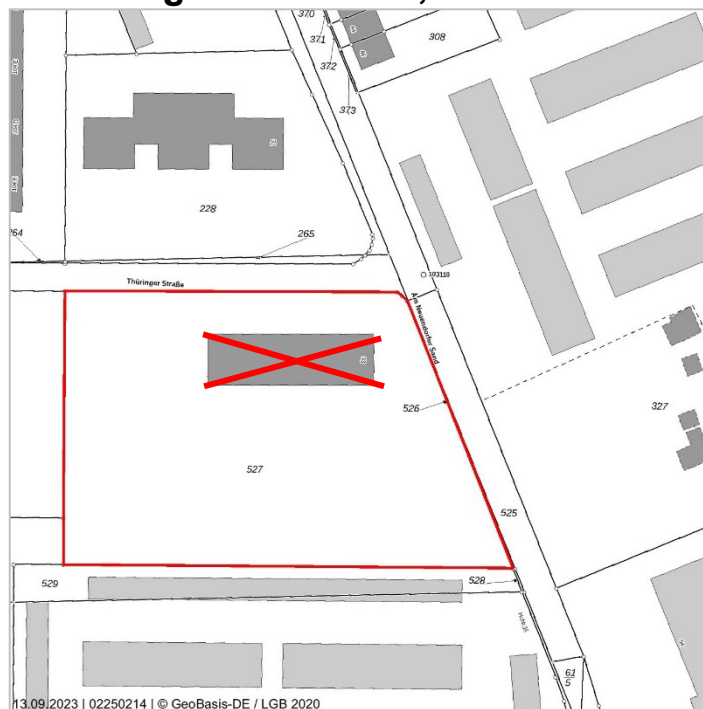




GUTACHTEN-Nr. 001A/01/2026 vom 20.1.26

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das
fiktiv unbebaute Grundstück in
14770 Brandenburg an der Havel, Am Neuendorfer Sand 33



Der **Verkehrswert des fiktiv unbebauten Grundstücks** unter besonderer
Berücksichtigung der Projektierung, Genehmigungs- und Ausführungs-
planung wurde zum Stichtag 16.12.2024 ermittelt mit rd.

6.160.000 €.

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten. Das Gutachten wurde (bisher) in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Anschrift	Kontakt	Handelsregister: HRB-Nr. 81226
Friedrichstr. 171	Tel: +49 30 303 663 726	Amtsgericht Köln
10117 Berlin	Fax: +49 30 303 663 727	Finanzamt Wipperfürth
	Mobil: +49 172 2101192	221 5743 1953
	E-Mail: chef@sv-plica.de	Geschäftsführer: Manfred Plica



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Allgemeine Angaben	4
	Vorbemerkung zur Verkehrs-(Markt-)wertermittlung	7
	Grundsätzliches zur Immobilienbewertung	7
	Qualifikation der Gutachter und deren Arbeitsweise	8
	Der Wertbegriff	9
	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	11
	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	12
	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	12
	Grund- und Bodenbeschreibung	13
	Lage 13	
	Großräumige Lage	14
	Kleinräumige Lage.....	16
	Gestalt und Form.....	17
	Erschließung, Baugrund etc.	18
	Privatrechtliche Situation	18
	Öffentlich-rechtliche Situation.....	19
	Baulasten und Denkmalschutz.....	19
	Bauplanungsrecht.....	19
	Bauordnungsrecht	20
	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	20
	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	21
	Derzeitige Nutzung	21
	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	21
	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	21
	Außenanlagen	21
	Ermittlung des Verkehrswerts	22
	Grundstücksdaten	22
	Verfahrenswahl mit Begründung	23
	Bodenwertermittlung.....	24
	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	25
	Vergleichswertermittlung	26
	Das Vergleichswertmodell der ImmobilienWertermittlungsVerordnung.....	26
	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
	Vergleichswertberechnung.....	28
	Verkehrswert	29
	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
Verwendete fachspezifische Software	32
Verzeichnis der Anlagen.....	32

Allgemeine Angaben

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 6.348 m²

Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer	Am Neuendorfer Sand 33
PLZ / Ort	14770 Brandenburg
Gemeinde	Brandenburg
Einwohnerzahl	72.184
Kreis	Brandenburg an der Havel
Bundesland	Brandenburg

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis Brandenburg an der Havel	4 (gut)
Lagescore für das Bundesland Brandenburg	1 (befriedigend)
Lagescore für Deutschland	3 (gut)

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage 4 (gut)

Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie

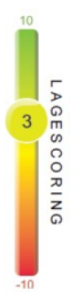


Sprengnetter-Lagescoring

Zur Beurteilung der Markt- und Standortqualität sowie des Besicherungsrisikos

Kurzbeschreibung

Das *Sprengnetter-Lagescoring* macht die Markt- und Standortqualitäten von Immobilien mit Hilfe eines leicht verständlichen Punktesystems vergleichbar. Es dient vorrangig der Beurteilung der Mikro- und Makro-lage, der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie sowie des regionalen Immobilienmarkts.

 LAGESCORING	Scoringwert	Note
	+ 10 bis + 8	ausgezeichnet
	+ 7 bis + 5	sehr gut
	+ 4 bis + 2	gut
	+1 bis - 1	befriedigend
	- 2 bis - 4	ausreichend
	- 5 bis - 7	mangelhaft
- 8 bis - 10	ungenügend	



Ihre Vorteile auf einen Blick

- › Deutschlandweit flächendeckende Vergleichbarkeit
- › Ohne weitere Dateneingabe zu jeder Wertermittlung verfügbar
- › Zukunftsorientierte Beurteilung von Lage und Immobilienmarkt

Die wichtigsten Produktmerkmale

- › Zweck: Beurteilung der Markt- und Standortqualität sowie des Besicherungsrisikos
- › Segment: vorwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien
- › Datengrundlage: soziodemografische, wirtschaftliche und immobilienmarktspezifische Kennzahlen sowie amtliche Prognosen über die Entwicklung dieser Kennzahlen
- › Frequenz: monatlich
- › Granularität: grundstücksbezogen bzw. aggregiert auf die Ebenen PLZ, Landkreis, Bundesland und Deutschland insgesamt

Datengrundlage

Zur Bestimmung der Lagescores werden umfangreiche soziodemografische und wirtschaftliche Kennzahlen sowie amtliche Prognosen über die Entwicklung dieser Kennzahlen gewichtet berücksichtigt. Um eine gleichbleibend hohe Qualität und Aktualität dieser Daten zu gewährleisten, fließen hierbei Kreisdaten der amtlichen Statistik ein. Die Gesamtbeurteilung beruht darüber hinaus auf immobilienmarktspezifischen Kennzahlen zur Werthaltigkeit von Immobilieninvestitionen sowie zu Angebot und Nachfrage. Diese Daten leitet Sprengnetter kontinuierlich ab, insbesondere aus Transaktionsdaten, die in der *Sprengnetter-Immobilien-datenbank* gespeichert sind.

Vorbemerkung zur Verkehrs-(Markt-)wertermittlung

Aufgrund der Nachwirkungen der Covid-19-Pandemie bestehen auch noch zum Bewertungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlungen. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienbereich im Allgemeinen, wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte dennoch abschließend ausreichend bestimmbar. Die aktuellen Entwicklungen durch den Ukrainekrieg haben die Sachverständigen ebenfalls berücksichtigt.

Die recherchierten Details sind für eine Beurteilung sachgemäß und erfüllen somit die Vorgaben der ImmobilienWertermittlungsverordnung²¹.

