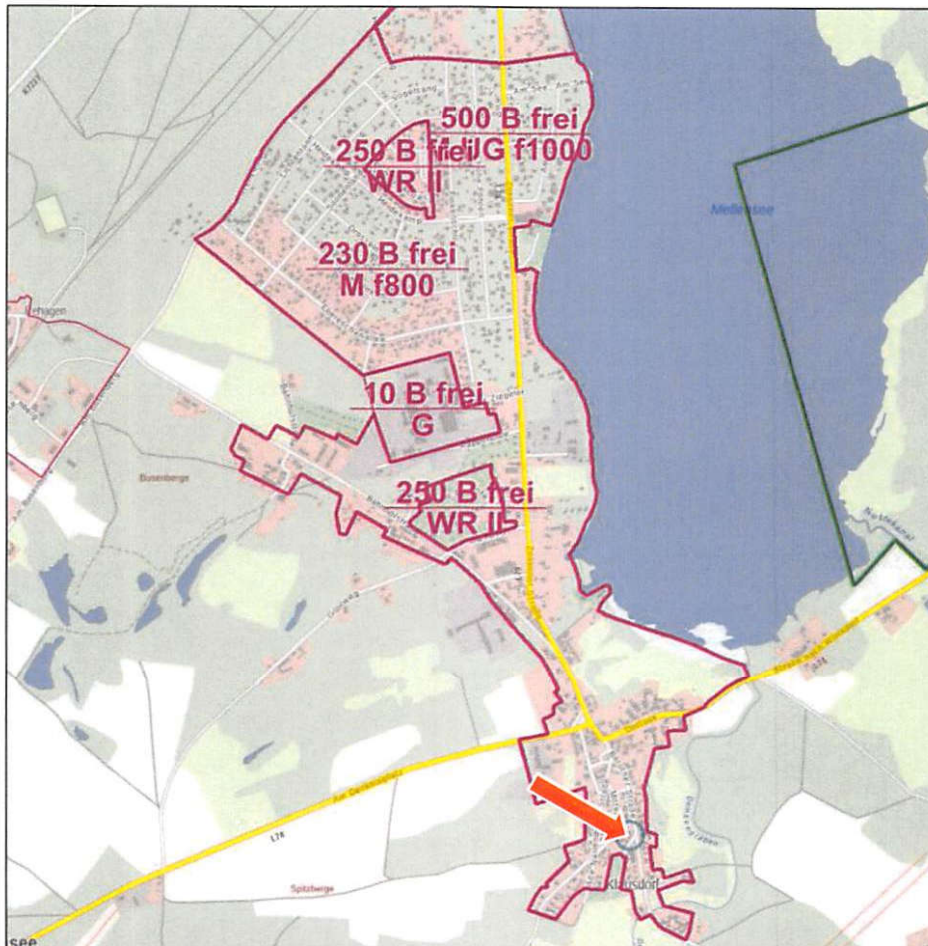
Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Hierfür ist vorrangig das Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 anzuwenden.

### **3.2 Ableitung des grundstücksbezogenen Bodenwertes**

#### **3.2.1 Bodenrichtwert**

Bei der Bewertung der Flächen ist von der gegenwärtigen Nutzung bzw. von der baurechtlichen Nutzbarkeit auszugehen. Die Grundstücksqualität ist gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land zu definieren, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

Der Gutachterausschuss in Luckenwalde gibt für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von **230 € / m<sup>2</sup>** an. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein nach BauGB erschließungsbeitragsfreies Grundstück, ausgewiesen als gemischte Baufläche (M) und einer typischen Größe von 800 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert ist im Vergleich mit dem Vorjahr (Stand 01.01.2023) um 20 € / m<sup>2</sup> gesenkt worden.



**Bild 10:** Auszug Bodenrichtwertkarte<sup>7</sup> (Stichtag 01.01.2024),  
Bewertungsgrundstück mit rotem Pfeil markiert

Als **Bodenausgangswert** wird der zum Wertermittlungsstichtag geltende Bodenrichtwert mit **230 € / m<sup>2</sup>** herangezogen.

### 3.3 Berücksichtigung grundstücksindividueller Merkmale

Grundstücksindividuelle, wertbeeinflussende Merkmale sind ggf. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

#### 3.3.1 Grundstücksgröße / Grundstückszuschnitt

Die **Größe** des Flurstücks 75 weicht im Vergleich mit dem typischen Bodenrichtwertgrundstück um 150 m<sup>2</sup> ab. Gleichwohl ist die westliche Teilfläche für eine bauliche Erweiterung geeignet. Vor diesem Hintergrund ist eine Wertanpassung in diesem Fall nicht angebracht.

Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig, jedoch unter Berücksichtigung der vorhandenen (Grenz-) Bebauung nicht untypisch.

<sup>7</sup> Quelle: <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

Gutachten Grundstück in 15838 Am Mellensee OT Klausdorf, Baruther Str. 18 (AZ: 17 K 2/24)

### 3.3.2 Sonstige wertbeeinflussende Merkmale

Hinsichtlich der sonstigen Eigenschaften (Erschließung, Belichtung, Ausrichtung) ist keine gesonderte Wertanpassung erforderlich.

### 3.4 Bodenwert

Unter Berücksichtigung der grundstücksindividuellen Eigenschaften ergibt sich für das Bewertungsgrundstück folgender Bodenwert:

Tabelle 2: Bodenwert Grundbuch von Klausdorf, Blatt 79, lfd. Nr. 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	Wirtschaftsart	Bodenausgangswert (je m <sup>2</sup> )	Zu- oder Abschläge	Bodenwert / m <sup>2</sup>	Bodenwert Grundstück
Klausdorf	2	75	950	Wohngrundstück	230,00 €	0,00%	230,00 €	218.500,00 €

## 4. Gebäudewertermittlung

### 4.1 Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

#### 4.1.1 Zum Verfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 – 39 ImmoWertV geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von § 21 Absatz 3 zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Hier werden gemäß Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses 4% vom Gebäudesachwert in Ansatz gebracht.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten sind aus Gründen der Modellkonformität dem Tabellenwerk NHK 2010 entnommen. Da das Wohnhaus nicht vollständig unterkellert ist, werden 2 Wohnhaustypen (für Doppelhaushälften) in Ansatz gebracht und nach ihrem Anteil an der Bruttogrundfläche gewichtet (Standardstufe 3), berücksichtigt.

