

Kurzexposé

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB
des mit einem Einfamilienhaus und Nebenglass bebauten Grundstücks in
D-16831 Rheinsberg, Am Negepfuhl 2



Der Verkehrswert des o.g. Grundbesitzes
wurde zum Stichtag 28. August 2024 geschätzt auf **rd. 115.000,00 €**.

Bewertungsobjekt:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Eckgrundstück mit einem völlig unregelmäßigen Zuschnitt, das mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Mauerwerksbau, ehem. Scheune, Baujahr um 1930, Umbau zum Wohnhaus 1969, ca. 118,50 m² WF) mit flach geneigtem Dach bebaut ist. Das Wohnhaus ist, abgesehen von einem kleinen Kriechkeller, nicht unterkellert. Auf dem Grundstück befinden sich zudem zwei kleine Garagen, die aufgrund ihrer geringen Größe für heutige Mittelklassewagen nicht nutzbar sind, sowie ein Schuppen, eine kleine Gartenlaube und ein desolater Unterstand.

Besonderheiten:

- Das benachbarte und der Stadt Rheinsberg gehörende Straßengrundstück Flurstück 159/4 ist vom Bewertungsgrundstück Flurstück 164 aus mit dem Wohnhaus überbaut worden und die Garagen wurden vom Flurstück 159/4 zum Flurstück 164 hinübergebaut.
- Zu dem auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudebestand, und hier insbesondere das Wohnhaus betreffend, konnte der Unterzeichner, weder bei den Eigentümern noch bei der Stadtverwaltung und auch nicht bei der unteren Bauaufsichtshörde des Landkreises Baugenehmigungen oder mit dem Prüfvermerk der Bauaufsichtsbehörde, vormals Baupolizeibehörde, versehene Bauunterlagen recherchieren.
- Aus der Tatsache, dass die Behörde Kenntnis von dem Überbau des Wohnhauses hat (siehe Pachtvertrag) und nicht eingeschritten ist, kann keine faktische Duldung abgeleitet werden und schließt auch ein Einschreiten in der Zukunft nicht aus.
- Der Vertrag ist für den Schluss eines jeden Pachtjahres kündbar.
- Das Grundstück liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Baumaßnahmen ist im § 35 BauGB geregelt. Im Außenbereich gilt der Grundsatz der größtmöglichen Schonung der Landschaft. Dies schließt eine umfangreiche Wohn- und Gewerbenutzung aus. In erster Linie sind daher nur land- und forstwirtschaftliche Baumaßnahmen zulässig. Gleichwohl sind auch Baumaßnahmen im Außenbereich zulässig, wenn sich ein Zusammenhang durch eine aufeinanderfolgende Bebauung gebildet hat. Damit ist auch die Schließung von Baulücken möglich. Die Beurteilung der baurechtlichen Konsequenzen übersteigt hier aber den Umfang eines Wertgutachtens.

Grundstücksgröße:	870 m ²
Großräumige Lage:	weiterer Metropolenraum im Norden des Landes Brandenburg ; Landkreis Ostprignitz-Ruppin – OPR; Stadt Rheinsberg (ca.8.000 Einwohner inkl. Ortsteile)
Lage im Stadtgebiet:	Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich der Altstadt. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts befinden sich das Friedrichzentrum mit Supermarkt (Norma), Keramik-Manufaktur, Geschäften (NKD und Tedi), entsprechende Parkplätze sowie einzelne Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise und Kleingärten. Die Entfernung zum Stadtzentrum sowie zum Schloss mit Parkanlage und der Kammeroper beträgt ca. 550 m und zur Uferpromenade des Grienericksees nur etwa 280 m.
Verkehrsanbindung:	nächstgelegene Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, Bahnhof ca. 1 km entfernt (Bahnlinie Rheinsberg – Löwenberg – Berlin) Berlin), Bundesstraße 96 ca. 25 km entfernt, nächste Anschlussstellen der A 24 bei Neuruppin und Wittstock, ca. 35 km und 40 km entfernt
Immissionen:	temporär durch Parkplatznutzung und Lieferverkehr im Bereich des Friedrichzentrums
Erschließung:	Das Grundstück ist über die Straße <i>Am Negepfuhl</i> und weiter über die <i>Feldstraße</i> verkehrsmäßig erschlossen, die in ca. 130 m Entfernung an die Dr.-Martin-Henning-Straße anbindet, über die auch die L 122 führt. Die Straße Am Negepfuhl ist weitestgehend unbefestigt. Dem hingegen verfügt die Feldstraße über eine Betonfahrbahn und eine Straßenbeleuchtung. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung, wie z.B. für Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Telefon, ebenfalls über diese Straßen verläuft. Breitbandverbindung mit einer Bandbreite von mehr als 200 Mbit/s für mehr als 95 % der Haushalte. Die Abwasserentsorgung erfolgt derzeit noch über eine Ausfahrgrube. Nach Angabe beim Ortstermin ist jedoch noch in 2024 ein Anschluss an die zentrale Abwasserversorgung geplant, wozu u.a. auch noch der Einbau einer Hebeanlage erforderlich ist.
Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche (W)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger oder in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge auch nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) i.V.m. der Sanierungssatzung zu beurteilen, so die behördliche Auskunft.
Bodenordnung:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung. Damit unterliegen bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge der Genehmigungspflicht nach § 144 Baugesetzbuch. Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung, Bereich Stadtentwicklung und Bauleitplanung ist die Sanierungsmaßnahme noch nicht abgeschlossen, so dass derzeit noch keine Angabe zur Höhe des hiernach noch zu zahlenden Ausgleichsbetrages möglich ist.
Entwicklungszustand:	Aufgrund der Lage ist das zu bewertende Grundstück als bebaute Fläche ("faktisch baureifes Land") im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB) einzustufen.
abgabenrechtlicher Zustand:	Es gibt keinen konkreten Hinweis, dass stichtagsbezogen Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB u. KAG ausstünden bzw. in absehbarer Zeit zu erwarten sind.
Nutzung:	durch Miteigentümer
Modernisierung :	<ul style="list-style-type: none"> • 1998 Kunststofffenster und Eingangstür/-en mit Isolierverglasung • 2015 Pelletsheizung und Solaranlage • 2018 Bad • 1998/2018 Fußbodenbeläge • 1998 ff. Elektroinstallation, 2020 Hausanschlusskasten erneuert • 2020 Erneuerung Bedachung inkl. Dachentwässerung
Energieausweis/-pass:	liegt nicht vor
Bauzustand:	normal