Grundsätzliches zur Immobilienbewertung

Die Immobilienbewertung (Marktwert) ist der Prozess einer marktkonformen Erkennung und Einordnung von Eindrücken, Informationen und Daten, eine Simulation des Marktgeschehens und die schlüssige Dokumentation der Wertfindung in einem Gutachten. Entscheidend für eine sach- und marktgerechte Wertfindung ist dabei, dass die Gutachter die von ihnen erhobenen Objekt-, Markt- und Standortdaten in einen sach- und wertgerechten Bezug zu den von ihnen im Rahmen der Besichtigung höchstpersönlich gewonnenen Eindrücken von Objekt und Lage bringen, so wie sie diese umfassend wahrgenommen haben.

Ausgangslage jeder Wertermittlung ist der Wertermittlungsgegenstand in seinem wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Umfeld nach dem Wertermittlungszweck. Die Gutachter erheben und untersuchen diese Gegebenheiten abwägend nach den Darstellungserfordernissen, den Marktverhältnissen, der Datenlage, den sonstigen Erkenntnissen und in Bezug auf geeignete Wertermittlungsverfahren.

Die Datenrecherche des Bewertungsobjektes ist zentraler Bestandteil und Ausgangspunkt jeder Immobilienbewertung; erst sie liefert dem Gutachter die wertrelevanten Eindrücke und Wahrnehmungen von Objekt und Standort (Primärdaten).

Der Gutachter kann nur durch persönliche Besichtigung des Objektes und des Standortes das aktuelle, wie auch das potentielle Verhalten von Nutzern und Investoren bei Anmietungs- und Ankaufsentscheidungen, die diese ihrerseits in der Regel nur nach eigener Besichtigung treffen, durch eigene Wahrnehmung nachvollziehen und im Gutachten die von ihm gewonnenen Eindrücke bei der Festsetzung und Begründung der einzelnen Bewertungsparameter objekt- und marktgerecht widerspiegeln (Höchstpersönlichkeitsprinzip). **Die Lage ist dem Sachverständigen Manfred Plica durch eine zeitnahe Bewertung im direkten Umfeld bekannt. Aufgrund der Eilbedürftigkeit wurde vereinbarungsgemäß auf eine aktuelle Ortsbesichtigung (zunächst) verzichtet.**

Die Objekt- und Standortbesichtigung muss vom Gutachter zwingend selbst durchgeführt werden, da er anderenfalls die Bewertungsparameter nicht anhand der eigenen Wahrnehmung festsetzen und begründen kann. Hierdurch bestünde die Gefahr von Fehlbeurteilungen und Gutachten, die nicht die erforderliche Kohärenz und Konsistenz aufweisen.

Zu besichtigen waren die Objekte und der Standort im Hinblick auf tatsächliche Eigenschaften und Qualitäten, mögliche Entwicklungspotentiale und Veränderungen, Wirkungszusammenhänge (Standort und Objekt), Agglomerationseffekte, Konkurrenzsituation, Entwicklungspotentiale, Umfeldqualitäten.

Die Besichtigung spiegelt den Blick des Marktes (gewöhnlicher Geschäftsverkehr, Angebot und Nachfrage), der Nutzer/Endnutzer auch im Hinblick auf Veränderungen im Nutzerverhalten (z.B. Handel – Logistik, Büroarbeitsplatz der Zukunft - HomeOffice) sowie in den gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen wider. Anlässlich der Inaugenscheinnahme erfolgt ein Abgleich der tatsächlichen Situation mit den Bewertungsunterlagen und –informationen auf deren Wahrhaftigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit.

Aus der Inaugenscheinnahme heraus wird geprüft, ob sich eine erforderliche Nacherhebung von relevanten Daten ergibt. Die erhobenen und/oder erhaltenen Sekundärdaten werden mit der Erhebung der Primärdaten durch die Besichtigung in Zusammenhang gebracht, auf Wechselwirkungen geprüft und plausibilisiert. Die Besichtigung wird im Umfang der wertrelevanten Eindrücke beschrieben und dokumentiert.

Datenerhebung zu Objekt, Standort und Markt (Sekundärerhebung)

Für die Immobilienbewertung wurden Objekt-, Standort-, Marktdaten und -unterlagen auf vielfältigen Wegen zur Verfügung gestellt, bzw. selbst eingeholt. Ihre Quellen werden von den verantwortlichen Sachverständigen identifiziert und deren Zuverlässigkeit, Wahrhaftigkeit und Vollständigkeit geprüft.

Die Datenanbieter werden nach Datenqualität, Standortrelevanz und Unabhängigkeit der Anbieter sowie der Einhaltung jeweils geforderter Datenschutzerfordernisse gewählt. Eine Gegenüberstellung verschiedener Datenanbieter, bzw. -quellen ist obligatorisch.

Es erfolgt eine Unterscheidung zwischen der primären Datenerhebung durch die Objekt- und Standortbesichtigung des fachlich verantwortlichen Sachverständigen (Datenqualität Level 1) und den Sekundärdaten fremder Quellen (Datenqualität Level 2), insbesondere bei eigener Recherche. Indirekte Vergleichsdaten, welche untersucht und verwandt werden, werden in diesen Fällen an das Bewertungsobjekt, an den bewertungsrelevanten Standort bzw. an den bewertungsrelevanten Markt angepasst.

Objektdaten

Die für die Bewertung erforderlichen und damit relevanten Daten wurden identifiziert, selektiert und im Hinblick auf u.a. Zeiträume (Aktualität, Bewertungsstichtag, Bewertungszeitraum), rechtliche Gegebenheiten (z.B. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, grundbuchrechtliche Gegebenheiten, Vereinbarungen zum Wohnungsrecht i.S.d. § 1093 BGB), tatsächliche Eigenschaften (z.B. Flächenangaben, Baubeschreibung, Vermietungsstand), Nutzungsarten, Umgebungsbezug und Marktkonformität etc. untersucht. Waren Besonderheiten erkennbar, werden sie beschrieben und entsprechend sachgerecht bewertet.

Standortdaten

Der relevante räumliche Bezug zu dem Bewertungsobjekt (Makro-/Mikrostandort) wird zunächst nach Nutzungsart, Objekteigenschaften, der räumlichen Struktur und der objektiven Datenverfügbarkeit festgelegt. Bestandteil der Immobilienbewertung sind dabei unter anderem regionale und sektorale ökonomische Faktoren (Infrastruktur, Soziodemographie, Bevölkerungsstrukturen und -bewegungen, Kaufkraft etc.), rechtliche Gegebenheiten (Bauplanungs- und Bauordnungsrecht etc.), Pläne und Ziele örtlicher öffentlicher Verwaltungen/Politik, Standorthistorie und -entwicklungspotenziale sowie Umfeldnutzungen.

Qualifikation der Gutachter und deren Arbeitsweise

Dieses Gutachten wurde von geprüften Immobiliengutachtern erstellt, die über die erforderlichen Qualifikationen im Bereich der Marktwertermittlung i.S.d. § 194 Baugesetzbuch verfügen.

Diese Qualifikation liegt vor, wenn der oder die Immobiliengutachter von einer nach der DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle, wie beispielsweise der Sprengnetter Zertifizierungs GmbH oder HypZERT GmbH, als Sachverständiger geprüft und / oder zertifiziert wurde oder über vergleichbare Qualifikationen verfügt. Die Immobiliengutachter handeln weisungsfrei und unabhängig.

Versuche, den Verkehrswert mithilfe **einer** Formel oder **lediglich mit Rechenoperationen zu ermitteln, sind von vornherein zum Scheitern verurteilt**. Das Bewerten muss vielmehr ein **Zusammenfügen von wertwirksamen Objektmerkmalen und deren Analyse** sein. Die Aufbereitung aller Informationen und Gegenüberstellung mit vergleichbaren Objekten **zeigen Zusammenhänge, die auf den Wert Einfluss haben** können.