Tabelle 3: Berechnung der gemittelten Normalherstellungskosten

Position	BGF (m <sup>2</sup> )	Gebäudeart Standardstufe 3	NHK 2010 (€/m <sup>2</sup> )	NHK	NHK mittel (€/m <sup>2</sup> )
DHH Wohnhaus unterkellert	153,90	Typ 2.01	785,00	120.811,50 €	
DHH Wohnhaus nicht unterkellert	77,40	Typ 2.21	945,00	73.143,00 €	
	231,30			193.954,50 €	838,54 €

Die **Garage** wird dem NHK-Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 3, zugeordnet. Die **Scheune** wird als Lagergebäude ohne Mischnutzung mit dem NHK-Gebäudetyp 16.1, Standardstufe 3, eingestuft. Der teilweise baufällige Schuppen ist wertlos.

**Baunebenkosten**

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert ab und somit von Bauausführung und Ausstattungsniveau. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten (mit 17 % der reinen Baukosten) bereits enthalten.

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, für welche das Objekt bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch sinnvoll und zeitgemäß genutzt werden kann. Für das Wohnhaus wird (unter Beachtung der Modellkonformität) von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren ausgegangen. Um diese Restnutzungsdauer zu verlängern, wären umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen (Dacheindeckung, Haustechnik, Renovierung) erforderlich.

**Besondere Bauteile / Außenanlagen**

Der Wert der übrigen Außenanlagen sowie des Aufwuchses wird, soweit dieser nicht bereits im Bodenwert erfasst ist, gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen ermittelt. In diesem Fall werden die Außenanlagen unter Berücksichtigung des Wertermittlungsmodells des Gutachterausschusses mit 4 % des Gebäudesachwertes berücksichtigt.

**Sonstige wertbeeinflussende Umstände**

Andere, bisher nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein vom Durchschnitt abweichender Erhaltungszustand oder privatrechtliche Bindungen, werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch Wertkorrekturen berücksichtigt.

**4.1.2 Wertermittlung**

*Gutachten Grundstück in 15838 Am Mellensee OT Klausdorf, Baruther Str. 18 (AZ: 17 K 2/24)*

4.1.2.1 Sachwertermittlung Wohnhaus und Garage

	<b>Wohnhaus</b> (Gebäude 1)		<b>Garage</b> (Gebäude 2)	
Brutto-Grundfläche <small>(Summe aller Grundflächen sämtlicher Grundrissebenen)</small>	231,30	m <sup>2</sup>	20,00	m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010	838,54	€/ m <sup>2</sup>	245,00	€/ m <sup>2</sup>
<small>Typ 2.01 und 2.21, Standardstufe 3</small>			<small>Typ 14.1 Garage Standardstufe 3</small>	
Preisindex am Wertermittlungsstichtag (2. Qu. 2024) <small>(Quelle: Stat. Bundesamt)</small>	182,70	%	182,70	%
NHK am Wertermittlungsstichtag (€)	1.532,01	€/m <sup>2</sup>	447,62	€/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor Unterbau	1,00		1,00	
Korrekturfaktor Gebäudegröße	1,00		1,00	
Korrekturfaktor technische Ausstattung	1,00		1,00	
korr. NHK am Wertermittlungsstichtag	1.532,01	€/m <sup>2</sup>	447,62	€/m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche*Normalherstellungskosten:	354.354,51	€	8.952,30	€
Baunebenkosten (bereits in den NHK 2010 enthalten)		%		%
Gesamte HK am Wertermittlungsstichtag (€)	354.354,51	€	8.952,30	€
Wertminderung wegen Alters:				
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND) Jahre	80		40	
Restnutzungsdauer** in Jahren (RND) Jahre	15		10	
fiktives Alter (A) Jahre	65		30	
Alterswertminderung linear: A*100/GND	81,25%		75,00%	
nach Ross: 50x[A/GND+A <sup>2</sup> /GND <sup>2</sup> ]	73,63%		65,63%	
Wertminderung	81,25%	287.913,04 €	75,00%	6.714,23 €
vorl. Gebäudewert		66.441,47 €		2.238,08 €
Gesondert zu erfassende Wertminderung				
Einzelwert der Gebäude		66.441,47 €		2.238,08 €
zzgl. Sachwert der Außenanlagen <small>(4% vom Gebäudesachwert)</small>		2.657,66 €		
<b>Vorläufige Sachwerte</b>		<b>69.099,13 €</b>		<b>2.238,08 €</b>
<b>bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche EG + DG</b>		<b>611,82 €</b>		

4.1.2.2 Sachwertermittlung Scheune / Stall

		Scheune
Brutto-Grundfläche <small>(Summe aller Grundflächen sämtlicher Grundrissebenen)</small>		56,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (NHK 2010) <small>Typ 16.1, Standardstufe 3</small>		350,00 € / m <sup>2</sup>
Preisindex (2. Quartal 2024) <small>(Quelle: DESTATIS)</small>		182,70 %
NHK am Wertermittlungsstichtag (€)		639,45 € /m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor Konjunktur		1,00
Regionaler Korrekturfaktor Länder		1,00
Korrekturfaktor Ortsgröße		1,00
korr. NHK am Wertermittlungsstichtag		639,45 € /m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche*Normalherstellungskosten:		35.809,20 €
Baunebenkosten (bereits in den NHK enthalten)		0,00 %
Gesamte HK am Wertermittlungsstichtag (€)		35.809,20 €
Wertminderung wegen Alters:		
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	Jahre	80
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	Jahre	10
fiktives Alter (A)	Jahre	70
Alterswertminderung linear: $A \cdot 100 / GND$		87,50%
nach Ross: $50 \times [A / GND + A^2 / GND^2]$		82,03%
Wertminderung	87,50%	31.333,05 €
vorl. Gebäudewert		4.476,15 €
Gesondert zu erfassende Wertminderung		
Besondere Einrichtungen		
<b>Altersgeminderte Herstellungskosten zum Stichtag</b>		4.476,15 €
zzgl. bauliche Anlagen		
zzgl. Zeitwert der Außenanlagen		
<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>4.476,15 €</b>

