

# Bewertung des Gebäudevermögens

Deckblatt

## Einheitsgemeinde Barleben Ortschaft Barleben



Objekt **Barleben, Breiteweg 158**

Bestandslisten-Nr. 19



<b>Nutzung</b>	Grundschule
<b>Bodenwert</b>	78.815,00 €
<b>Sachwert</b>	2.800.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	1.000.000,00 €
<b>Verkehrswert</b>	
<b>Bewertungsstichtag</b>	31.12.2010
<b>Qualitätsstichtag</b>	31.12.2010

## Anlage, Blatt 1

Wertermittlung	Objekt	Barleben, Breiteweg 158
	BL-Nr.	19
	Teilobjekt	

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Sachwert, Anlage Blatt 2	3
2. Ertragswert, Anlage Blatt 3	5
3. Bodenwert, Anlage Blatt 4	6
4. Lage, Anlage Blatt 5	7
5. Grundstücksdaten und Rechte, Anlage, Blatt 6	8
6. Beschreibung der baulichen Merkmale, Anlage, Blatt 7	9
7. Beschreibung des baulichen -und Erhaltungszustandes sowie Abschätzung des Sanierungs- und Modernisierungsaufwandes Anlage, Blatt 8	10
8. Bestandszeichnungen, Anlage, Blatt 9	11
9. Fotodokumentation, Anlage, Blatt 10	14
10. Beschreibung der Außenanlagen und wertmäßige Einordnung, Anlage, Blatt 11	17
11. Bewirtschaftungskosten, Anlage, Blatt 12	18

## Anlage, Blatt 2 – 1

Wertermittlung

Objekt      Barleben, Breiteweg 158  
BL-Nr.      19  
Teilobjekt

### Sachwertverfahren

§§ 21-23 ImmoWertV

Ausgangswerte	Anschaffungskosten		0,00 €
			€
	Herstellungskosten		2.233.209,40 €
			€
	Baunebenkosten		404.036,52 €
			2.637.245,92 €
	BGF		2.897,88 m <sup>2</sup>
	gewöhnliche Nutzungsdauer		80 Jahre
	Baujahr		1890 / 2003
	Alter	tatsächlich	0 Jahre
		fiktiv	7 Jahre
	Restnutzungsdauer	RND Bauwerk	73 Jahre
	Wertminderung wegen Alters	Ross	4,76 %
		linear Bauwerk	8,75 %
AHK			2.637.245,92 €
Wertminderung wegen Alters		8,75%	230.759,02 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Schulkomplex			2.406.486,90 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Außenanlagen			347.014,87 €
Bodenwert			78.815,00 €
vorläufiger Sachwert			2.832.316,77 €
Marktangepassungsfaktor			1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert			2.832.316,77 €
Wertminderung (sh. Anlage Bl. 8)			29.060,80 €
Sachwert			2.803.255,97 €
<b>Sachwert gerundet</b>			<b>2.800.000,00 €</b>

## Anlage, Blatt 2 – 2

Wertermittlung

Objekt            Barleben, Breiteweg 158  
 BL-Nr.            19  
 Teilobjekt        Außenanlagen

### Sachwertverfahren

§§ 21-23 ImmoWertV

Ausgangswerte	Anschaffungskosten		0,00 €
	Herstellungskosten		420.624,09 €
			420.624,09 €
	gewöhnliche Nutzungsdauer	Außenanlagen	40 Jahre
	Baujahr		2003
	Alter	tatsächlich	7 Jahre
		fiktiv	7 Jahre
	Restnutzungsdauer	Außenanlagen	33 Jahre
	Wertminderung wegen Alters	Ross	10,28 %
		linear	17,50 %
AHK			420.624,09 €
Wertminderung wegen Alters		17,50%	73.609,22 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Außenanlagen			347.014,87 €

