

Objekt: **Grundstück Rambower Allee 5, 6, 7, 8 in 19339 Krampfer**

Mein Aktenzeichen: **2025 9042-1**
Wertermittlungsstichtag: **15.05.2025**

Aktenzeichen des Gerichts: **7 K 6/25**

Bundesland:	Brandenburg	Landkreis:	Prignitz
Gemeinde:	Plattenburg	Gemarkung:	Krampfer
Flur:	5	Flurstück(e):	3
Grundbuchbezirk:	Krampfer	Grundbuchblatt:	54
Lagebezeichnung:	Rambower Allee	Hausnummer:	5 bis 8
Eigentümer:	Domesticon GmbH		

Kurzbewertung

Auf dem Grundstück befinden sich die folgenden Gebäude:

Bezeichnung:	Beschreibung	Gebäudetyp	BGF / BRI
Wohnhaus:	Baujahr um 1919	Wohnhaus mit 4 Einheiten mit EG, DG vermutlich nicht ausgebaut, kein Keller, nicht von Innen besichtigt.	235 m ²

Baumängel/Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Merkmale:			
Wohnhaus:	Keine Besichtigung		0 €
		Summe:	0 €

Ich bin am 03.04.2025 wegen eines anderen Projekts zufällig am Bewertungsobjekt vorbeigekommen und habe dabei gesehen, dass es sich um nur noch teilweise vorhandene bzw. abgängige Bausubstanz handelt:

Die Dacheindeckung fehlt auf dem gesamten Gebäude, anhand der örtlichen Gegebenheiten konnte nicht weiter ermittelt werden, seit wann das der Fall ist. Anhand der Luftbilder im Brandenburg-Viewer (unter <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>) sind die aktuell dargestellten Luftbilder aus der Befliegung vom 16.04.2022. Darin erkennt man bereits, dass die Dacheindeckung fehlt.

In den Luftbildern aus der Epoche 2019 bis 2021 (ebenfalls verfügbar unter der Adresse wie oben, unter „Historische Daten“) ist die Dacheindeckung noch vorhanden. Es hat den Anschein, als ob die Dachsteine systematisch abgebaut wurden.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Ich gehe aber davon aus, dass die seit mindestens drei Jahren fehlende Dacheindeckung zu Schäden im Inneren geführt haben, die eine Einstufung der (noch) vorhandenen Bausubstanz als „abrisswürdig“ plausibel machen.

In solchen Fällen ist der Bodenwert des Grundstücks üblicherweise um die Kosten für die Freilegung des Grundstücks (Abrisskosten) zu diskontieren. Die Abrisskosten ergeben sich aus dem umbauten Raum, sie werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses regelmäßig bei örtlichen Unternehmen abgefragt.

Das Grundstück hat einen Fläche von 1.999 m², der Bodenrichtwert beträgt 19 €/m². Ohne Be trachtung der Frage, ob das gesamte Grundstück als Bauland bewertet werden kann, denn ein Teil ist als Gartenland zu anzusehen, ergäbe sich ein vorläufiger **Bodenwert des Grundstücks** von

$$1.999 \text{ m}^2 \quad \times \quad 19 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 37.981,00 \text{ €}$$

Der hintere (nördliche) Teil des Grundstücks ist als Gartenland zu bewerten. Für sogenannte **Hausgärten** hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024 (S. 46) einen Bodenrichtwert abgeleitet, der bei 30% des Bodenrichtwerts benachbarter Baulandflächen liegt.

Unterteilt man das Grundstück wie in der folgenden Skizze dargestellt, dann ergeben sich die in der darauffolgenden Tabelle dargestellten Bodenwerte der Teilflächen und damit der Bodenwert des Grundstücks.



Abbildung 1: Teilflächen des Flurstücks 0 („rot“: aus der Karte abgegriffene Teilflächen, Katasterdaten und Luftbild © GeoBasis-DE/LGB/ BKG)

Bauland	1.100 m ²	\times	19 €/m ²	\times	1,00	=	20.900,00 €
Hausgarten	899 m ²	\times	19 €/m ²	\times	0,30	=	5.124,30 €
	1.999 m ²					Summe:	26.024,30 €

Der umbaute Raum hat nach einer ersten vorsichtigen Schätzung ein Volumen von mindestens 1.000 m³. Die **Abrisskosten** in der Region werden mit 18 €/m³ bis 22 €/m³ angegeben, bei diesem Objekt würde ich zuerst überschlägig mit 20 €/m³ rechnen, so dass sich die Abrisskosten mit

$$1.000 \text{ m}^3 \quad \times \quad 20 \text{ €/m}^3 \quad = \quad 20.000,00 \text{ €}$$

ergeben.