Tabelle 4: Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

Position	Vorläufiger Sachwert	Anteil
Wohnhaus	69.099 €	23%
Garage	2.238 €	
Scheune	4.476 €	
<b>Summe vorl. Sachwert Gebäude</b>	<b>75.813 €</b>	<b>26%</b>
Bodenwert Flurstück 75	218.500 €	74%
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>294.313 €</b>	<b>100%</b>
Wert / m <sup>2</sup> Wohnfläche (EG und DG)		2.606 €

#### 4.2 Allgemeine Marktanpassung (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Die Wertermittlung hat sich grundsätzlich an der Lage des jeweiligen Grundstücksmarktes zu orientieren. Der Preis, der auf dem freien Grundstücksmarkt zu erzielen ist, entspricht dabei insbesondere selten dem rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwert. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks muss folglich dahingehend überprüft werden, ob er der jeweiligen Marktsituation vor Ort entspricht.

Kaufpreise für Immobilien unterliegen dem Marktgeschehen, welches durch Angebot und Nachfrage bestimmt wird. Wesentliche Einflussfaktoren auf den realisierbaren Kaufpreis sind Lage, Nutzbarkeit, Kaufpreishöhe, Kaufkraft sowie die allgemeine wirtschaftliche oder konjunkturelle Lage.

Durch den Gutachterausschuss im Landkreis Teltow-Fläming wurden zuletzt im Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser angegeben. Dazu wurde folgende Abbildung veröffentlicht.

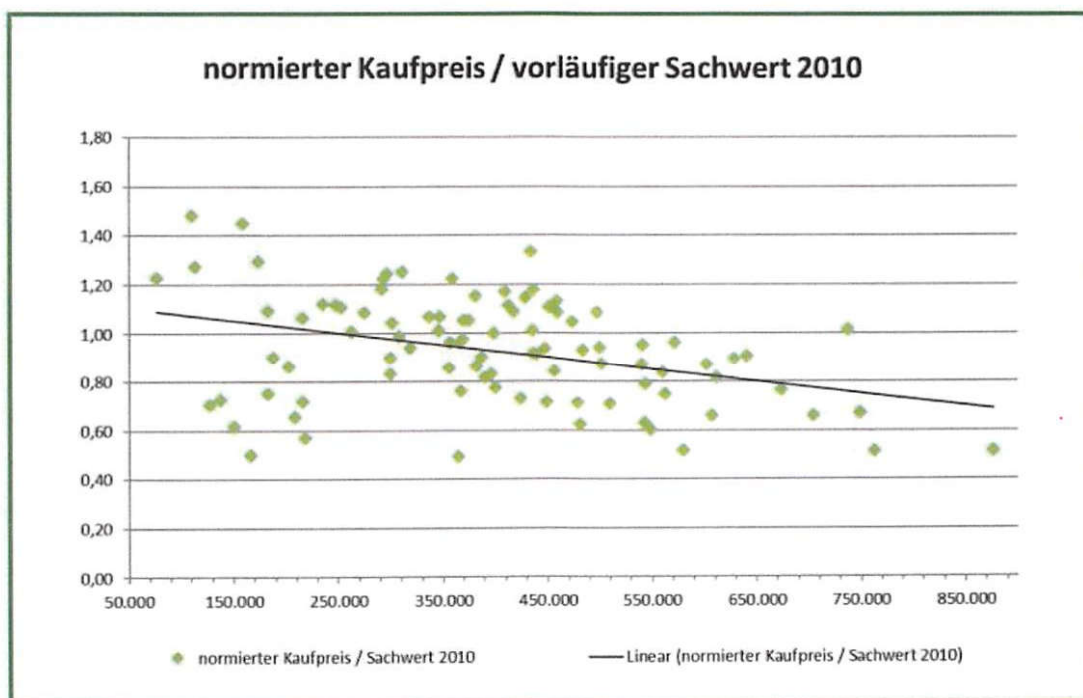


Bild 11: Auszug Grundstücksmarktbericht 2023 LK Teltow-Fläming, S. 57

Bezogen auf das Bewertungsobjekt ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 300.000 € ein **Faktor von rd. 1,00**.

#### Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Um das aktuelle lokale Marktgeschehen abbilden zu können, wurde eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Folgende Auswahlkriterien wurden festgelegt.

- Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Amt Mellensee
- Lage in Bodenrichtwertzonen mit Bodenrichtwerten von 120 € bis 300 € / m<sup>2</sup>
- Grundstücksgrößen zwischen 600 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1875 bis 1940
- Wohnflächen von 90 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup>
- Auswertungszeitraum 01.08.2022 bis 20.08.2024

Die Auswertung ergab eine Anzahl von 13 Kauffällen. Die Auskunft erfolgte unter Nennung der Flurstücksbezeichnungen, weswegen die genaue Lage der Grundstücke dem Unterzeichner bekannt ist.