Die Wertermittlung nur darauf zu stützen, was **theoretisch wertbeeinflussend sein müsste** oder unter Verwendung mathematisch-statistischer Methoden nachgewiesen werden kann, wird in **gewissen Grenzen immer unsicher und** umstritten bleiben. Um diese Grenzen möglichst eng zu halten, sind Marktbeobachtung und nicht zuletzt die Sichtweisen des Käufers als auch des Verkäufers und den von Ihnen verhandelten Kaufpreisen in die Betrachtung einzubeziehen.

Ähnlich hat sich der **BGH in seinem Urteil vom 23. November 1962** geäußert:

Schätzungen sind ihrem Wesen nach einer **exakten Begründung nicht zugänglich**. Exakt berechenbar ist allenfalls ein Teil von für die Bewertung heranzuziehenden Einzelfaktoren (Bodenpreis, Mietertrag). Aber schon **Sachwert und Ertragswert** sind zum größten Teil **abhängig von Größen**, die **nicht mathematisch exakt erfassbar**, sondern **wandelbar** und **nur aufgrund von keineswegs allgemein anerkannten Erfahrungswerten im Wege der Schätzung zu ermitteln sind....**

Der Wertbegriff

a) Frühe gesetzliche Regelungen zum Wert enthält das **Allgemeine Preußische Landrecht** von 1794. In seinem Teil I, Titel 2, § 112 findet sich erstmals der im steuerlichen Bewertungsrecht nach dem BewG noch heute gebräuchliche **Begriff des gemeinen Werts**, welcher als der *Nutzen bezeichnet wurde, den eine Sache einem jeden Besitzer gewähren kann*. Bereits seit *Aristoteles**) wird zwischen dem **Gebrauchswert** und dem **Tauschwert** einer Sache unterschieden. Das Allgemeine Preußische Landrecht richtete seinen Wertbegriff nach dem **Gebrauchswert** aus.

b) Die Frage nach dem Wert einer Sache hat unterschiedliche Aspekte, wie sich mit drei einfachen Fragen aufzeigen lässt:

Was ist **die** Sache wert?

Was ist **mir** die Sache wert?

Was ist **anderen** die Sache wert?

c) Die **erste Frage** sucht nach einem allgemein gültigen, also sozusagen für jedermann verbindlichen Wert. Sie fragt nach dem **objektiven Wert**, den eine Sache hat. Gibt es aber einen allgemeinen gültigen oder sogar absolut gültigen Wert? Die **zweite Frage** betrachtet die subjektive Sicht eines bestimmten Teilnehmers am Markt, wobei dieser sowohl der Eigentümer der Sache sein kann, als auch deren potentieller Käufer. Der Eigentümer wird sich die Frage stellen, bis zu welcher „*Schmerzgrenze*“ er den Vorstellungen eines möglichen Käufers in Richtung auf einen niedrigen Verkaufspreis entgegenkommen kann und will, um einen Verkauf nicht scheitern zu lassen.

Der mögliche Käufer wird sich diese Frage ebenso stellen, nur in anderer Richtung. Er fragt sich, bis zu welcher Obergrenze er in den Verhandlungen mit Verkäufer, dessen höherer Preisvorstellung entgegenkommen soll, um die Sache kaufen zu können. Die **dritte Frage** stellt ein Mittelding zwischen beiden dar. Sie fragt nicht mehr nach den direkt Beteiligten (Käufer und Verkäufer), sondern nach Dritten, eben anderen. Das, was die Sache diesen anderen wert ist, nähert sich in großem Maße dem Wert, den sie voraussichtlich haben dürfte. **Diese dritte Frage versucht, den Markt als Parameter für die Beurteilung des Wertes zu integrieren**. Sie scheint von daher gesehen, der vielleicht brauchbarste Ansatz, um den Begriff „*Wert*“ zu verstehen.

*) *Aristoteles, Politica, Buch I, Kapitel 9*

Die Verwertung des Gutachtens und die Haftung der Gutachter

Bei der Lektüre und späteren Verwertung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine **sachverständige Meinungsäußerung** zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks. Es handelt sich im Grunde um die **Prognose eines am Markt für das Grundstück erzielbaren Preises**. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt dann vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab, vgl. BGH-Urteil vom 25.10.1966 in NJW 1968, S. 150 und 151.

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es **reicht deshalb überhaupt nicht aus**, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte **nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis** nimmt, also nur den letztlich vom Gutachter festgestellten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und der argumentative Weg, den der Gutachter eingeschlagen hat, um den Verkehrswert sachgerecht ermitteln zu können. Dieser Weg beginnt mit der Erhebung von Daten, die für die Bewertung relevant sind. Es sollte deshalb zur Sorgfalt des Auftraggebers und aller Gutachtenverwender gehören, das gesamte Gutachten zur Kenntnis zu nehmen.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den vorgenannten Zweck gestattet.

Nach den vertraglichen Abreden mit dem Auftraggeber haften die unterzeichnenden Gutachter nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, also nicht für leichte und einfache Fahrlässigkeit. Die Höhe der Haftung des Sachverständigen ist somit auf das beschränkt, was er im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme von seiner Berufshaftpflichtversicherung als Deckung zu erlangen vermag. Soweit Ersatzansprüche gegen die Sachverständigen nicht bereits Kraft gesetzlicher Vorschriften schneller verjährt sind, verjähren alle Ersatzansprüche nach 5 Jahren, gerechnet von der Ablieferung des Gutachtens an den Auftraggeber.

Verkehrswert ist nicht gleich Verkehrswert!

Die Überschrift zu dieser ergänzenden Einleitung wurde bewusst etwas provokant gewählt, um den teilweise erheblichen Einfluss des Bewertungsanlasses auf die Erstellung von Verkehrswertgutachten und ggf. auch auf das Gutachtenergebnis zu verdeutlichen.

Der **Verkehrswert ist bekanntermaßen in § 194 BauGB** wie folgt definiert:

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

Die gesetzliche Definition **geht** erkennbar grundsätzlich **von einer Veräußerung** aus. Sie enthält aber sonst eine Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe, die für den Gutachtenkonsumenten, der i.d.R. Bewertungs-laie ist, nur schwer verständlich sind. So kommt es regelmäßig vor, dass ein Auftraggeber die Sachverständigen fragt, ob er den (ggf. aus anderem Anlass) zu festzustellenden Verkehrswert, auch bei einer beabsichtigten Veräußerung verlangen, bzw. erzielen kann, d.h., der **Verkehrswert wird oftmals nicht als marktüblicher Preis begriffen**. Sprengnetter [3] erklärt unter „Fachwortdefinitionen“ den Verkehrswertbegriff deshalb noch etwas prägnanter und anschaulicher:

„Der Verkehrswert (Marktwert) ist eine Schätzung des auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preises, zu einem am Wertermittlungstichtag (fiktiv) unterstellten Verkaufsfall.“

Die Verkehrswertermittlung unterstellt **grundsätzlich eine Veräußerung** des Bewertungsobjektes zu den Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag. Voraussetzung ist auch, dass den Vertragsparteien ein durchschnittlicher d.h., wie in Vergleichskauffällen benötigter, der Objektart und der Lage auf dem Grundstücksmarkt entsprechender, **Vermarktungszeitraum zur Verfügung** steht bzw. stand.

Wenn man den Verkehrswert (Marktwert) entsprechend der vorgenannten Definition als den wahrscheinlichsten Kaufpreis in den nächsten (für die Durchführung der Verkehrswertermittlung ggf. fiktiv zu unterstellenden) **Verkaufsfall** betrachtet, dann ist natürlich davon auszugehen, dass der Verkehrswert grundsätzlich immer der gleiche (d.h. dieser unabhängig vom Bewertungsanlass immer gleich hoch) ist.