## Anlage, Blatt 3

Wertermittlung	Objekt	Barleben, Breiteweg 158	
	BL-Nr.	19	
	Teilobjekt		

### Ertragswertverfahren

§§ 17-20 ImmoWertV

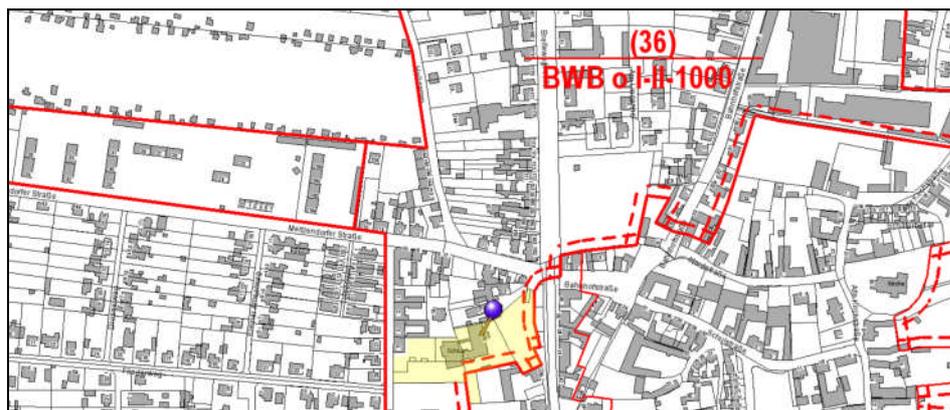
Ausgangswerte	Nutzfläche			1.656,83 m <sup>2</sup>
	Stellflächen			14,00 St.
	Nettokaltmiete	Ladengeschäft		€/m <sup>2</sup>
		Büro / Gewerbe		4,00 €/m <sup>2</sup>
		Stellplatz		15,00 €/St.
	Bewirtschaftungskosten	pauschal		21 %
		individuell (sh. Anlage Bl. 12)		23 %
	Restnutzungsdauer	RND		73 Jahre
	Liegenschaftszins			6,00 %
	Barwertfaktor			16,430
	Bodenwert	zugeordnet		78.815,00 €
		gesamt		78.815,00 €
Roherträge (monatlich)	Ladengeschäft			€
	Büro / Gewerbe	1.656,83	4,00	6.627,32 €
	Stellplatz	14,00	15,00	210,00 €
	<b>Summe</b>			<b>6.837,32 €</b>
Jahresrohertrag				79.527,84 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten		23%		16.700,85 €
vorläufiger Reinertrag				62.826,99 €
Bodenwertverzinsung (zugeordnet)		6,00%		4.728,90 €
Reinertrag				58.098,09 €
Barwertfaktor		16,430		954.551,62 €
Bodenwert (gesamt)				78.815,00 €
vorläufiger Ertragswert				1.033.366,62 €
Wertminderung (sh. Anlage Bl. 8)				29.060,80 €
Ertragswert				1.004.305,82 €
<b>Ertragswert gerundet</b>				<b>1.000.000 €</b>

## Anlage, Blatt 4

Wertermittlung	Objekt	Barleben, Breiteweg 158
	BL-Nr.	19
	Teilobjekt	

### Bodenwert

§ 16 ImmoWertV



Richtwertkarte mit Stand 31.12.2010

Ausgangswerte	Bodenrichtwert	31.12.2010	36,00 €/m <sup>2</sup>
	Merkmale	Status	
		Nutzung	BWB
		Bauweise	o
		Geschossigkeit	I-II
		Grundstücksgröße	1.000 m <sup>2</sup>
		Erschließungszustand	ebf
	Grundstücksfläche	gesamt	7.165,00 m <sup>2</sup>
		zugeordnet	7.165,00 m <sup>2</sup>
	Geschossflächenzahl	GFZ	0,31
	Zu- und Abschläge	1) +/- Rechte und Lasten	%
		2) +/- Erschließung	%
		3) +/- Lage	%
		4) +/- Größe / Zuschnitt	%
		5) +/- Sonstiges	70,00 %
		zu 1)	1
		zu 2)	1
		zu 3)	1
		zu 4)	1
		zu 5)	-1
		Summe	-25,20
	angepasster Bodenwert	rechnerisch	10,80 €/m <sup>2</sup>
		gerundet	11 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert	gesamt		78.815 €
	zugeordnet		78.815 €