Innerhalb des Betrachtungszeitraumes (08/2022 bis 08/2024) ist keine eindeutige Kaufpreisentwicklung erkennbar:

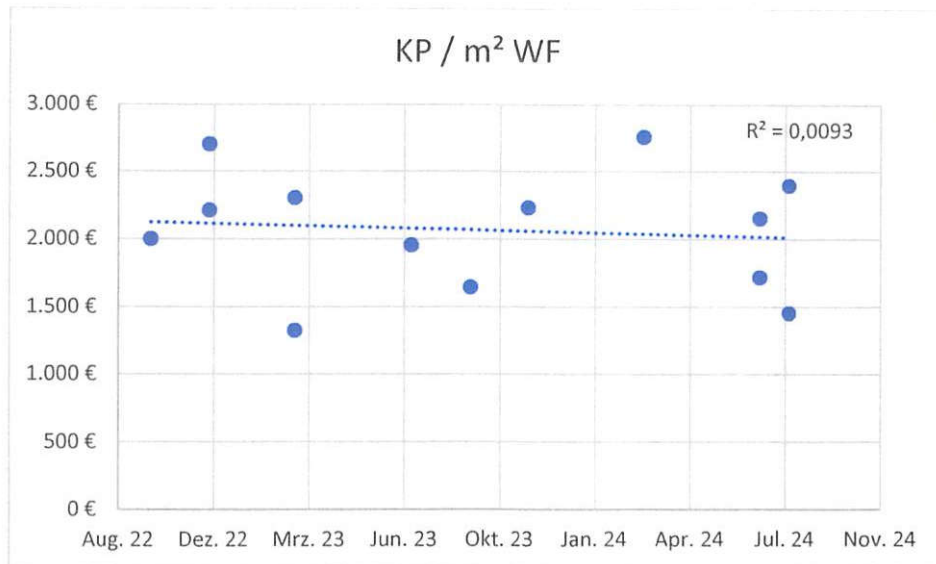


Diagramm 1: Höhe der Kaufpreise / m² Wohnfläche im Zeitablauf

Nach einer Vorselektion anhand der vorliegenden Informationen und einer Auswertung von Luftbildern verbleiben 7 gut vergleichbare Kauffälle (siehe Anlage 4), von denen jedoch lediglich ein Kauffall ein Grundstück in Klausdorf betrifft. Der Mittelwert der Bodenrichtwerte liegt bei 179 € / m² und somit deutlich unter dem in Klausdorf (230 € / m²). Bringt man den Bodenwertanteil in Abzug (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert), verbleibt rechnerisch der Gebäudewertanteil, der bei den 7 Vergleichsobjekten zwischen 41.750 € und 147.440 € variiert (im Mittel 96.804 € bzw. 729 € / m² Wohnfläche). Das Vergleichsobjekt lässt sich hinsichtlich Größe, Lage und Zustand gut im mittleren Bereich der Vergleichsobjekte einordnen. Unter Berücksichtigung des aktuellen Bodenrichtwertes ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit einem **Marktangepassungsfaktor von 1,0** zutreffend beschrieben.

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert**

Tabelle 5: Zusammenstellung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

Position	Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	marktangepasster vorläufiger Sachwert
Wohnhaus	69.099 €	1,00	69.099 €
Garage	2.238 €	1,00	2.238 €
Scheune	4.476 €	1,00	4.476 €
Bodenwert Flurstück 75	218.500 €	1,00	218.500 €
<b>Summe</b>			<b>294.313 €</b>

Wert / m² Wohnfläche

2.606 €

### 4.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Objektmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden“ (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

#### 4.3.1 Überbau

Das Wohnhaus ist teilweise auf das Straßengrundstück (im Gemeindeeigentum) überbaut. Die Nutzbarkeit des Wohnhauses wird hierdurch nicht eingeschränkt. Langfristig bedarf es einer Klärung (Bodenordnung). Ein direkter Werteinfluss auf das Bewertungsgrundstück ist hierdurch nicht gegeben.

#### 4.3.2 Baulicher Zustand des Wohnhauses

Das Wohnhaus befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Stark nachteilig ist der Dachgeschossausbau mit seinen geringen Deckenhöhen zu beurteilen. Diese liegen teilweise nur bei 2,00 m. Die Dämmung des Daches entspricht ebenfalls nicht heutigen Ansprüchen, sodass erhebliche Funktionsnachteile bestehen. Die Elektroinstallation ist im Wohnhaus zu erneuern. Gleiches gilt für die Heizungsanlage, die aus dem Jahr 1993 stammt. Vorteilhaft ist der Umstand zu berücksichtigen, dass das Bad im Erdgeschoss modernisiert worden ist.

Insgesamt ist für die bestehenden Funktionsnachteile ein Wertabschlag gerechtfertigt, der unter Berücksichtigung der gering angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf 15% des Gebäudesachwertes eingeschätzt wird.

#### 4.3.3 Vernachlässigung des Grundstücks

Für den umstandsbedingten schlechten Pflegezustand des Grundstücks, insbesondere der Fläche hinter den Nebengebäuden wird ein Wertabschlag von 2.000 € berücksichtigt.

#### 4.3.4 Sonstige Wertanpassung

Weitere Wertanpassungen sind nicht gerechtfertigt.

Tabelle 6: Marktwert auf der Grundlage des Sachwertes

Position	marktangepasster vorläufiger Sachwert	Wertabschlag gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	marktangepasster vorläufiger Sachwert
Wohnhaus	69.099 €	- 10.365 €	58.734 €
Garage	2.238 €	- €	2.238 €
Scheune	4.476 €	- €	4.476 €
Bodenwert Flurstück 75	218.500 €	- 2.000 €	216.500 €
<b>Summen</b>	<b>294.313 €</b>	<b>- 12.365 €</b>	<b>281.948 €</b>
		<b>gerundet</b>	<b>282.000 €</b>

bezogen auf den m² Wohnfläche

2.497 €

## V. Ergebnis und Verkehrswert

Den Verkehrswert des Grundstücks in 15838 Am Mellensee OT Klausdorf, Baruther Str. 18 (Gemarkung Klausdorf, Flur 2, Flurstück 75) schätze ich zum Bewertungsstichtag 20.08.2024 gerundet auf

**282.000 €**

(Zwei-acht-zwei-null-null-null Euro)

## VI. Schlussbemerkungen

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Ich versichere, an dieser Sache nicht beteiligt zu sein und das Wertgutachten nach bestem fachlichem Wissen gewissenhaft, unabhängig, weisungsfrei und persönlich erstellt zu haben.