Es ist nun aber in der Bewertungspraxis häufig so, dass es bei vielen Anlässen für die Erstellung eines Verkehrs-(Markt-)wertgutachtens **nicht zu einer freihändigen Veräußerung** des Bewertungsobjektes auf dem Grundstücksmarkt, häufig nicht einmal zu einem Eigentümerwechsel, kommt. Die Veräußerung wird also in der Verkehrswertermittlung (oftmals auch fiktiv) unterstellt.

Der Verkehrswertbegriff (d.h. die darin definierten, wertbeeinflussenden Objekteigenschaften usw.) wird durch die für den jeweiligen Bewertungsanlass ergänzend anzuwendenden Gesetze und Verordnungen sowie durch konkretisierende Rechtsprechung (Richterrecht!) mitunter relativ stark beeinflusst. Zustandsabweichungen auf Grund rechtlicher Besonderheiten des Auftragsanlasses (z.B. die Nichtberücksichtigung sonstiger verkehrswertrelevanter Belastungen, bzw. auch die zusätzliche Berücksichtigung eigentlich nicht verkehrswertrelevanter Belastungen) werden in diesem Gutachten deutlich gemacht und ausführlich erläutert.

So gehen die Sachverständigen sachgemäß davon aus, dass die **Verkehrswertermittlung für die tatsächlich beabsichtigte Veräußerung eines Objektes als Bewertungsanlass der Standardfall** ist. Für diesen Fall ist die Verkehrswertdefinition uneingeschränkt anzuwenden und die hier als bekannt vorausgesetzten grundsätzlichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten bezüglich Aufbau, Form und Inhalt wurden von den Sachverständigen beachtet.

Vereinfacht ausgedrückt haben die Sachverständigen alle wertbeeinflussenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes erhoben und unter Angabe der Quellen im Gutachten beschrieben; denn ohne diese Daten

können die Sachverständigen keine sachgemäße, verantwortbare Wertaussage treffen.

In den anschließenden Verfahrensberechnungen werden die Sachverständigen diese Objekteigenschaften unter anderem durch plausibel begründete Ableitungen, bzw. Anpassungen der Wertermittlungsansätze, durch Zu- und Abschläge an den vorläufigen Verfahrensergebnissen sachgemäß berücksichtigen.

Aus dem bzw. den Verfahrensergebnissen wurde dann von den Sachverständigen der Verkehrswert abgeleitet. Bei den vom Standardfall „Veräußerung“ abweichenden Bewertungsanlässen, bestehen häufig rechtliche Besonderheiten, z.B., durch von der Rechtsprechung aufgestellte, besondere Maßgaben, sogen. Richterrecht, die entsprechende Modifizierung des Inhaltes und des Umfangs des „Standardgutachtens“, teilweise sogar des Ablaufs der Gutachtenerstellung erfordern und in diesem Gutachten berücksichtigt wurden.

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, mit Abrissgebäude (soll freigelegt werden!)- Projektentwicklung, Genehmigungs- und Ausführungsplanung
Objektadresse:	Am Neuendorfer Sand 33 14770 Brandenburg an der Havel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Brandenburg an der Havel, Blatt 22778, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Brandenburg, Flur 117, Flurstück 527 (6.348 m ²)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Vermögensübersicht und Beleihung
Wertermittlungsstichtag:	16.12.2024 (Vorgabe des Auftraggebers)
Qualitätsstichtag:	16.12.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	4. Mai 2025
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von den Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.8.2023• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen• Bauvorbescheid 100-2022-1-ber vom 16.5.2022 der Stadt Brandenburg an der Havel• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 13.9.23• Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss• Daten zur Mikro- und Makrolage• Übersichtskarte mit Infrastrukturdaten• Auskunft zur Bauplanungsrechtlichen Situation

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Mitarbeiter Anja Brochhagen, Regina Plica-Nolte, Nancy Liebold und Annegret Borgs wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Auftrag lautet auf Feststellung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB, unter der Fiktion des freigelegten (Rückbau des bestehenden Gebäudes) Grundstücks und somit als "Baureifes Land" i.S.d. § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21. "Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind". Die marktüblichen Aufschläge für die Projektentwicklung, Genehmigungs- und Ausführungsplanung sollen von den Sachverständigen berücksichtigt werden.

Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

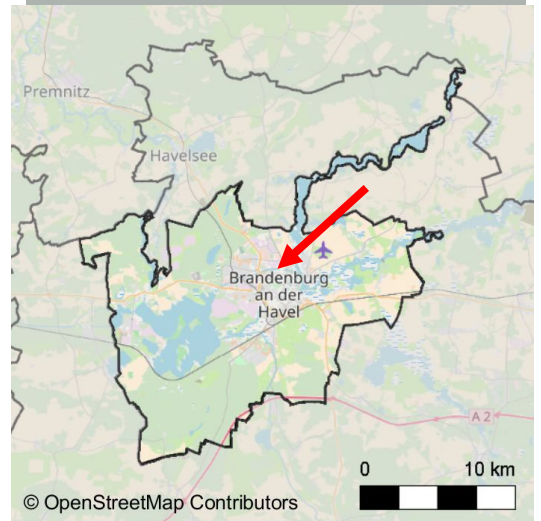
Übersichtskarte



Bundesland: Brandenburg



Kreis: Brandenburg an der Havel, Stadt



Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Großräumige Lage

Bundesland:

Das Land Brandenburg ist ein Land im Nordosten der Bundesrepublik Deutschland. Die Landeshauptstadt und bevölkerungsreichste Stadt ist Potsdam, weitere wichtige Zentren sind Cottbus, Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder). Brandenburg umschließt in seinem Zentrum die deutsche Hauptstadt Berlin und bildet mit dieser gemeinsam die europäische Metropolregion Berlin/Brandenburg, in der rund 6 Millionen Menschen leben. Mehr als ein Drittel der Fläche Brandenburgs wird von Naturparks, Wäldern, Seen und Wassergebieten eingenommen.

Als Gründungsjahr der Mark Brandenburg gilt 1157, in dem sich der Askanier Albrecht der Bär mit der Eroberung der Brandenburg das Gebiet aneignete und es zum Bestandteil des Heiligen Römischen Reiches machte. Von 1415 bis 1918 stand die Region unter der Herrschaft der Hohenzollern. Von 1701 bis 1946 entwickelte sich die Mark zum Kernland Preußens. Die 1815 geschaffene Provinz Brandenburg bestand bis 1947. Zu dieser Zeit erreichte Brandenburg seine größte territoriale Ausdehnung. Nach 1945 wurde aus dessen Teil östlich der Elbe und westlich von Oder und Neiße erstmals ein Land Brandenburg, das 1952 auf verschiedene DDR-Bezirke aufgeteilt wurde. Als Land der Bundesrepublik Deutschland gründete sich Brandenburg 1990 erneut.

Zu den wesentlichen Wirtschaftszweigen in Brandenburg gehören unter anderem die Landwirtschaft, die Energiewirtschaft, Industrien der Luft- und Raumfahrt, der Tourismus sowie die Filmwirtschaft.

Ort und Einwohnerzahl:

Brandenburg an der Havel ist eine kreisfreie Stadt im Land Brandenburg. Sie ist mit 74.002 Einwohnern (31. Dezember 2024) die drittgrößte und gemessen an der Fläche die größte kreisfreie Stadt des Landes. Zudem ist die Stadt Brandenburg an der Havel eines der vier Oberzentren des Landes.

Die slawische namensgebende Brandenburg wurde im Winter 928/29 durch König Heinrich I. erobert, die Gründungsurkunde des gleichnamigen Bistums (durch Otto I.) ist auf das Jahr 948 datiert. Stadtstrukturen entwickelten sich erst nach der deutschen Eroberung im 12. Jahrhundert.

