KRETSCHUN
Ingenieurgesellschaft mbH
Friedrich-Engels-Str. 144
13158 Berlin

Telefon 030 / 43 72 68 - 40
Telefax 030 / 43 72 68 - 41
Mobil 0176 / 55 600 100
E-Mail info@kretschun.de
www.kretschun.de

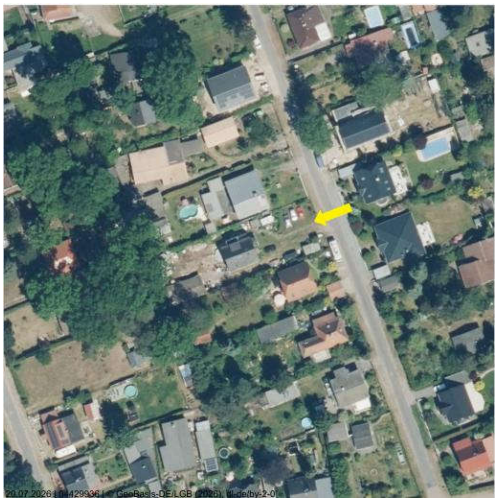
Amtsgericht Neuruppin
Akten-/ Geschäftszeichen: 7 K 7/26

Kurzexposé

Gutachten - Nr.: 2026.775.7

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden

Schwarzburger Str. 13, 16515 Oranienburg



Orthophoto / Luftbild



Hausvorderseite



Lagergebäude in Holzbauweise



Hausrückseite

Verkehrswert (Marktwert)	**410.000,- EUR**
Nutzung:	**Eigengenutzt**
Baujahr:	**Ca. 1936**
Wohnfläche / Nutzfläche Teilkeller:	**Ca. 150 m² / ca. 40 m²**
Zustand Wohngebäude / Außenanlage:	**Dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand mit Instandsetzungsbedarf**

Bewertungsobjekt

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Stadt Oranienburg im Landkreis Oberhavel, Bundesland Brandenburg.

Es ist mit einem um ca. 1936 in massiver Bauweise errichteten, teilweise unterkellerten Einfamilienhaus bebaut. Das Objekt wird durch die Eigentümerseite zu eigenen Wohnzwecken genutzt.

Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ist das Grundstück bis zum Wohngebäude barrierefrei zugänglich. Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über eine massive Außentreppe mit vier Stufen und ist daher nicht barrierefrei ausgebildet.

Die im vorderen Grundstücksbereich befindlichen Außenanlagen umfassen im Wesentlichen eine Rasenfläche, eine mit Betonplatten befestigte Zuwegung sowie Bepflanzungen unterschiedlicher Art. Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren die Außenanlagen überwiegend einfach angelegt und wiesen einen normalen Pflege- und Bewirtschaftungszustand auf.

Auf dem vorderen Grundstücksteil befindet sich eine ehemals als Garage genutzte Leichtbaukonstruktion, die derzeit als Gerätehaus dient. Aufgrund des bei der Ortsbesichtigung festgestellten altersentsprechenden, jedoch weiterhin gebrauchsfähigen Zustands wird hierfür im Rahmen der Wertermittlung kein gesonderter Wertansatz berücksichtigt. Das ebenfalls vorhandene Gartenhaus in Holzbauweise wird als Bestandteil der Außenanlagen erfasst.

Die Grundstücksfläche entlang der linken Gebäudeseite war zum Zeitpunkt der Besichtigung durch Wildwuchs sowie Ablagerungen von Bauschutt gekennzeichnet.

Auf dem hinteren Grundstücksteil befinden sich ein Lagergebäude in Holzbauweise, das im Rahmen der Wertermittlung mit seinem Zeitwert berücksichtigt wird, sowie ein Pavillon in Metall-/Holzbauweise.

Darüber hinaus wurden dort zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung umfangreiche Ablagerungen von Bauschutt, u. a. aus dem Abbruch der ehemaligen Terrassenanlage, diverser Sperrmüll und sonstiger Unrat sowie verschiedene Baumaterialien vorgefunden. Hierzu zählten u. a. Dämmplatten, Betonplatten, Rasengittersteine, Holzpaletten und weitere Materialien.

Der Pavillon weist infolge langjähriger Witterungseinflüsse einen desolaten Erhaltungszustand auf. Eine wirtschaftlich sinnvolle weitere Nutzung ist nicht erkennbar. Er wird daher als Liquidationsobjekt berücksichtigt.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins befanden sich auf dem Bewertungsgrundstück ein Wohnwagen, diverse Fahrräder, sechs abgemeldete und augenscheinlich teils beschädigte ältere Personenkraftwagen sowie eine mobile Hebeanlage. Der Wert dieser beweglichen Gegenstände ist ggf. gesondert zu schätzen und somit nicht Bestandteil dieser Verkehrswertermittlung.

Das Wohngebäude wies zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt einen überwiegend dem Baualter entsprechenden Unterhaltungszustand auf.
Es besteht teils umfangreicher Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

Die im Rahmen der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandsmerkmale und sonstigen Grundstücksverhältnisse werden bei der weiteren Wertermittlung, soweit wertrelevant, angemessen berücksichtigt.

Übersicht wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden

1. Ortstermin	10.06.2026
2. Ortstermin	24.07.2026
Wertermittlungsstichtag	10.06.2026
Qualitätsstichtag	10.06.2026

Baujahr Wohngebäude	ca. 1936
Wohnfläche	ca. 150 m²
Nutzfläche Teilkeller	ca. 40 m²

Bodenrichtwert Wohnbauland	350 EUR/m²
Umrechnungskoeffizient aufgrund der Grundstücksgröße	0,90
Ansatz angepasster Bodenrichtwert Wohnbauland	315 EUR/m²
Grundstücksgröße Wohnbaufläche	1.062 m²
Bodenwert	rd. 335.000 EUR

Ermittelte Restnutzungsdauer Wohngebäude	ca. 27 Jahre
Sachwertfaktor	0,93
Abschlag besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40.000 EUR
Sachwert des Grundstücks	rd. 410.000 EUR

Verkehrswert (Marktwert)	**410.000 EUR**

Verkehrswert (Marktwert) pro m^2 Wohnfläche	rd. 2.733 EUR/m^2