Berlin, den 29.10.2024



Johann Graf v. Reichenbach

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber unter dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

# Anlagen



**Bild 1:** Straßenansicht Flurstück 75, Baruther Str. 18



**Bild 2:** Straßenansicht Flurstück 75, Baruther Str. 18, Weg zum Friedhof



**Bild 3:** Giebelansicht (Süden) Wohnhaus



**Bild 4:** Rückansicht Wohnhaus



**Bild 5:** Ansicht Garage



**Bild 6:** Ansicht Schuppen und Scheune



**Bild 7:** Rückansicht Schuppen und Scheune

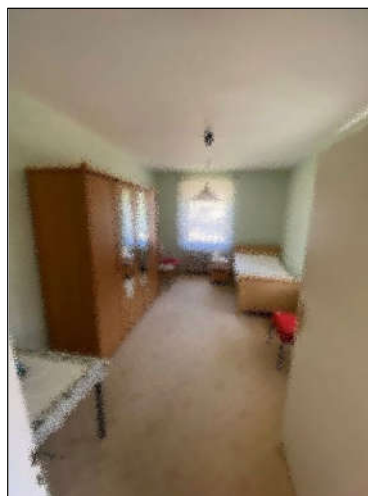


**Bild 8:** Ansicht Gartenland westlich der Nebengebäude

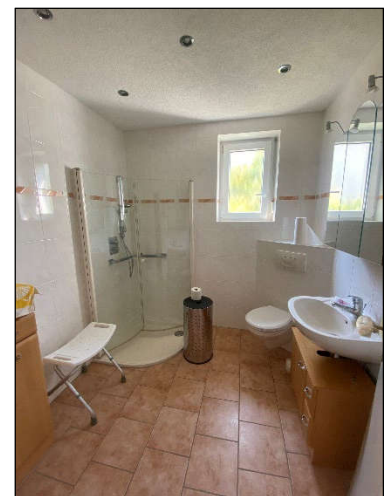
**Wohnhaus:**



**Bild 9:** Eingangsbereich / Flur



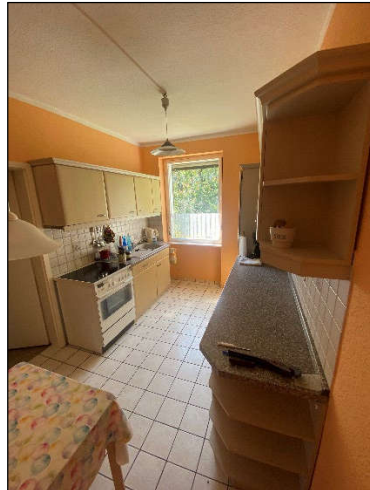
**Bild 10:** Schlafzimmer



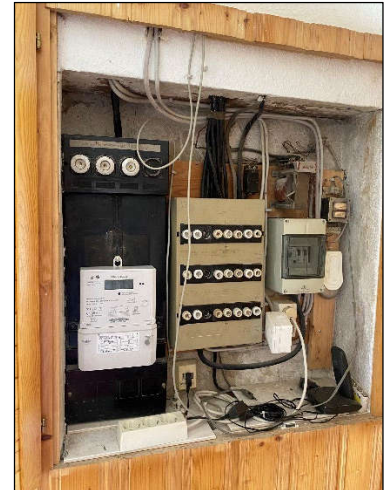
**Bild 11:** Bad



**Bild 12:** Kammer



**Bild 13:** Küche



**Bild 14:** Elektrik



**Bild 15:** Wohnzimmer



**Bild 16:** Zimmer 1 DG



**Bild 17:** Zimmer 2 DG



**Bild 18:** Zimmer 3 DG

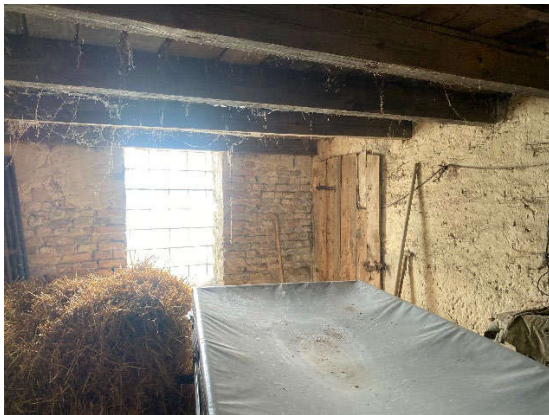


**Bild 19:** Dachboden



**Bild 20:** Kellerraum mit Ölheizung

**Stallgebäude:**



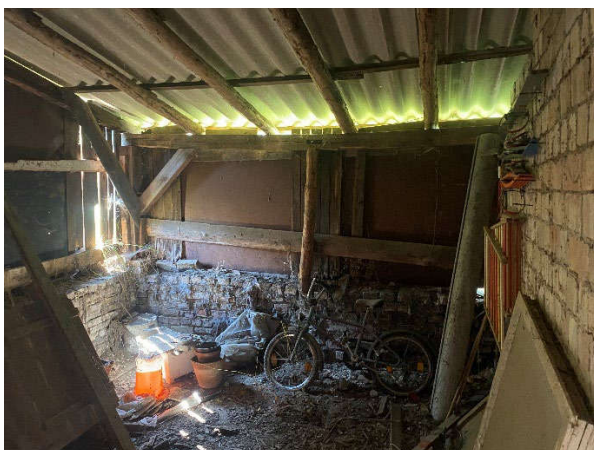
**Bild 21:** Stallabteil



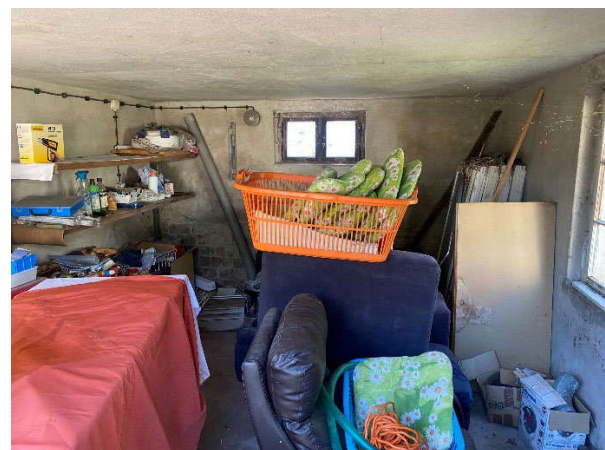
**Bild 22:** Lagerboden



**Bild 23:** Bereich zwischen Stall und Schuppen

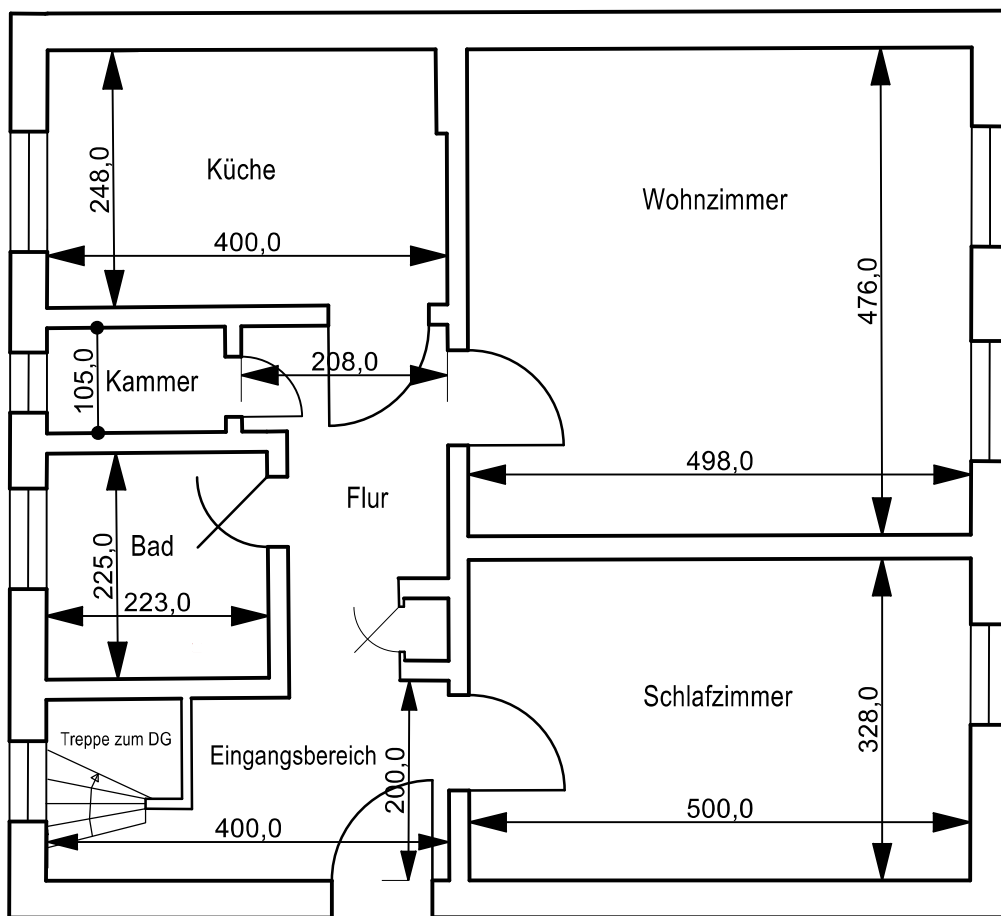


**Bild 24:** Schuppen Innenansicht



**Bild 25:** Innenansicht Garage

### Wohnhaus in 15838 Am Mellensee OT Klausdorf, Baruther Str. 18



Grundriss-Skizze Erdgeschoss M=1:75