# Anlage, Blatt 5

Wertermittlung

Objekt

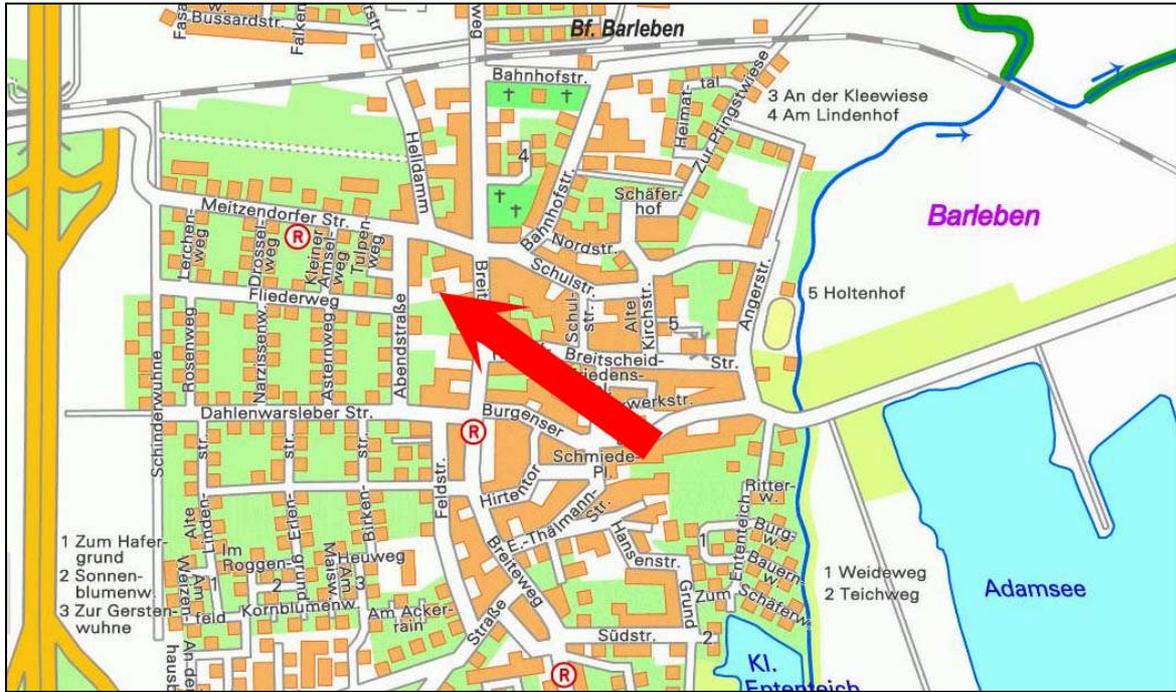
Barleben, Breiteweg 158

BL-Nr.

