7 K 15/26
(Geschäftsnummer des Amtsgerichts Neuruppin)

Kurzexposé

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG
des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in
D-17291 Gramzow OT Lützlow











Der Verkehrswert des o.g. Grundbesitzes
wurde zum Stichtag 26. Juni 2026 geschätzt auf
rd. 256.000,00 €.

Bewertungsobjekt	Wohngrundstück, das mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Baujahr 2015) bebaut ist. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert. Die Wohnfläche beträgt rd. 84 m².
Katerangaben	Flurstück 352, Flur 4, Gemarkung Lützlow, Größe 700 m²
Großräumige Lage	Nordosten des Landes Brandenburg; Landkreis Uckermark; Gemeinde Gramzow; OT Lützlow
Kleinräumige Lage	Der Ortsteil Lützlow liegt in einer idyllischen Naturlandschaft mit Park- und Grünlandflächen sowie am Lützlower See mit großer Badestelle. Der Hauptort Gramzow liegt nur etwa 4 km entfernt.
Verkehrsanbindung	Lützlow ist ausschließlich über den Regionalbusverkehr angebunden. Ansonsten ist Lützlow durch die günstige Lage zur Autobahn A11 und der Bundesstraße B198 mit dem Auto gut zu erreichen. Lützlow liegt z.B. nur etwa 7 km von der Bundesautobahn A11 (Berlin – Stettin) Anschlussstelle Gramzow entfernt.
Infrastruktur	Der Ortsteil Lützlow ist ein kleines Dorf mit etwa 350 Einwohnern im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg, die vom Amt Gramzow verwaltet wird. Lützlow verfügt über keine nennenswerten ländlichen Versorgungs- und kommunalen Einrichtungen. Eine

©/® SV-Büro Fähnrich

Grundschulen, Kita, Hort sowie medizinische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf sind aber in der Kerngemeinde Gramzow vorhanden. Der langfristige Bedarf kann überwiegend im weiteren Umland und hier vorrangig in der etwa 20 km entfernt liegenden Kreisstadt Prenzlau gedeckt werden.

Immissionen

keine

Erschließung

Das Grundstück liegt an einer Gemeindestraße und wird auch von dort aus verkehrsmäßig erschlossen. Laut Auskunft beim Ortstermin verläuft die übrige Erschließung für Gas, Strom, Wasser und Telefon, ebenfalls über diese Straße. Die Abwasserentsorgung erfolgt ortsüblich über eine Ausfahrgrube (ca.7 m³).

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält stichtagsbezogen keine Eintragungen.

Ökologische Altlasten

sind nicht bekannt

Darstellung im FNP

Abgabenrechtlicher Zustand

Es gibt keinen Hinweis, dass stichtagsbezogen Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstanden bzw. zu erwarten waren.

Art des Gebäudes

freistehendes Einfamilienhaus (Art Walmdachbungalow), eingeschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss nur eingeschränkt für Lager- und Revisionszwecke nutzbar, überdachte Terrasse

Energetische Eigenschaften

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Es wird aber davon ausgegangen, dass die energetischen Eigenschaften dem Baujahr des Gebäudes entsprechen und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Außenansicht

Putzfassade, gestrichen

Bauweise

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	armierte Bodenplatte auf Beton-Streifenfundamenten
Umfassungswände:	Mauerwerk (Porenbeton-Planelemente in DBM)
Innenwände:	Mauerwerk (Porenbeton-Planelemente in DBM)
Geschossdecke:	Holzbalkendecke mit Einschub (u.-a. Zellulose-Einblasdämmung
Dach:	
• Dachform	Walmdach
• Konstruktion	Holz-Bohlenbinder
• Dacheindeckung	Ton-Flachdachziegel, engobiert
• Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppen:	
• Bodentreppe	ausklappbare Bodentreppe aus Holz
Heizung:	Gastherme von Viessmann, Plattenheizkörper im Schlaf- und Kinderzimmer, ansonsten generell Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	über Heizung

Insgesamt handelt es sich um eine baujahresübliche, solide Mauerwerksbauweise.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Fußböden:	Laminat und Fliesen im EG, tlw. OSB-Platten im Dachraum
Wände und Decken:	verputzt bzw. tapeziert und/oder gestrichen
Fenster/ Terrassentür/-en:	Kunststoffrahmen und Isolierverglasung; Jalousien manuell, nur Terrassentür elektrisch betrieben
Innentüren:	normale Füllungstüren aus Holz und/oder Holzwerkstoffen
Hauseingangstür:	aus Kunststoff mit Glasausschnitt
Sanitär-Installation:	Bad im EG mit Eckbadewanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch und wandhängendem WC, Wandflächen ringsum ½ hoch gefliest
Elektro-Installation:	dem Baujahr entsprechende Ausführung

©/® SV-Büro Fähnrich

Es handelt sich im Wesentlichen um einen mittleren bis tlw. gehobenen Ausstattungsstandard im Sinne der anzuwendenden Wertermittlungsvorschriften.

Bauliche Außenanlagen

- Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas
- Ausfahrgrube mit ca. 7 m³ Fassungsvermögen lt. Angabe beim Ortstermin
- Mittels Betonverbundpflaster befestigte Zufahrt und Stellplatzfläche
- Wegebefestigungen am Wohnhaus wie vor
- Stützmauern
- schmiedeeiserner Vorgartenzaun mit elektrisch betriebenen Schiebetor
- weitere Einfriedungen, wie z.B. Maschendrahtzaun
- kleine Holzunterstände für Brennholz usw.

©/® SV-Büro Fähnrich