Der Bodenwert reduziert um die Abrisskosten ergäbe den **vorläufigen Verkehrswert**:

$$\begin{array}{r}
 26.024,30 \text{ €} \\
 - 20.000,00 \text{ €} \\
 \hline
 6.024,30 \text{ €}
 \end{array}$$

Vorläufiger Verkehrswert:

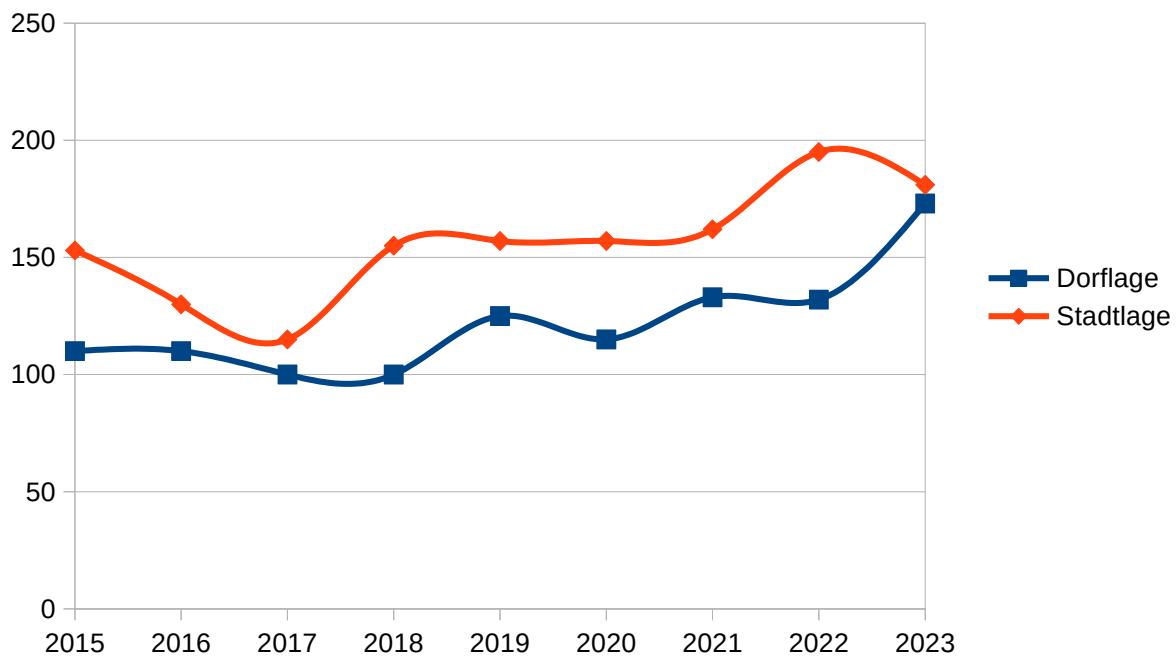
Der vorläufige Verkehrswert ist noch einer **Marktanpassung** zu unterziehen, alternativ kann mit

Vergleichswerten gearbeitet werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz konnte in den letzten Jahren für Grundstücke mit abrisswürdiger Bausubstanz durchschnittliche Verkaufspreise ableiten, die über dem Bodenwert des Grundstücks lagen.

Wohngrundstücke mit abrisswürdiger bzw. kernsanierungsbedürftiger Bausubstanz			
Zeitraum der Stichprobe	Prazentsatz des unbelasteten Bodenwertes		Quelle
	Dorflage	Stadtlage	
2021- 2023	173	181	GMB 2023, S. 28
2020 - 2022	132	195	GMB 2022, S. 27
2019 - 2021	133	162	GMB 2021, S. 28
2018 - 2020	115	157	GMB 2020, S. 27
2017 - 2019	125	157	GMB 2019, S. 27
2016 - 2018	100	155	GMB 2018, S. 27
2014 - 2017	100	115	GMB 2017, S. 27
2013 – 2016	110	130	GMB 2016, S. 24
2012 - 2015	110	153	GMB 2015, S. 22

Grafik: Abrisswürdige Bausubstanz (Verhältnis zum unbelasteten Bodenwert)



Bei der Aufstellung des Grundstücksmarktberichts für das Jahr 2024 war diese relativ eindeutige Tendenz nicht mehr erkennbar. Auf Seite 28 des Grundstücksmarktberichts schreibt der Gutachterausschuss, dass bei einem Rahmen von 15 % bis 216 % des unbelasteten Bodenwerts eine Ableitung statistisch gesichert nicht mehr möglich ist. Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung wird empfohlen.

Ich habe daraufhin die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses um Mitteilung von Vergleichsfällen (Baujahr ca. 1919, marode Bausubstanz, Dorflage mit mittlerem dörflichen Bodenwertniveau) gebeten und man konnte mir nur fünf annähernd passende Verkaufsfälle nennen, die allerdings alle nicht vergleichbar sind, weil der bauliche Zustand weniger „desolat“ ist.

Der Verkehrswert wird daher in diesem Fall sachverständig 30% über dem Bodenwert des

unbebauten und unbelasteten Bodens angenommen. Die bebaute Teilfläche wird dabei separat betrachtet. Ein genäherter Verkehrswert ergibt sich dann mit

Teilfläche Bauland mit	$1.100 \text{ m}^2 \times 19 \text{ €/m}^2 \times 1,30 =$	27.170,00 €
abrisswürdiger Bausubstanz		
Hausgarten (unbebaute Restfläche)	$899 \text{ m}^2 \times 19 \text{ €/m}^2 \times 0,30 =$ 1.999 m ²	5.124,30 €

Summe: 32.294,30 €

Der überschlägig berechnete Verkehrswert beträgt

Verkehrswert (gerundet): 32.000,00 €

Bei Bekanntwerden neuer, das Ergebnis beeinflussender Tatsachen behalte ich mir das Recht einer nochmaligen Prüfung sowie der Überarbeitung einzelner Teile des Gutachtens vor.



Perleberg, den 30.06.2025



Abbildung 1: Ansicht von der Straße



Abbildung 2: Ansicht von der Hofseite