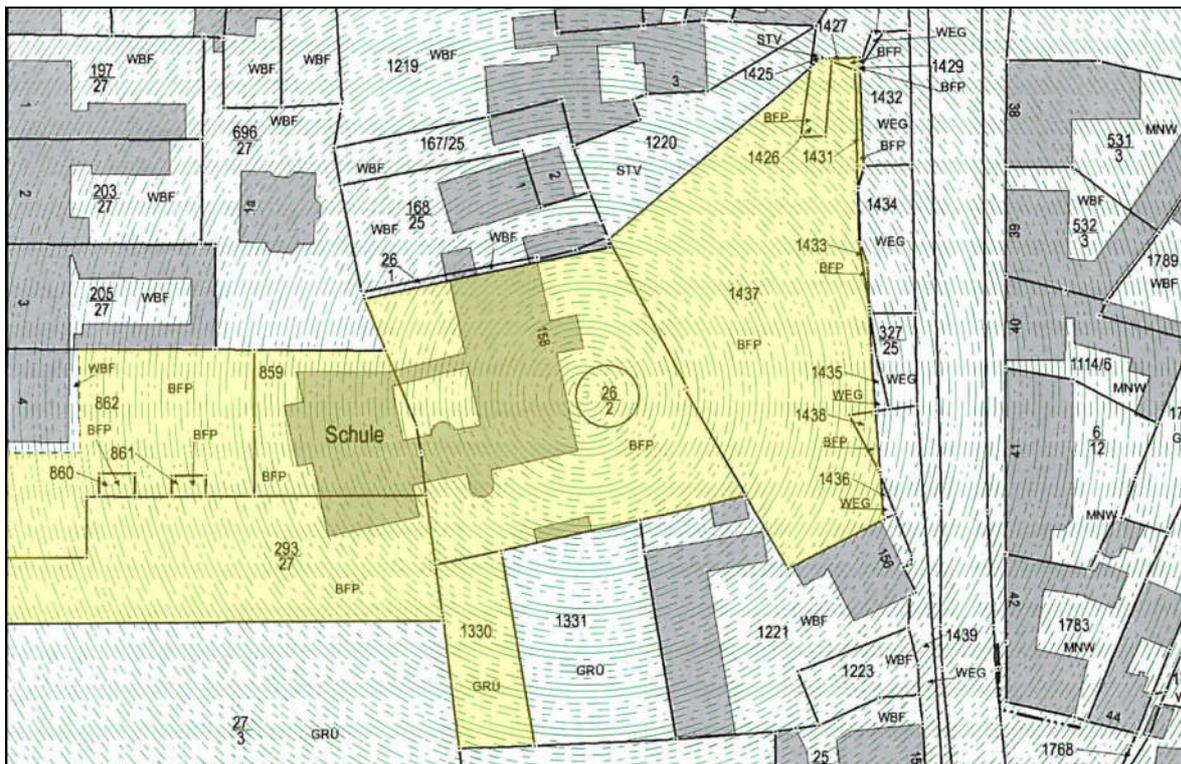
19

Teilobjekt

## Lage



Quelle ... Landeshauptstadt Magdeburg, Auszug Stadtplan, ohne Maßstab



Quelle ... Gemeinde Barleben, Auszug Liegenschaftskarte, ohne Maßstab

## Anlage, Blatt 6

Wertermittlung

Objekt Barleben, Breiteweg 158  
 BL-Nr. 19  
 Teilobjekt

### Grundstücksdaten

Kataster: Regionalbereich Harz-Börde

Gemarkung: Barleben

Flur: 3

Flurstücke:	a) 1437	Größe:	2.049 m <sup>2</sup>
	b) 1433		7 m <sup>2</sup>
	c) 862		844 m <sup>2</sup>
	d) 1427		6 m <sup>2</sup>
	e) 1426		44 m <sup>2</sup>
	f) 1431		13 m <sup>2</sup>
	g) 1330		350 m <sup>2</sup>
	h) 1438		21 m <sup>2</sup>
	i) 859		588 m <sup>2</sup>
	j) 293/27		1.289 m <sup>2</sup>
	k) 26/2		1.954 m <sup>2</sup>
			-----
			7.165 m <sup>2</sup>

Amtsgericht:

Grundbuch:	a, b, e, g, h: Bl. 3804 von Barleben	BV-Nr.: 108, 107, 108, 70, 105
	c, i: Bl. 3798 von Barleben	BV-Nr.: 2
	d, j, k: Bl. 2833 von Barleben	BV-Nr.: 119, 43, 51
	f: Bl. 4017 von Barleben	BV-Nr.: 298

Eigentümer: Gemeinde Barleben

### Rechte

#### Öffentliches Recht

Bauliche Nutzung	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung	Erschließungszustand	Zustand und Entwicklung
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	<input type="checkbox"/> Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/> beitragsfrei	<input checked="" type="checkbox"/> Bauland
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> EFH/ZFH offene Bebauung	<input type="checkbox"/> pflichtig	<input type="checkbox"/> Rohbauland
<input type="checkbox"/> WA allgemeines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Reihenhaus	<input type="checkbox"/> abgegolten/historische Straße/ortsüblich erschlossen	<input type="checkbox"/> Bauerwartungsland
<input type="checkbox"/> WB Wohnbaufläche	<input checked="" type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> teilweise gezahlt	<input type="checkbox"/> besondere (begünstigte) land- oder forstwirtschaftliche Flächen
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf	<input type="checkbox"/> gemischt genutztes Gebäude	<input type="checkbox"/> nicht feststellbar	<input type="checkbox"/> reine land- oder forstwirtschaftliche Flächen
<input checked="" type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan	<input type="checkbox"/> Dienstleistung		
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input type="checkbox"/> gewerbliche Nutzung		
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	<input type="checkbox"/> Garagen		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	<input type="checkbox"/> Produktionsgebäude		
<input checked="" type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige Gebäude		
	<input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich			

#### Privates Recht

Mietbindung	keine
Grundbucheintragen	tlw. Sanierungsvermerk
Sonstige Bindungen	keine

## Anlage, Blatt 7

Wertermittlung	Objekt	Barleben, Breiteweg 158
	BL-Nr.	19
	Teilobjekt	

### Beschreibung der baulichen Merkmale

Anzahl Obergeschosse	2-3 St.
Bebaute Fläche	1.052,45 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	2.897,88 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	2.195,32 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	- m <sup>3</sup>
Nutzfläche	1.656,83 m <sup>2</sup>
Stellfläche	14 St.
Baujahr	1890 / 2003
Bewertungsjahr	2010
Sanierung	2003
Modernisierung	2003
Aufwendungen seit 1990	

