

Az.: 7 K 139/25 Exposé		
Objektart	Grundstück mit entkerntem Altbau im Rohbauzustand, Garage und Schuppen in Gartz	
Postanschrift	16307 Gartz (Oder), Schreyweg 2	
Grundbuchangaben	Grundbuch von Gartz, Blatt 1941	
Katasterangaben	Gemarkung Gartz, Flur 19, Flurstücke 34/1 und 34/11	
Größe	zusammen 1.123 m ²	
Verkehrswerte	Flurstück 34/1: 60.000 €, Flurstück 34/11: 1.000 €	Wertermittlungstichtag: 20.06.2026
Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Gartz, im Osten des Landkreises Uckermark, ca. 22 km nördlich von Schwedt / Oder sowie ca. 450 m von der polnischen Grenze (Oder) entfernt. Es ist am nordöstlichen Stadtrand von Gartz gelegen, auf der westlichen Seite der Straße Schreyweg. Die Umgebungsbebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Auf der gegenüberliegenden Seite des Bewertungsobjektes, ca. 100 m nördlich, wurde die BMX-Strecke Gartz wieder in Betrieb genommen.	
Beschreibung	Das Grundstück ist ungenutzt. Es ist mit einem 1-geschossigen Wohnhaus mit Satteldach sowie einer Garage und mehreren Schuppen bebaut. Bei dem Wohngebäude handelt es sich um einen entkernten Altbau, dessen Aus- und Umbau am 21.12.2021 durch die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Uckermark genehmigt wurde. Zudem liegt eine Baugenehmigung vom 10.02.2021 zum Neubau eines Einfamilienhauses auf selbigem Grundstück vor, dessen Errichtung nicht realisiert wurde.	
Bauplanungsrecht	Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche dargestellt. Im Geltungsbereich einer seit dem 20.11.1992 rechtsverbindlichen Abrundungssatzung: Lage im Innenbereich (§34 BauGB).	
Baugenehmigungen	Baugenehmigung vom 26.08.2021 zu AZ: 3287-21-20: Aus- und Umbau des bestehenden Wohnhauses Baugenehmigung vom 30.10.2020 zu AZ: 3849-20-23: Neubau eines Einfamilienhauses	
Bebauung	Wohnhaus	Garage
		
Bauweise	1-geschossiger Massivbau mit Satteldach. Vollständig entkernt. Das Tragwerk des Daches wurde hergestellt. Bedachung mit Dachblech.	1-geschossiger verputzter Mauerwerksbau mit Pultdach. Dacheindeckung aus Betondachsteinen.
Baujahr / Modernisierung	nicht bekannt ab ca. 2021: Erneuerung des Dachstuhls, Ringanker	Baujahr: nicht bekannt
Abmessungen	ca. 13,24 m x 7,38 ⁵ m (EG) ca. 11,24 m x 7,38 ⁵ m (DG)	Außenmaße: ca. 4,00 m x 6,50 m

Bruttogrundfläche	ca. 180,78 m²	ca. 26 m²
Wohnfläche	ca. 130 m² geplante Wohnfläche (ca. 75 m² im EG und ca. 55 m² im DG)	
Zustand	Das Wohnhaus ist vollständig entkernt. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Es handelt sich um einen erst teilweise fertiggestellten Rohbau. Mit dem Ausbau ist nicht begonnen worden.	Der bauliche Zustand ist insgesamt ausreichend (solide Grundsubstanz).
Nutzung	ungenutzt	ungenutzt
Bebauung	Laube	Schuppen 1 und Schuppen 2
		
Bauweise	1-geschossiger Holzbau mit flachem Satteldach	1-geschossiger Mauerwerksbau mit Pultdach (Schuppen 1) 1-geschossiger Mauerwerksbau mit flachem Satteldach (Schuppen 2)
Abmessungen	ca. 3,50 m x 6,00 m	Außenmaße: ca. 4,00 m x 5,00 m (Schuppen 1) ca. 6,50 m x 6,00 m (Schuppen 2)
Zustand	Der bauliche Zustand der Laube ist weitgehend verbraucht.	Die Schuppen 1 und 2 befinden sich in einem weitgehend verschlissenen Zustand.

Position	marktangepasster vorläufiger Sachwert	Wertabschlag gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	Marktwert
Wohnhaus	267.394 €	-80,5%	52.142 €
Garage	1.725 €	- €	1.725 €
Bodenwert Flurstücke 34/1 und 34/11	28.300 €	- €	28.300 €
Zwischensumme	297.419 €	0,81 €	82.167 €
Wertabschlag für Abrisskosten Schuppen und Laube		- 11.200,00 €	-11.200 €
Wertabschlag für Entrümpelung des Grundstücks		- 5.000,00 €	-10.000 €
gesamt	297.419 €		60.967 €
		gerundet	61.000 €



