

Kurzexposé

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB
des Grundbesitzes in D-17268 Gerswalde, Ort Klein Fredenwalde



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 25. November 2025 geschätzt auf symbolisch 1,00 €.

Bewertungsobjekt	Grundstück mit ruinösem Wohnhaus mit Stallteil, ruinösen Anbauten und Schuppen sowie eine separate Verkehrsfläche
Katasterangaben	Flurstück 113 → 25 m ² Straßenverkehrsfläche Flurstück 114 → 2.705 m ² , davon 1.580 m ² Grünanlage und 1.125 m ² Wohnbaufläche
Lage	Der zu bewertende Grundbesitz liegt im Ort Klein-Fredenwalde, einem Gemeindeteil von Gerswalde im Landkreis Uckermark (Brandenburg). Der Ort Klein Fredenwalde wurde um/vor 1768 als Vorwerk vom Rittergut Fredenwalde gegründet. Der Ort Klein-Fredenwalde liegt etwas über 1,5 km westlich des Ortskerns von Groß Fredenwalde und etwa fünf Kilometer südöstlich von Gerswalde. Der Ort Klein Fredenwalde liegt an der L 242 von Gerswalde nach Willmine. Der zu bewertende Grundbesitz liegt an der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche „Ort Klein Fredenwalde“. Insgesamt handelt es sich um eine einfache dörfliche Wohnlage.
Zustand	Die auf diesem Flurstück 114 vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen weisen durch die seit Jahrzehnten vernachlässigte Instandhaltung und tlw. durch Vandalismus begünstigt, enorme Unterhaltungsrückstände, Schäden und energetische Defizite auf, die auch durch Fotos dokumentiert und diesem Wertbericht zur Vervollständigung desselben als Anlage beigefügt sind. Aufgrund der Unterhaltungsrückstände, Schäden und energetischen Defizite sind die Gebäude und baulichen Anlagen konstruktions- und zustandsbedingt wirtschaftlich nicht mehr nutzbar. Hier sind ggf. erhebliche Arbeiten zur Beseitigung des vorhandenen Sanierungsstaus erforderlich, deren Kosten den eventuellen Wert der ggf. noch in Teilbereichen verwertbaren Bausubstanz bei weitem übersteigen. Die vorhandene Bausubstanz muss daher gänzlich beseitigt werden.