Konstruktion	Mauerwerk teilunterkellert Sattel- oder Pultdach
Fassade	Verblend- oder Klinkermauerwerk
Dach	Holzkonstruktion Ziegel-, Zinkeindeckung
Fundamente	Streifenfundamente
Decken	Massivdecken, tlw. gewölbt abgehängte Akustikdecken
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Fliesen
Treppen	Massivtreppen
Fußböden	Betonestrich, Werkstein, Dielung PVC-Belag oder Fliesen
Fenster	Metallrahmen isolierverglast Verschattungseinrichtungen z. T. Oberlichter
Türen	Massivholz oder Metall
Elektro	Kraftstrom
Sanitär	gute Ausstattung
Heizung	Warmwasserheizung Plattenheizkörper

Nutzung	Schule / Hort
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80
tatsächliches Alter (in Jahren)	7
fiktives Alter (in Jahren)	73
Restnutzungsdauer (in Jahren)	

## Anlage, Blatt 8

Wertermittlung

Objekt      Barleben, Breiteweg 158  
 BL-Nr.      19  
 Teilobjekt

Beschreibung des baulichen -und Erhaltungszustandes sowie Abschätzung des Sanierungs- und Modernisierungsaufwandes

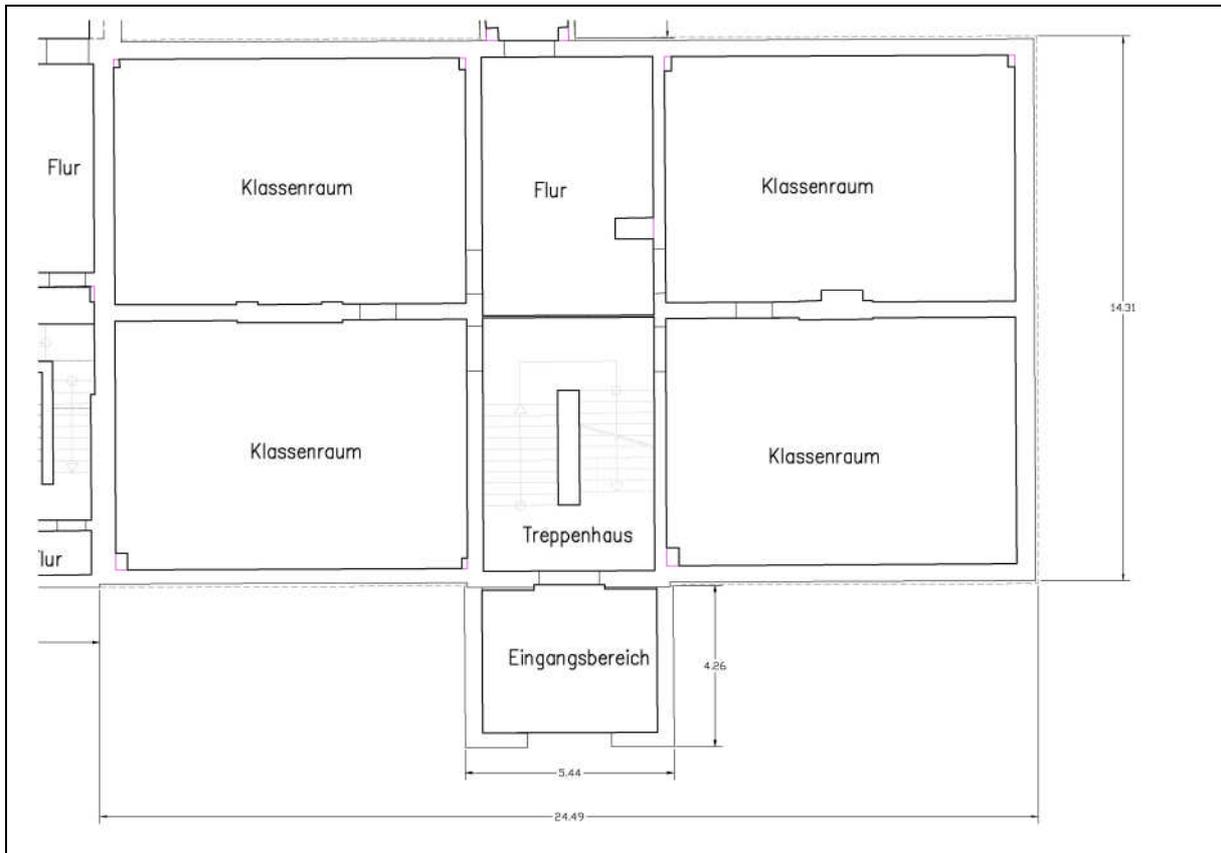
KG	Kostengruppe	Anteil %	Wichtungs- faktor	Zustands- note	Aufwand
310	Baugrube	1,7	0,0143	1,0	0,00 €/m <sup>2</sup>