## Berechnung der Nutzflächen und der Bruttogrundflächen

Wohn-/Nutzflächen Baruther Str. 18, 15838 Klausdorf								
Raum	Breite	Länge	Abzüge		Abzug	Faktor	Wohnfläche	Nutzfläche
			Breite	Länge				
<b>Wohnhaus</b>	m	m	m	m	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Kellergeschoss:</b>								
2 Kellerräume								40,00
<b>Summe KG</b>							<b>0,00</b>	<b>40,00</b>
<b>Erdgeschoss:</b>								
Eingangsbereich	4,00	2,00	1,43	1,10	1,57	1,00	6,43	
Flur vorderer Teil	1,54	2,76	0,49	1,67	0,82	1,00	3,43	
Flur hinterer Teil	2,08	1,05				1,00	2,18	
Bad	2,25	2,23				1,00	5,02	
Kammer	1,05	1,76				1,00	1,85	
Küche	2,48	4,00				1,00	9,92	
Wohnzimmer	4,76	4,98				1,00	23,70	
Schlafzimmer	3,28	5,00				1,00	16,40	
<b>Summe EG</b>							<b>68,94</b>	
<b>Dachgeschoss:</b>								
Flur, 3 Räume							44,00	
<b>Summe DG</b>							<b>44,00</b>	
						<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>112,94</b>	
						<b>Nutzfläche gesamt</b>		<b>40,00</b>
<b>Bruttogrundfläche</b>								
<b>Wohnhaus</b>	<b>Breite</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Länge</b>	<b>zuzügl.</b>	<b>Faktor</b>	<b>BGF</b>	
Wohnhaus KG	5,70	9,00				1,00	51,30	
Wohnhaus EG	10,00	9,00				1,00	90,00	
Wohnhaus DG	10,00	9,00				1,00	90,00	
						<b>Wohnhaus</b>	<b>231,30</b>	
<b>Bruttogrundfläche</b>								
<b>Nebengebäude</b>	<b>Breite</b>	<b>Länge</b>	<b>Abzug B</b>	<b>Abzug L</b>	<b>Abzug</b>	<b>Faktor</b>	<b>BGF</b>	
Garage	4,00	5,00				1,00	20,00	
Schuppen						1,00	35,00	
Scheune	8,00	7,00				1,00	56,00	
						<b>Nebengebäude</b>	<b>111,00</b>	

