

Kurzexposé

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG
des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks in
D-16775 Sonnenberg OT Schulzendorf, Wolfsruher Weg 5



Der Verkehrswert des o.g. Grundbesitzes
wurde zum Stichtag 02. April 2026 geschätzt auf
rd. 101.000,00 € und 500,00 € Wert des Zubehörs.

Bewertungsobjekt	Grundstück in dörflicher Lage, das mit einem Einfamilienhaus (Art Doppelhaushälfte, Baujahr um 1900) mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei Anbauten (Umbau und Modernisierung 2002/03) bebaut ist. Das Wohnhaus und die Anbauten sind nicht unterkellert. Die Wohnfläche beträgt rd. 118,50 m ² . Es ist zudem eine Garage vorhanden.
Besonderheit	Nach Maßgabe des Amtsgerichts sind die ggf. in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen und Rechte im Rahmen dieser Wertermittlung nicht wertrelevant berücksichtigt worden. Der § 6 Abs. 2 ImmoWertV findet hier nämlich keine Anwendung.
Grundstücksgröße	590 m ²
Großräumige Lage	• weiterer Metropolenraum im Norden des Landes Brandenburg • Landkreis Oberhavel (OHV) • Gemeinde Sonnenberg (815 Einwohner inkl. Ortsteile); Ortsteil Schulzendorf
Kleinräumige Lage	Das Bewertungsgrundstück liegt in zentraler Ortslage des zur Gemeinde Sonnenberg gehörenden Ortsteils Schulzendorf am <i>Wolfsruher Weg</i> und grenzt zudem rückseitig an die <i>Straße des Friedens</i> an. Die Entfernung zur Kerngemeinde beträgt ca. 3 km und zum Sitz der Amtsverwaltung in Gransee etwa 9 km. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit entsprechendem Nebenglass in offener Bauweise, die Dorfkirche mit Friedhofskapelle sowie eine Grünanlage vorhanden.
Verkehrsanbindung	• Bahnhof in Gransee ca. 11 km entfernt (Bahnlinie Berlin-Rostock/Stralsund) • Bundesstraße 96 ca. 10 km entfernt • nächste Autobahnanschlussstelle (A 10) ca. 48 km entfernt • Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ca. 102 km entfernt

Infrastruktur	Schulzendorf ist ein kleines Dorf mit etwa 235 Einwohnern, das zur Gemeinde Sonnenberg gehört, die vom Amt Gransee und Gemeinden verwaltet wird. Der Ortsteil verfügt, abgesehen von einer Bäckerei, über keine nennenswerten ländlichen Versorgungs- und kommunalen Einrichtungen. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf sind aber im Amtsbereich und hier insbesondere in Gransee vorhanden. Der langfristige Bedarf kann überwiegend im weiteren Umland und hier vorrangig in den Kreisstädten Oranienburg und Neuruppin gedeckt werden.	
Immissionen	wurden nicht festgestellt	
Erschließung	Das Grundstück liegt an zwei Straßen und wird im Wesentlichen vom Wolfsruher Weg, einer öffentlichen und mit Betonverbundpflaster befestigten Straße aus verkehrsmäßig erschlossen. Ein befestigter Gehweg verläuft nur auf der dem Bewertungsgrundstück gegenüber liegenden Straßenseite. Laut Auskunft beim Ortstermin verläuft die übrige Erschließung für Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Telefon ebenfalls über diese Straße.	
Grenzverhältnisse	Infolge der Bebauung mit einer Doppelhaushälfte ist diesbezüglich eine übliche Grenzbebauung gegeben. Dem hingegen ist die an das Wohnhaus angebaute Garage lt. Katasterkarte an das auf dem Nachbargrundstück Flurstück 43 aufstehende und von der Grundstücksgrenze ca. 1 m entfernt stehende Nebengebäude angebaut worden.	
Baulasten	Das Baulastenverzeichnis enthält stichtagsbezogen keine Eintragungen.	
Ökologische Altlasten	sind nicht bekannt	
Darstellung im FNP	gemischte Baufläche (M)	
Abgabenrechtlicher Zustand	Es gibt keinen konkreten Hinweis, dass stichtagsbezogen Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstanden bzw. zu erwarten waren.	
Bauweise Wohnhaus	Konstruktionsart: Gründung: Umfassungswände: Innenwände: Geschossdecken: Dach: • Dachform • Konstruktion • Dacheindeckung • Dachentwässerung Treppe: Heizung: Warmwasserversorgung:	Massivbau Streifenfundamente aus Beton u. Mauerwerk Ziegelmauerwerk, Anbau tlw. Porenbeton Ziegelmauerwerk, Trockenbau Holzbalkendecken mit Einschub, tlw. abgehängt und mit GK-Platten verkleidet. Satteldach, flache Pultdächer zimmermannsmäßiger Holzabbund Ziegel und Bitumenpappe Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech Holztreppe elektr. Nachtspeicherheizung, zusätzlich ein Kaminofen Durchlauferhitzer (Elektro)
Wesentliche Ausstattungsmerkmale	Fußböden: Wände und Decken: Fenster: Innentüren: Außentüren: Sanitär-Installation: Elektro-Installation: Küchenausstattung:	verschiedene Beläge, z.B. Fliesen, PVC-Belag, Betonestrich überwiegend verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, tlw. Paneel-Verkleidung, Bäder raumhoch gefliest Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und Jalousien, Dachflächenfenster alte Füllungstüren aus Holz und einfache Füllungstüren aus Holzwerkstoffen aus Kunststoff mit Lichtausschnitten • Bad im EG mit bodengleicher Dusche, Wannen, Waschbecken und Stand-WC • Bad im DG mit einfacher Dusche, Stand-WC und Waschbecken neuerer Sicherungskasten mit Stromzähler Einbauküche, stichtagsbezogen bereits 21 Jahre alt

Energieausweis/-pass	Im vorliegenden Fall liegt ein Energieausweis vom 08. August 2020, der auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt wurde, vor. Demnach liegt der Energieverbrauch bei 156,9 kWh/ je Quadratmeter Gebäudenutzfläche und Jahr.
Garage	Massivbauweise mit Flachdach als An- bzw. Zwischenbau zwischen dem Wohnhaus und dem auf dem Nachbargrundstück befindlichen Nebengebäude, hofseitig offen, Fußboden mit Betonverbundpflaster befestigt, straßenseitig elektrisch betriebenes Schwingtor, Baujahr lt. Angabe beim Ortstermin 2019.
Schuppen, usw.	Die Schuppen und Unterstände sind seit geraumer Zeit nicht mehr ordnungsgemäß instandgehalten worden. Es liegen gravierende Unterhaltungsrückstände und Schäden vor. Hier sind ggf. erhebliche Arbeiten zur Beseitigung der vorhandenen Unterhaltungsrückstände und Schäden erforderlich, deren Beseitigungskosten den Wert des Vorhandenen übersteigen.
Bauliche Außenanlagen	Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Telefon, Entsorgungsleitung für Abwasser, Hofbefestigung mittels Betonverbundpflaster und brüchig gewordene Hof- und Wegebefestigungen aus Beton, einfache Einfriedungen mit 2-flgl. Tor zur Straße des Friedens hin
Sonstige Anlagen	Sonstige wertrelevante Anlagen im Sinne des § 37 der ImmoWertV, die erheblich vom Üblichen abweichen, bestehen nicht.