320	Gründung	12,5	0,1051	1,0	0,00 €/m <sup>2</sup>
330	Außenwände	29,8	0,2506	2,0	17,54 €/m <sup>2</sup>
340	Innenwände	15,3	0,1287	1,0	0,00 €/m <sup>2</sup>
350	Decken	13,9	0,1169	1,0	0,00 €/m <sup>2</sup>
360	Dächer	17,0	0,1430	1,0	0,00 €/m <sup>2</sup>
370	baukonstruktive Einbauten	4,2	0,0353	1,0	0,00 €/m <sup>2</sup>
390	sonstige Baukonstruktion	5,6	0,0471	1,0	0,00 €/m <sup>2</sup>
		100,0	0,8410		
410	Abwasser, Wasser, Gas	20,7	0,0329	1,0	0,00 €/m <sup>2</sup>
420	Wärmeversorgungsanlagen	29,8	0,0474	1,0	0,00 €/m <sup>2</sup>
430	lufttechnische Anlagen	4,0	0,0064	1,0	0,00 €/m <sup>2</sup>
440	Starkstromanlagen	38,9	0,0619	1,0	0,00 €/m <sup>2</sup>
450	Fernmeldeanlagen	4,6	0,0073	1,0	0,00 €/m <sup>2</sup>
460	Förderanlagen	0,6	0,0010	1,0	0,00 €/m <sup>2</sup>
470	Nutzungsspezifische Anlagen	1,0	0,0016	1,0	0,00 €/m <sup>2</sup>
480	Gebäudeautomation	0,0	0,0000	1,0	0,00 €/m <sup>2</sup>
490	sonstige technische Anlagen	0,4	0,0006	1,0	0,00 €/m <sup>2</sup>
		100,0	0,1590		
Nutzfläche					1.656,83 m <sup>2</sup>
Summe ermittelt					17,54 €/m <sup>2</sup>
Summe					29.060,80 €