## Auswertung Ein- und Zweifamilienhäuser, Zeitraum August 2022 bis August 2024

Kriterien: Lage in Amt Mellensee, Baujahr von 1875 bis 1940, Grundstücksgröße 600 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 90 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup>

Nr.	Datum KV	Gemarkung	Grundstückgröße m <sup>2</sup>	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Baujahr	Modernisierungsgrad	BRW (€)	Kaufpreis (€)	KP / m <sup>2</sup> WF	normierter Kaufpreis (€)	normierter Kaufpreis (€) / m <sup>2</sup> WF	Bodenwertanteil € (BRW x Fläche)	Gebäudewertanteil € (KP abzgl. Bodenwertanteil)	Gebäudewertanteil / m <sup>2</sup> WF (€)	Anteil Gebäude am KP	Bemerkungen	
1	Okt. 22	Sperenberg	945	130	1934	6	170	260.000	2.000 €	260.000	2.000	160.650	99.350	764	38%	sanierungsbedürftig, Nebengebäude m. Garage	
3	Dez. 22	Klausdorf	1.023	139	1936	6	230	307.500	2.212 €	307.500	2.212	235.290	72.210	519	23%	sanierungsbedürftig, Nebengebäude, Garage	
4	Mrz. 23	Rehagen	800	102	1938	12	170	235.000	2.304 €	235.000	2.304	136.000	99.000	971	42%	m. Garage	
5	Mrz. 23	Rehagen	769	188	1928	10	170	249.000	1.324 €	249.000	1.324	130.730	118.270	629	47%	Leerstand, einige Räume im Rohbauzustand	
6	Sep. 23	Saalow	1.225	152	1910	14	170	250.000	1.645 €	250.000	1.645	208.250	41.750	275	17%	Scheune, PV-Anlage, Garage	
7	Jul. 23	Rehagen	868	151	1925	10	170	295.000	1.954 €	295.000	1.954	147.560	147.440	976	50%	Garage, zusätzlich Vorderländerwerb	
8	Nov. 23	Rehagen	767	103	1937	10	170	230.000	2.233 €	230.000	2.233	130.390	99.610	967	43%	2 Garagen	
			7														
Anzahl			7														
Mittelwerte			914	138	1930	10	179	260.929 €	1.953 €	260.929 €	1.953	164.124	96.804	729 €	37%		
Min			767	102	1910	6	170	230.000 €	1.324 €	230.000 €	1.324	130.390	41.750	275 €	17%		
Max			1.225	188	1938	14	230	307.500 €	2.304 €	307.500 €	2.304	235.290	147.440	976 €	50%		
Standardabweichung																	
Variationskoeffizient																	
Irrtumswahrscheinlichkeit																	
oberer Grenzwert																	
unterer Grenzwert																	
Median																	