Eine Urkunde aus dem Jahr 1170 nennt in Brandenburg erstmals die Altstadt als Stadt deutschen Rechts. Wegen ihrer langen Geschichte und weil sie namensgebend für das ganze Land Brandenburg war, wird sie auch als „Wiege der Mark“ bezeichnet.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Brandenburg (9,0 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF GÖRDEN (2,0 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF BERLIN-SPANDAU (49,1 km)
Nächster Flughafen (km)	Magdeburg-City (70,8 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Potsdam (35,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Brandenburg an der Havel, Stadt (1,2 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. 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.

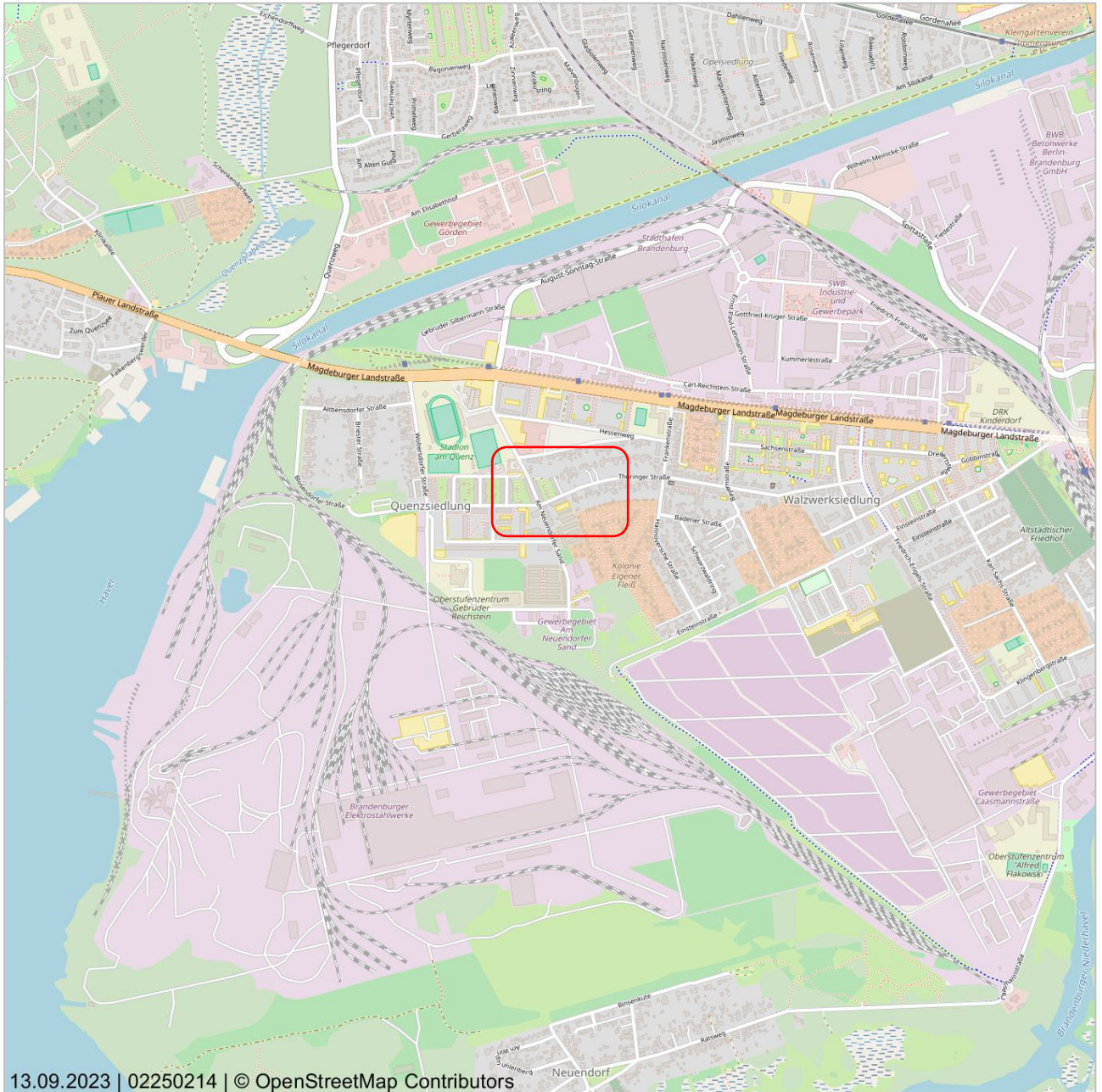
Datenquelle

Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,2 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche
Verkehrsmittel (Bahnstation) ca. 2 km entfernt

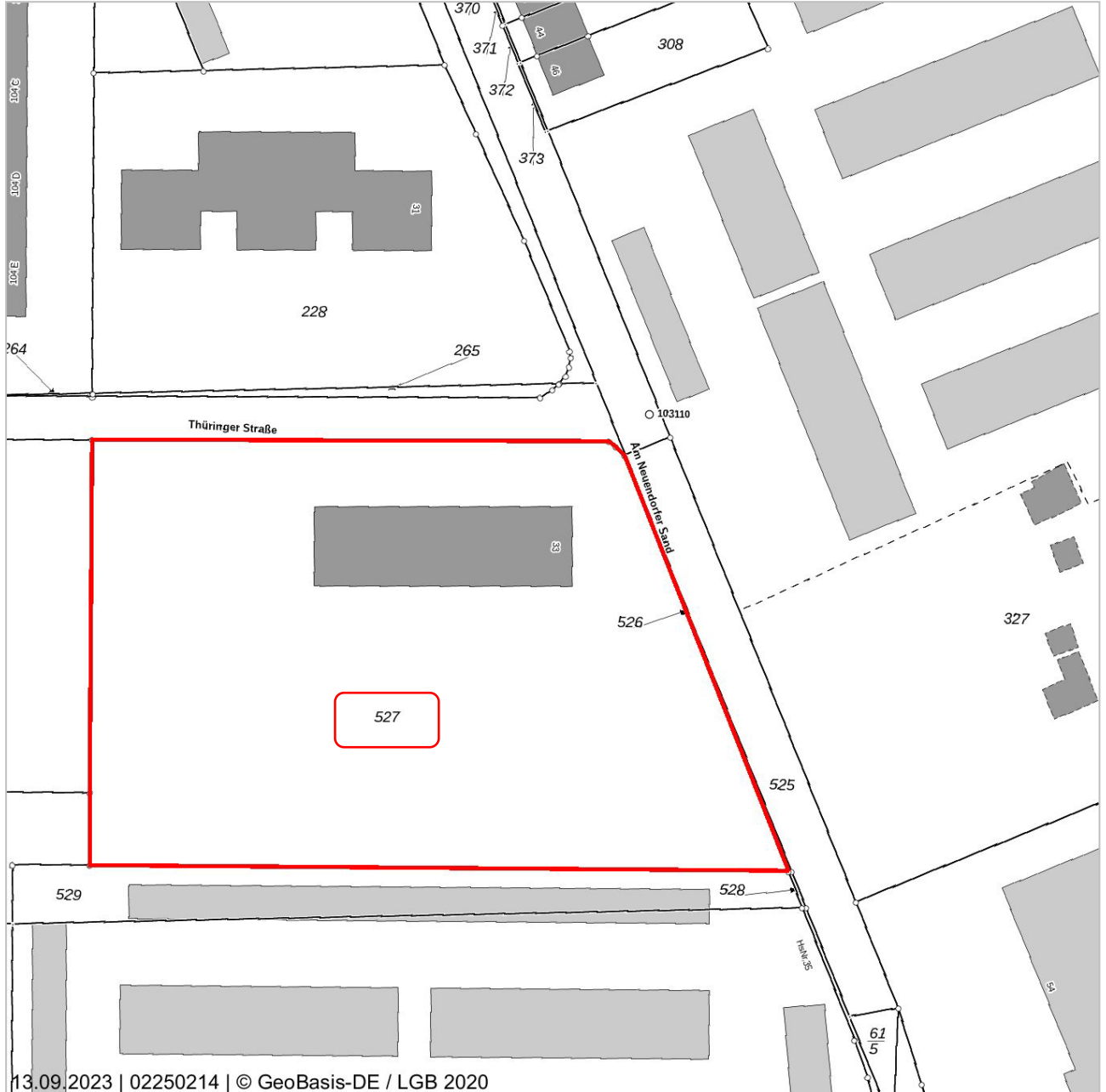


Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße: 6.348 m²;

Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform



Erschließung, Baugrund etc.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung der vorhandenen und geplanten, hier fiktiv
unterstellten, Bebauung

Alllasten:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts
hinsichtlich Alllasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und
werden nicht vorgenommen.