## Anlage, Blatt 9

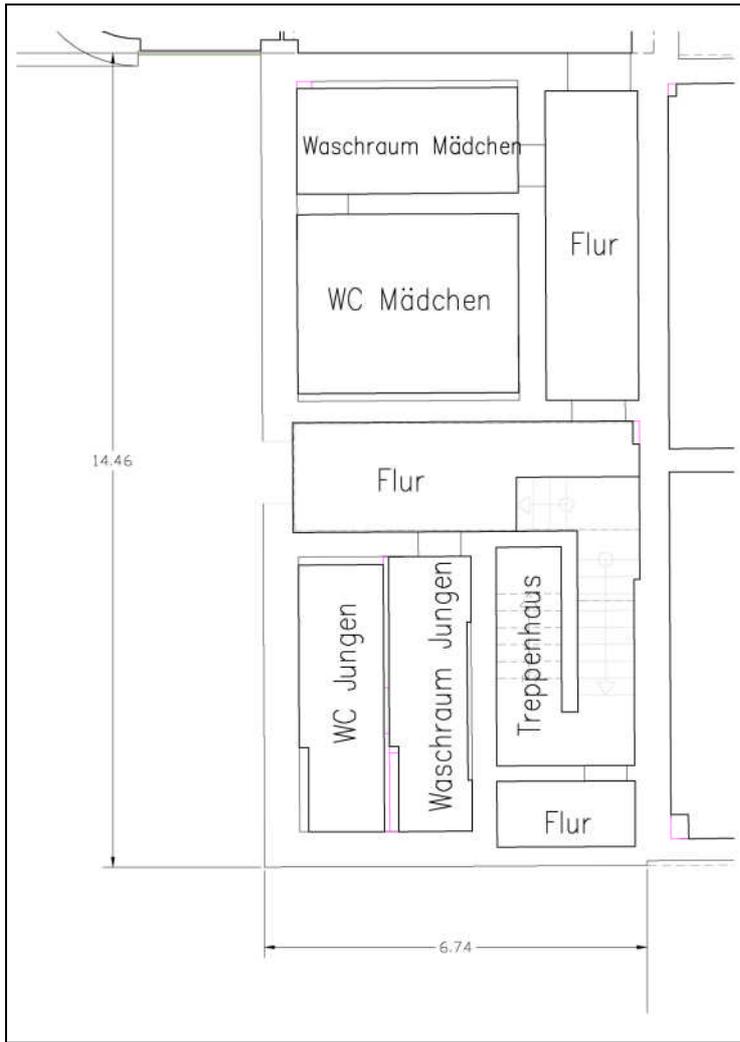
Wertermittlung

Objekt Barleben, Breiteweg 158  
BL-Nr. 19  
Teilobjekt

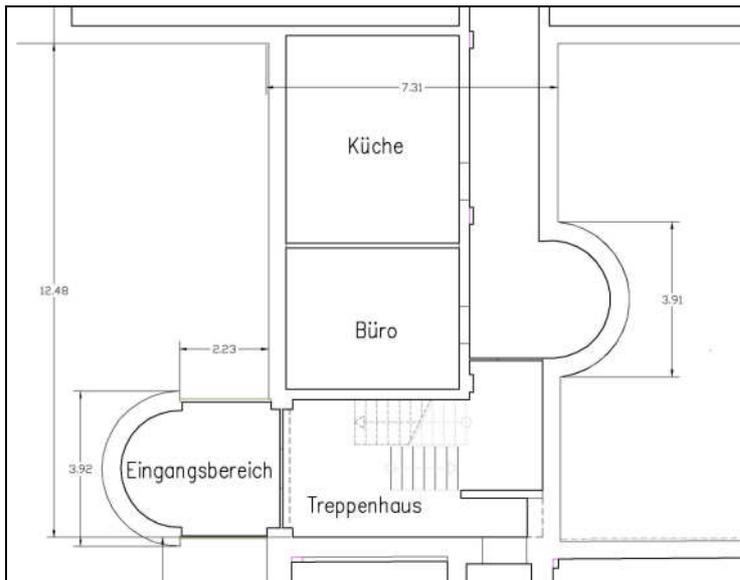
### Bestandszeichnungen



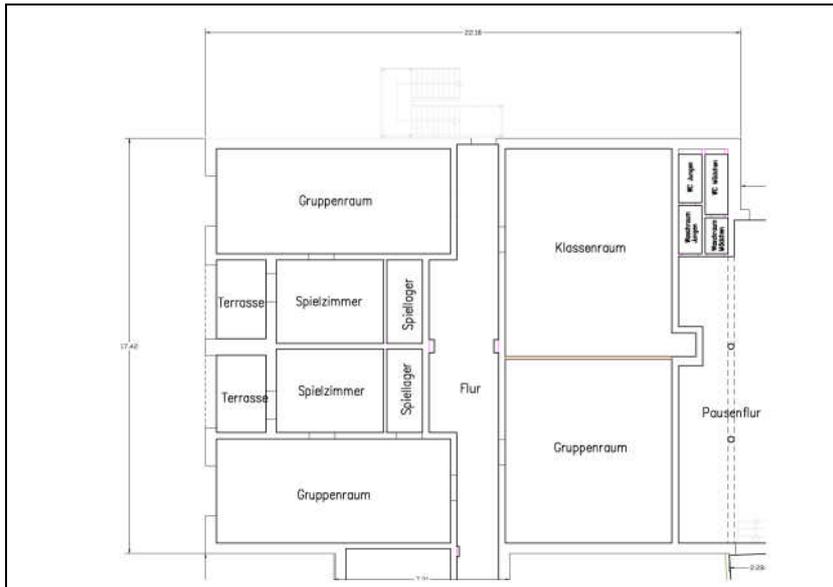
Quelle ... Geo-DV GmbH, Grundriss Erdgeschoss, Altgebäude