Standardabweichung

Variationskoeffizient

Irrtumswahrscheinlichkeit

oberer Grenzwert

unterer Grenzwert

Median

356 €

18%

5%

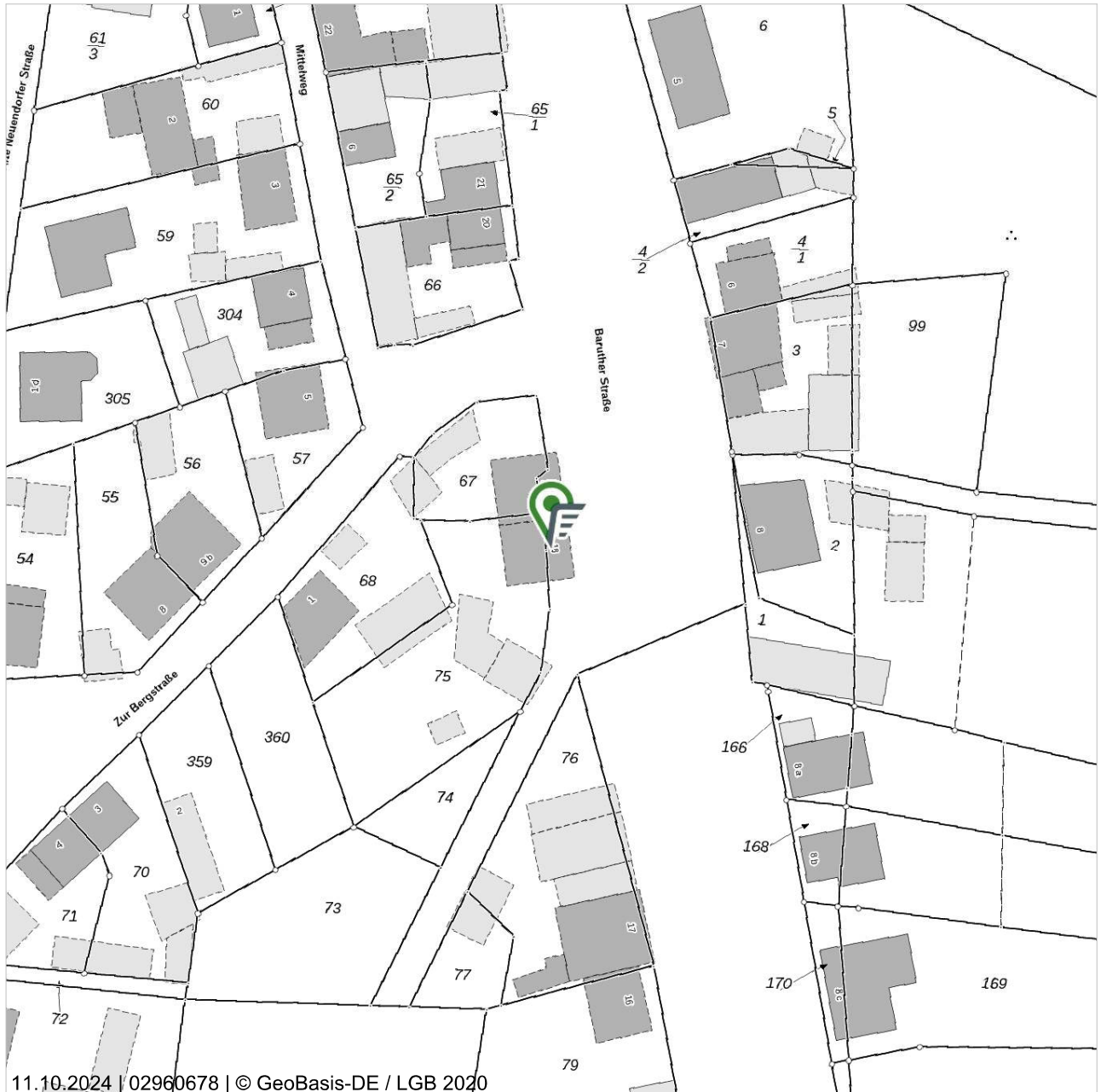
2.843,51 €

1.062,78 €

2.000 €

# Liegenschaftskarte Brandenburg

15838 Am Mellensee, Baruther Str. 18



11.10.2024 | 02960678 | © GeoBasis-DE / LGB 2020

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

## Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

## Datenquelle

Liegenschaftskarte Brandenburg online, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand: Oktober 2024

# Stadtplan on-geo

15838 Am Mellensee, Baruther Str. 18



11.10.2024 | 02960678 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



## Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

### Datenquelle

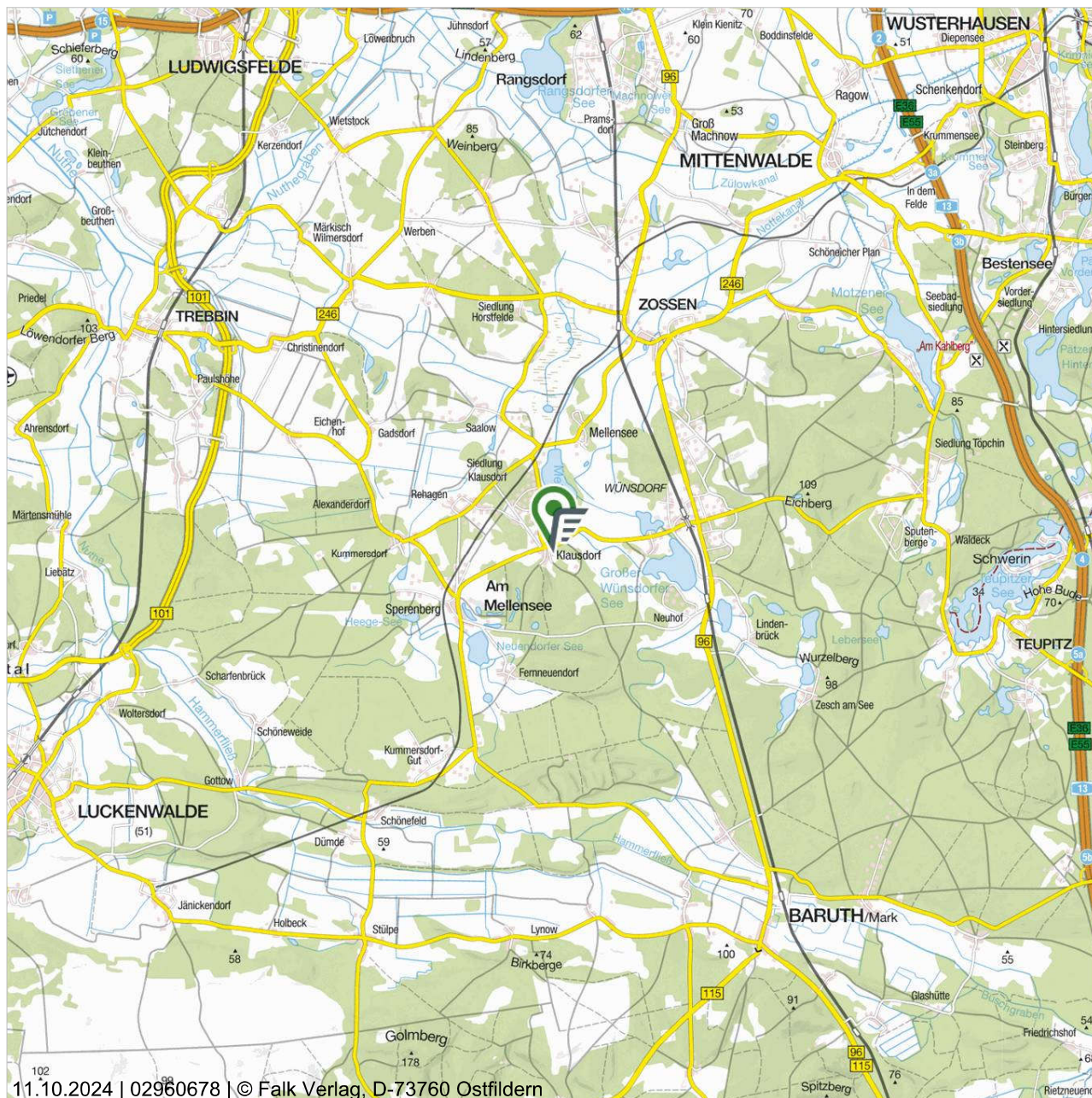
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

# Übersichtskarte MairDumont

15838 Am Mellensee, Baruther Str. 18



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



## Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024