**In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als
nahezu alllastenfrei unterstellt.**

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine **lageübliche** Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie **in die
Bodenrichtwerte eingeflossen** ist. Darüberhinausgehende
vertiefende Untersuchungen und **Nachforschungen wurden
nicht angestellt.**

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Den Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter
Grundbuchauszug vom 18.08.2023 vor. Hiernach bestehen in
**Abteilung II des Grundbuchs von Brandenburg, Blatt 22778
keine Eintragungen.**

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs
verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht
berücksichtigt. Die Sachverständigen gehen davon aus, dass
valutierende Verbindlichkeiten beim Verkauf gelöscht oder durch
Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige **nicht eingetragene Lasten und begünstigende
Rechte** sind den Sachverständigen nicht bekannt geworden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und
Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche **Besonderheiten
sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.**

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
- Denkmalschutz: **Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht**, insbesondere sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler vorhanden. **Vor einer Vermögensdisposition sollten hier abschließende und schriftliche Information bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt werden.**

Bauplanungsrecht

- Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Teil-Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens wurde von der Bauaufsicht im Rahmen des Bauvorbescheides nach **§ 34 BauGB** beurteilt.

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung 1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken dient, 2. städtebaulich vertretbar ist und 3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.

(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der **Grundlage des noch zu realisierten Vorhabens** durchgeführt. Die Übereinstimmung des noch auszuführenden Vorhabens mit einer Baugenehmigung konnte noch **nicht geprüft werden**. Bei dieser Wertermittlung wird die **materielle Legalität** der zu erstellenden baulichen Anlagen und Nutzungen **vorausgesetzt**.

Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand:

Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV), unter „Baureifem Land“ versteht der Verordnungsgeber Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Erschließungsbeitragssituation:

Nach telefonischer Auskunft vom 13. Jan. 2024 der Stadtverwaltung Brandenburg sind die Abgaben und Beiträge aktuell erhoben, abgerechnet und vollständig bezahlt.

Das Bewertungsgrundstück ist somit bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG **abgabefrei**.

Bei dem zu bewertenden Grundstück ist zwar nicht ganz auszuschließen, dass es in Zukunft noch zu einer Veranlagung des Erschließungsbeitrages oder vielfach auch zu einem Beitrag für die Verbesserung der Erschließungsanlage kommen kann. Dies ist jedoch so ungewiss, dass deshalb kein Abschlag vorgenommen werden kann.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden **telefonisch** erkundet.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch und schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem nicht bewohnbaren Abrissgebäude bebaut.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Bewertung ist die als Anlage -1- zu diesem Gutachten beigefügte Baubeschreibung.

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen.

Ermittlung des Verkehrswerts

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das **fiktiv unbebaute Grundstück in 14770 Brandenburg an der Havel, Am Neuendorfer Sand 33**, zum Wertermittlungsstichtag 16.12.204 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Brandenburg an der Havel	22778	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Brandenburg	117	527	6.348 m ²

Die Grundstücksgröße im Grundbuch genießt zwar nicht den Schutz des öffentlichen Glaubens, aber gemäß § 892 Abs. 1 BGB gilt der Inhalt des Grundbuchs solange als richtig, bis ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen ist.

Die Flächenangabe im Grundbuch verrät weder etwas über die Oberflächenbeschaffenheit und Geländeeignung, noch können Aussagen zu den Baugrundverhältnissen des Grundstückes gemacht werden; aber der **Größe** darf eine zweifelsfreie Richtigkeit zugestanden werden. Die verbreitete und trotz aller begründeten Kritik immer noch vertretene Auffassung, dass Flächen ungeprüft übernommen werden können, steht den Gegensätzen gewissenhafter Feststellung von (Befund-) Tatsachen entgegen.

Während alle 3 Wertermittlungsverfahren in einem nicht unerheblichen Maße auch für hypothetische Annahmen angewiesen sind, stellt die **Fläche** eine Größe in der Grundstücksbewertung dar, die aus **konkreten** Maßen ermittelt werden kann und **nicht geschätzt werden muss**. Eine überragende Rolle hierbei spielt die Fläche des Grund und Bodens, jenes nicht vermehrbaren und grundsätzlich auch keiner Abnutzung unterliegenden Guts.

Mit Erlass der Preußischen Grundbuchordnung von 1872 und der Reichsgrundbuchordnung vom 24.03.1897 sind Grundstücke im Grundbuch nach dem Kataster nachzuweisen. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) und die Grundbuchordnung (GBO) übernahmen 1897 weitgehend die preußische Regelung. Diese Neuordnung bildet bis heute die Grundlagen des Grundstücks- und Grundbuchrechts (**Liegenschaftsrecht**).

Der **Verkehrswert des Grund und Bodens wird auf den Quadratmeter Grundstücksfläche** bezogen. Die hierfür in der Praxis verwendete Flächenmaßeinheit ist das nach dem internationalen Einheitensystem (SI-Système International d'Unitè, ISO 1000, DIN 1301) von der Grundeinheit Meter abgeleitete und **standardisierte Einheitszeichen „m²“**.

Obwohl die **Abkürzung „qm“ aus dem Schreibmaschinen-Zeitalter** und der Frühzeit des Computers stammt – als die hochgestellte „2“ noch nicht darstellbar war – erfreut sich die Bezeichnung „qm“ (**leider**) **nach wie vor einer treuen Anhängerschaft**.

Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. **Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als nichtzutreffend beurteilt.** Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt dennoch auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (gute, perfekte vergleichbare Lage für Senioreneinrichtungen in der Gemeinde oder vergleichbarer Lagen) **345,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das **Bodenrichtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	offene Bauweise
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des **Bewertungsgrundstück**

Wertermittlungsstichtag	=	16.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	6.348 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	345,00 €/m²	E1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.12.2024	× 1,05	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute, perfekte Lage Senioreneinrichtung	mittlere Lage im Innenbereich	× 1,24	E3
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E5
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	449,19 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	III	× 1,35	E6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	606,41 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	606,41 €/m²	
Fläche		×	6.348 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	3.849.490,68 € rd. 3.850.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 insgesamt **3.850.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt sowie aller sonstigen wertbestimmenden Eigenschaften wurde der vom Gutachterausschuss dokumentierte Bodenrichtwert von € 85,-- / m² -Wohnen – offene Bauweise- für die Lage des Bewertungsgrundstücks für nicht angemessen, nicht sachgerecht, nicht marktgerecht und vor allem nicht als ordnungskonform angesehen.

Der Bodenrichtwert wurde ordnungskonform und marktgerecht mit Vergleichsgrundstücken, die in Art und Lage der Nutzungen weitgehend übereinstimmen, angemessen beurteilt. Die in der Nähe liegenden Vergleichsgrundstücke werden von den Gutachterausschüssen mit hinreichend vergleichbaren Merkmalen zwischen € 300,-- und € 410,-- / m² dokumentiert. Die Sachverständigen halten daher, bei der mit Vorbescheid genehmigten Nutzung, als Seniorenwohnheimen einen Ausgangswert von € 345,-- / m² für sachgerecht und plausibel.

