

Kurzexposé

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB
des zum Ferienhof umgebauten ehemaligen Vierseitenhofs in
D-16831 Linow, Dorfstraße 9.



Der Verkehrswert des o.g. Grundbesitzes
wurde zum Stichtag 09. Januar 2025 geschätzt auf **rd. 407.000,00 €**
und der Wert der beweglichen Gegenstände auf **rd. 10.000,00 €**.

- Bewertungsobjekt** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen zum Ferienhof umgebauten ehemaligen Vierseitenhof (Wohnfläche insgesamt 523,69 m²), der mit einem sanierten Wohnhaus mit Unterkellerung, tlw. ausgebautem Dachgeschoss und Wintergarten (insgesamt 3 WE), zwei umgebauten Nebengebäuden (ehemalige Stallgebäude) mit 2 bzw. 3 Ferienwohnungen, einem neu errichteten Mehrzweckraum, einer unsanierten Hofscheune und zwei Garagen bebaut ist. Im Bereich des Innenhofs befinden sich zu dem ein Pool sowie eine Teichanlage mit Pumpenhaus. Die hintere Grundstücksfläche ist als private Grünfläche angelegt, auf der sich u.a. ein Kinderspielfeld und ein Gerätehäuschen befinden. Nach Aktenlage ist das gesamte Objekt seit Ende 2023 ungenutzt.
- Besonderheit** Die Nutzung der Ferienwohnungen ist lt. Genehmigungsbescheid der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin auf 4 Monate im Jahr begrenzt.
- Grundstücksgröße** 3.472 m², davon 2.000 m² baureifes Land und 1.472 m² private Grünlandfläche
- Großräumige Lage** weiterer Metropolenraum im Norden des Landes Brandenburg; Landkreis Ostprignitz-Ruppin; Stadt Rheinsberg (rd. 8.000 Einwohner inkl. Ortsteile); Ortsteil Linow (rd. 260 Einwohner ohne Gebietsteile)

Kleinräumige Lage	Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortskern unmittelbar vis-à-vis dem Dorfbauer mit Kirche. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind straßenbegleitend Drei- u. Vierseitenresthöfe sowie mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise bebaute Grundstücke vorhanden. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Rheinsberg beträgt etwa 5 km.
Verkehrsanbindung	nächstgelegene Bushaltestelle mit Verbindung zum Stadtzentrum von Rheinsberg in fußläufiger Entfernung; ca. 5,5 km bis zum Bahnhof in Rheinsberg mit Anschluss nach Oranienburg und Berlin über Neulöwenberg (Mark); Bundesstraße 122 ca. 5 km entfernt; Anschlussstellen der A 24 bei Neuruppin Nord -und Süd sowie bei Wittstock/Dosse; Flughäfen Berlin-Brandenburg (BER) und Rostock-Laage ca. 121 km und 127 km entfernt
Immissionen.	nicht bekannt
Erschließung	Das Grundstück liegt an der Dorfstraße mit Bitumenfahrbahn und wird auch von dort aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung, wie z.B. für Strom, Wasser, Abwasser und Telefon, ebenfalls über diese Straße verläuft. Anfallendes Regenwasser wird örtlich versickert bzw. zur Bewässerung der Garten- und privaten Grünflächen und Versorgung der auf dem Grundstück vorhandenen Teichanlage aufgefangen. Laut Bundesnetzagentur steht eine Breitbandverbindung mit einer Bandbreite von mehr als 100 Mbit/s zur Verfügung.
Grenzverhältnisse	Die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Gebäude stehen ortsüblich im Bauwich. Es wird im Übrigen unterstellt, dass die vorhandene Einfriedung mit dem tatsächlichen Verlauf der Grundstücksgrenzen übereinstimmt.
Baulasten	Das Baulastenverzeichnis enthält stichtagsbezogen keine Eintragungen.
Altlasten	sind nicht bekannt
Darstellung im FNP.	gemischte Baufläche (M)
Festsetzungen im Bebauungsplan	Für den Bereich der Bewertungsobjekte ist kein rechtskräftiger oder in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan vorhanden, so die behördliche Auskunft.
abgabenrechtlicher Zustand .	Es gibt keinen konkreten Hinweis, dass stichtagsbezogen Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstünden bzw. zu erwarten waren.
Kurzbeschreibung	<u>Wohnhaus:</u> Baujahr um 1910, Kernsanierung in 1999; Modernisierung in 2000, gehobene Ausstattung <u>Nebengebäude:</u> Baujahr und Kernsanierung wie vor. Umbau zu FeWo in 2015, gehobene Ausstattung
Energieausweis/-pass.	Für das Wohnhaus (Hauptgebäude) liegt zwar kein aktueller, dafür aber zumindest ein am 18. Mai 2014 auf der Grundlage der seinerzeit geltenden EnEV ausgestellter Energieausweis vor, dessen Gültigkeit am 15. Mai 2024 endete. Laut diesem Energieausweis liegt der Energiebedarf bei 205,9 kWh (m ² a). Dem hingegen liegt für die beiden Nebengebäude mit 5 FeWo kein Energieausweis vor. Nach Aktenlage hat sich der Bauherr gegenüber der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen einer Selbstverpflichtung eine zeitliche Nutzungsbegrenzung für die antragsgegenständlichen Ferienwohnungen von 4 Monaten angegeben und erklärt, dass aufgrund der zeitlichen Nutzungsbegrenzung die gesetzlichen Anforderungen an die Energieeinsparung gemäß § 15 Abs. 4 BbgBO sowie gemäß § 2 Abs. 2 GEG eingehalten werden.
Bauliche Außenanlagen.	Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telekommunikation, Entsorgungsleitungen für Abwasser und Regenwasser, ein Swimming-Pool und eine Teichanlage mit Pumpenhaus, Wege- und Hofbefestigungen, Kinderspielplatz, Gerätehäuschen, 2-flgl. Hof mit separater Eingangspforte, einfache Einfriedungen im hinteren Bereich des Grundstücks
Sonstige Anlagen	Sonstige wertrelevante Anlagen im Sinne des § 37 der ImmoWertV 21 bestehen nicht.