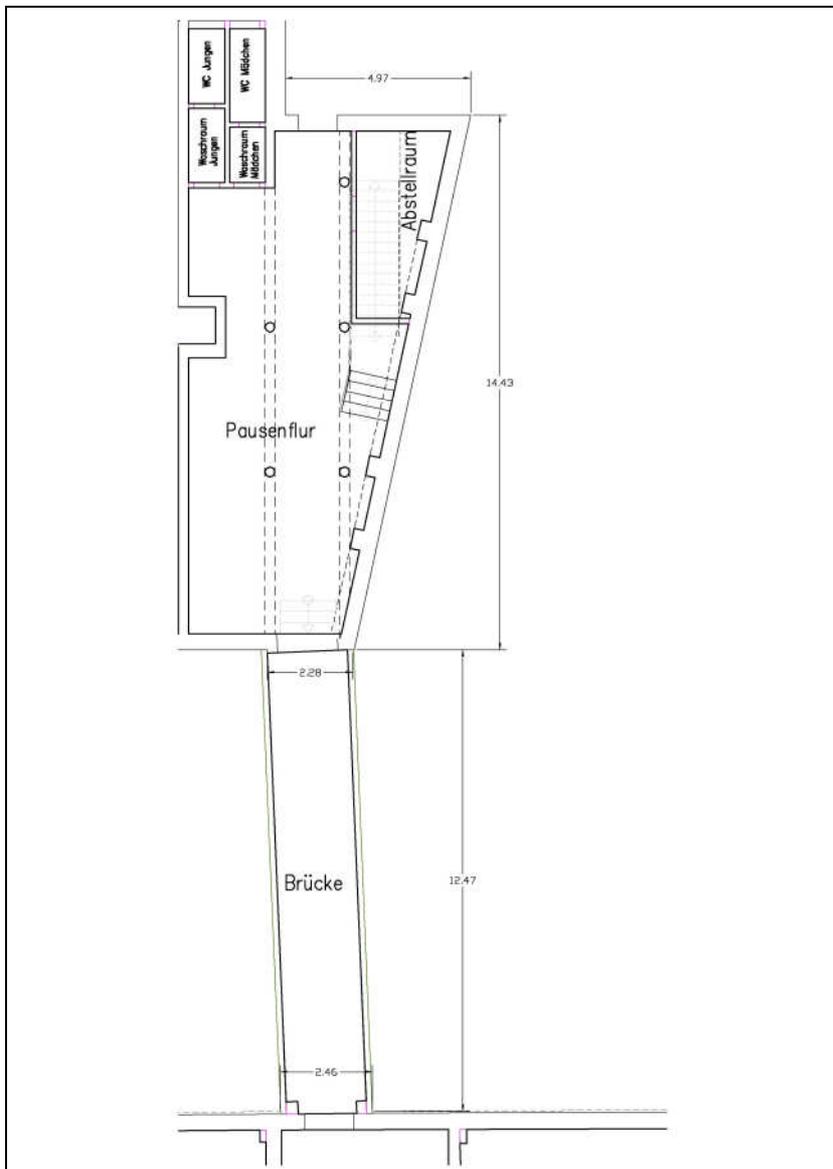
Quelle ... Geo-DV GmbH, Grundriss Erdgeschoss, Anbau



Quelle ... Geo-DV GmbH, Grundriss Erdgeschoss, Zwischenbau



Quelle ... Geo-DV GmbH, Grundriss Erdgeschoss, Hort



Quelle ... Geo-DV GmbH, Grundriss Erdgeschoss, Übergang und Treppenhaus

## Anlage, Blatt 10

Wertermittlung

Objekt Barleben, Breiteweg 158  
BL-Nr. 19  
Teilobjekt

### Fotodokumentation



Haupteingang Grundschule



Anbau Hort



Übergang Schule – Hort



Klassenraum



Hortraum



Sanitärraum



Schulhof



Gestaltete Außenanlagen



Einfriedung

## Anlage, Blatt 11

Wertermittlung

Objekt

Barleben, Breiteweg 158

BL-Nr.

19

Teilobjekt

### Beschreibung der Außenanlagen und wertmäßige Einordnung

Die Außenanlagen umfassen

Befestigte und gestaltete Freiflächen

Aufwuchs

Einfriedung

sowie

die auf dem Grundstück befindlichen Versorgungsanlagen.

Baulicher -und Erhaltungszustand: gut

Bauwerksteil	Wertanteil
Einfriedung	€
Befestigungen	€
Ver- und Entsorgungsanlagen	€
sonstiges	€
Summe	420.624,09 €
Summe pauschal	

## Anlage, Blatt 12

Wertermittlung

Objekt

Barleben, Breiteweg 158

BL-Nr.

19

Teilobjekt

### Bewirtschaftungskosten

	ME	Messergebnis
<b>Nutzungseinheiten</b>		
- Nutzfläche	m <sup>2</sup>	1.656,83
<b>Jahresrohertrag</b>	€	79.527,84
<b>Bewirtschaftungskosten</b>		
- Instandhaltung		
. Nutzfläche	€/m <sup>2</sup>	7,50
	€	12.426,23
- Mietausfallwagnis	%	4,00
	€	3.181,11
- Verwaltungskosten	%	3,00
	€	2.385,84
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	%	<b>23</b>