E2

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	16.12.2024	257,00
BRW-Stichtag	01.01.2023	245,20

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,05$

E3

Die Lagen innerhalb der Bodenrichtwertzone sind sehr unterschiedlich. Das zu bewertende Grundstück hat eine fast perfekte "Nord – Südlage" mit einem sehr weiten, unverbaubaren Blick zu einer städtischen Grünzone. Insoweit war der Bodenrichtwert von den Sachverständigen marktgerecht und ordnungskonform anzupassen.

E5

Eine Anpassung ist sachgerecht nicht erforderlich, da die aktuelle Nutzung der Festsetzung des Bodenrichtwertes entspricht.

E6

Die Definition der Gutachterausschuss liegt bei II-geschossiger Bauweise. Das Bewertungsgrundstück ist planungsrechtlich zulässig 3-geschossig bebaubar. Die wesentlich höhere Nutzbarkeit erfordert einen sach- und marktgerechten Zuschlag von ca. 35 %.

Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können.

Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt.

Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 insgesamt **3.850.000,00 €**.

Vgl. 4.3.

Vergleichswertberechnung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	3.850.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 192.500,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 4.042.500,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 2.334.543,75 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 6.377.043,75 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 212.265,00 €
Vergleichswert	= 6.164.778,75 €
	rd. 6.160.000,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Die Marktanpassung wird von den Sachverständigen sach- und marktgerecht und vor allem ordnungskonform, **für die bisherige Projektentwicklung, Genehmigungs- und Ausführungsplanungen, die den Sachverständigen im Details vorliegen**, angesetzt.

marktübliche Zuschläge	Abschlag
prozentuale Schätzung: 57,75 % von (4.042.500,00 €)	2.334.543,75 €
Summe	2.334.543,75 €

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen (Rückbau und Freilegung) des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bodenwertbesonderheiten insgesamt	-212.265,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Werteinflusses von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand -212.265,00 € 	
Summe	-212.265,00 €

Ermittlung des Werteinflusses von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand

Freilegungskosten und sonstiger Aufwand	225.000,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$	
bei $z = 6,00\%$ Abzinsungszinssatz	× 0,9400
und $n = 1,00$ Jahren Restnutzungsdauer	
Werteinfluss von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand	= -212.265,00 €
	rd. -212.265,00 €

Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **€ 6.160.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das **fiktiv unbebaute Grundstück in 14770 Brandenburg an der Havel, Am Neuendorfer Sand 33**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Brandenburg an der Havel	22778	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Brandenburg	117	527

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 mit rd.

6.160.000 €

in Worten: sechs Millionen einhundertsechzigtausend Euro

ermittelt.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 2.000.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Wir bescheinigen durch unsere Unterschriften, dass wir das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und vor allem ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt haben. **Die veröffentlichten bewertungswissenschaftlichen Erkenntnisse, die Regeln der Bewertungswissenschaft, die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, haben wir beachtet.**

Dieses Gutachten wurde von Immobiliengutachtern erstellt, die über die **erforderlichen Qualifikationen im Bereich der Marktwertermittlung verfügen**. Diese Qualifikation liegt vor, wenn die Immobiliengutachter von einer nach der DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle, wie beispielsweise der Sprengnetter Zertifizierungs GmbH oder **HypZERT GmbH**, als Sachverständige geprüft und / oder zertifiziert wurden oder über vergleichbare Qualifikationen verfügt.

Die Immobiliengutachter handeln weisungsfrei und unabhängig.

Berlin/Radevormwald, 20. Jan. 2026



Geprüfte Fachkompetenz



Energie/Wert-Experte
Sprengnetter Akademie



Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
Sprengnetter Akademie



Geprüfter ImmoMediator
Sprengnetter Akademie



Urheberschutz und alle sonstigen Rechte werden vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, bzw. Aushändigung des Gutachtens oder digitale Weitergabe an Dritte, ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen-gesellschaft Manfred Plica mbH, gestattet. Dieses Gutachten entspricht NICHT den Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung und darf deshalb NICHT in Internet-Medien veröffentlicht werden. Jede Zuwiderhandlung wird strafrechtlich verfolgt. Internetmedienfähige Versionen können bei der Sachverständigen-gesellschaft Manfred Plica mbH erfragt werden.

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – “Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist”

LBO:

Brandenburgische Bauordnung – Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) – In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist“

ImmoWertV21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmobilienWertermittlungsVerordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)“

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss 2023/2024 – GAA Brandenburg

Praxishandbuch “Sachverständigenrecht” – Bayerlein/Beutge/Roeßner 6. Auflage, 2021

Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Brandenburg – Bodenrichtwerte zum 01. 01. 2023

ongeo – vollständige Markt- und Lagedaten – Sept. 2024

Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken – 11., vollständig überarbeitete Auflage. 2024

Marktwertermittlung Sprengnetter mit Lagescoring für das aktuelle Bewertungsobjekt – Jan. 2025

Wikipedia – Standortbeschreibung – online aktuell

Grundsätzlich und aktuell verwendete Literatur

- Fachzeitschrift „Immobilien & Bewerten“
- Fachzeitschrift „Der Bausachverständige“
- „GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Herausgeber: MinRat a.D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa 36.24.2.0“ (Stand 01.01.2025) und Kleiber – digital erstellt.

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Baubeschreibung des Investors

Anlage 2: Vorbescheid der Stadt Brandenburg an der Havel – Mai 2022

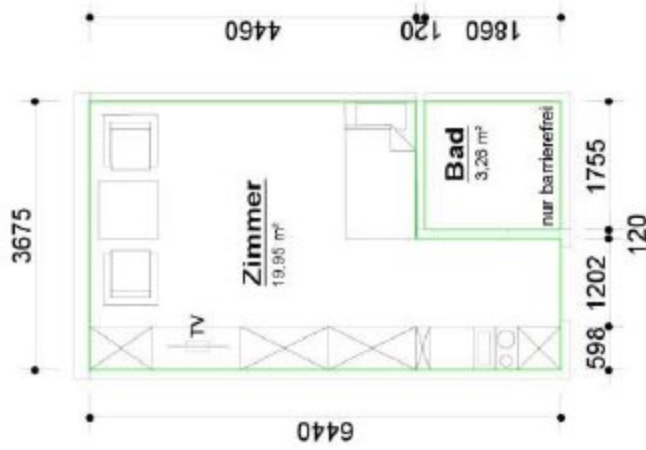
Anlage 1



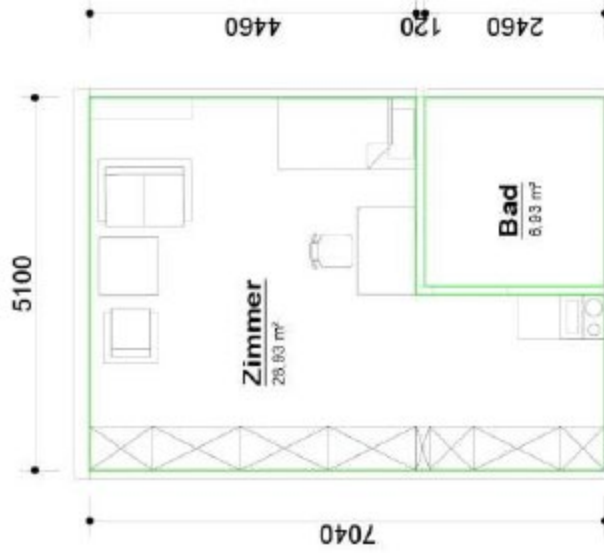
Objektdetails	
Grundstück	ca. 6.348 m ²
Bruttogeschossfläche	ca. 10.000 m ²
Nutzfläche	ca. 7.898 m ²
Anzahl Betten	200
Nettomiete p.A.	1.777.729 €
Forward Deal mit 20 %	30.755.000 Mio. € (17,3)
Rendite	5,8 %

Seniorenzentrum Brandenburg an der Havel

Zimmer stationäre Pflege

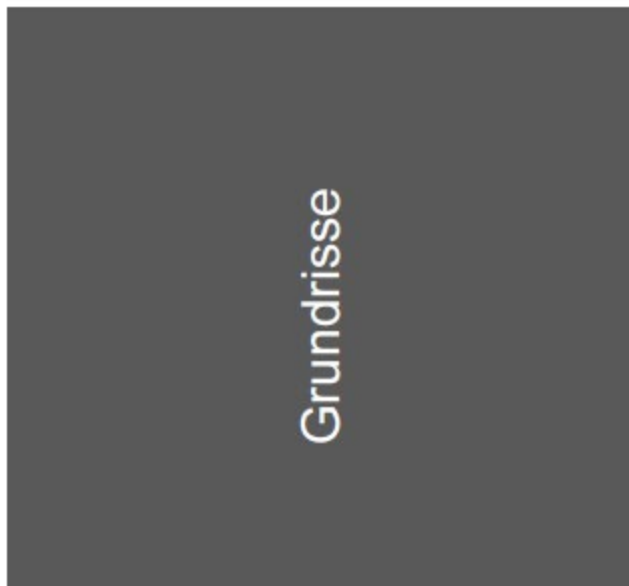


Appartement Betreutes Wohnen



Grundrisse für
Appartement
und Zimmer

Seniorenzentrum
Brandenburg
an der Havel



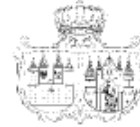


Lageplan

Seniorenzentrum
Brandenburg
an der Havel

Anlage 2

Der Oberbürgermeister
- untere Bauaufsichtsbehörde -



**STADT BRANDENBURG
AN DER HAVEL**

Zustellungsurkunde

Sun Estate UG (haftungsbeschränkt),
Herr Christian Jäger
Gustav-Freitag-Str. 5
14193 Berlin

Fachbereich
Bauen und Umwelt

Sprechzeiten: Dienstag 9.00 – 12.00 und 13.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.00 und 13.00 – 15.00 Uhr

Dienststelle/ Amt: Fachgruppe Bauaufsicht

Gebäude/ Zimmer: D 103

PLZ/ Ort: 14770 Brandenburg an der Havel

Straße: Klosterstraße 14

Auskunft erteilt: Frau Berger

Telefon: (03381) 58 6311 Telefax: (03381) 58 6304

Email: petra.berger@stadt-brandenburg.de
Im Impressum auf www.stadt-brandenburg.de ist der Empfang und Versand von elektronischen Nachrichten geregelt.

Brandenburg an der Havel 16.05.2022

Aktenzeichen: **100-2022-1-ber**

Grundstück: Brandenburg an der Havel, Am Neuendorfer Sand 33

Gemarkung: Brandenburg

Flur: 117

Flurstück: 527

Vorhaben: Voranfrage: Neubau Sozialeinrichtung

Vorbescheid

Az.: 100-2022-1-ber

gemäß § 75 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der derzeit geltenden Fassung

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag vom 20.01.2022 ergeht folgender Bescheid:

1. Frage:

„Ist das beiliegend dargestellte Bauwerk (Gr.st.fl.: 6348 m², GF: 2500 m², BGF: 10000 m²)
 - hinsichtlich Art der Bebauung
 (multifunktionale Sozialeinrichtung für ältere Menschen - alternativ Wohnen mit gewerblichen Unterlagerungen)
 und
 - hinsichtlich Maß der Bebauung
 (vier Vollgeschosse entsprechend der benachbarten Bebauung)
 genehmigungsfähig?“

Der wirksame Teilflächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel weist das Gebiet, in dem sich das Grundstück Neuendorfer Sand 33 befindetet, als "Wohnbaufläche" aus.

Stadt Brandenburg an der Havel • Der Oberbürgermeister • www.stadt-brandenburg.de • Steuernummer: 048/144/00560			
Mittelbrandenburgische Sparkasse	BLZ 160 500 00	Kto-Nr. 3 611 660 026	IBAN:DE55 1605 0000 3611 6600 26
Brandenburger Bank	BLZ 160 620 73	Kto-Nr. 505 560	IBAN:DE81 1606 2073 0000 5055 60
Postbank	BLZ 100 100 10	Kto-Nr. 651 819 109	IBAN:DE55 1001 0010 0651 8191 09
			BIC:WELADED1PM8 BIC:GENODEF18RB BIC:PBKNDE33HAN

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) planungsrechtlich zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Nach der Art der baulichen Nutzung entspricht eine multifunktionale Sozialeinrichtung für ältere Menschen - alternativ Wohnen mit gewerblichen Unterlagerungen dem § 4 der BauNVO.

Die mit Ihnen im Jahr 2020 abgestimmten 10000 m² sind bei Einhaltung einer 4-geschossigen Bauweise sowie der Beibehaltung einer Grundfläche von 2500 m² nicht zu überschreiten.

Es wird bei einer perspektivischen Bauantragstellung nochmals darauf hingewiesen, dass die nach wie vor dargestellte sehr hohe Überbauung des Grundstückes auch die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze und ggfs. erforderlichen Nebenanlagen im Blick haben muss und eine komplette Versiegelung des Grundstückes zu vermeiden ist. Der entsprechende Nachweis ist mit den Bauvorlagen zum Bauantrag zu erbringen.

2. Frage:

„Gibt es Satzungen oder andere Dokumente, die dem geplanten Bauvorhaben entgegenstehen oder es tangieren?“

Für dieses Grundstück liegt kein örtliches Satzungsrecht im Sinne eines Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. einer Sanierungs- und/oder Erhaltungssatzung etc. vor.

3. Frage:

Gibt es Vorhaben oder Forderungen anderer Gliederungen der Stadtverwaltung, die diese Bebauungsidee berühren könnten?

Diese Fragestellung ist im Rahmen des Vorbescheides nicht zu beantworten. Der Gesetzgeber hat mit § 75 Abs. 1 BbgBO klargestellt, dass im Rahmen des Vorbescheides nicht die Zulässigkeit des Vorhabens insgesamt geklärt wird, sondern lediglich einzelne der selbstständigen Beurteilung zugängliche Fragestellungen zur Zulässigkeit des Vorhabens verbindlich getroffen werden dürfen.

Antragsunterlagen:

- a) Antragsformular (geändert mit Eingangsdatum 13.04.2022)
- b) Bau- und Betriebsbeschreibung (formlos) vom 14.01.2022
- c) Übersichts- Lageplan vom 14.01.2022
- d) Bauzeichnungen:
Systemschnitt vom 14.01.2022
Ansicht Nord vom 14.01.2022

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach XXXXX Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Oberbürgermeister der Stadt Brandenburg an der Havel, Klosterstraße 14, 14770 Brandenburg an der Havel einzulegen.

Hinweise:

Der Prüfungsumfang des Vorbescheids ist auf die gestellten Einzelfragen beschränkt. Die Prüfung sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften einschließlich der Beteiligung dritter Fachbehörden und sonstiger Stellen bleibt einem späteren Bauantragsverfahren vorbehalten.

Die Geltungsdauer des Vorbescheids beträgt für bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Fragen sechs Jahre (a). Soweit sich die Fragen auf behördliche Entscheidungen beziehen, die Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens mit Konzentrationswirkung sind, d. h. in einer Baugenehmigung eingeschlossen sind, beträgt die Geltungsdauer des Vorbescheids drei Jahre (b). Soweit der Vorbescheid Fragen sowohl nach (a) als auch nach (b) umfasst, beträgt die Geltungsdauer des gesamten Vorbescheids drei Jahre.

Der Vorbescheid berechtigt nicht zum Baubeginn.

Der Vorbescheid gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn. Er wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Berger
Dipl.-Ing.

Verteiler
Antragsteller
uBAB