7 K 177/25
(Geschäftsnummer des Amtsgerichts Neuruppin)

Kurzexposé

zum Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG
des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in
D-17291 Nordwestuckermark OT Gollmitz, Horster Straße 18c



Der **Verkehrswert des o.g. Grundbesitzes**
wurde zum Stichtag 16. März 2026 geschätzt auf
rd. 401.000,00 €.

Bewertungsobjekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück in dörflicher Lage, das mit einem freistehenden zweigeschossigen Einfamilienhaus – Fertighaus in Leichtbauweise ‚Typ BEG/KfW – Effizienzhaus 55 (GEG 2020), bebaut ist. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert. Baujahr 2022, Wohnfläche rd. 166 m².
Grundstücksgröße	1.875 m²
Großräumige Lage	• weiterer Metropolenraum im Norden des Landes Brandenburg • Landkreis Uckermark • Gemeinde Nordwestuckermark; Ortsteil Gollmitz
Kleinräumige Lage	Das Bewertungsgrundstück liegt in nordöstlicher Ortsrandlage an der Horster Straße, über die auch die in diesem Bereich neu ausgebaute Kreisstraße 7334 führt. Die Entfernung zur Kerngemeinde Schönermark beträgt etwa 4 km und zur Kreisstadt Prenzlau ungefähr 10 km. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind straßenbegleitend überwiegend Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise vorhanden, an die jeweils rückseitig Flächen der Landwirtschaft anschließen.
Verkehrsanbindung	• nächstgelegene Bushaltestelle mit Verbindung zur Kerngemeinde und zur Kreisstadt in fußläufiger Entfernung • ca. 12 km bis zum Bahnhof in Prenzlau; Haltepunkt für Regional- und Fernverkehr u.a. mit Verbindung nach Berlin • Bundesstraße 109 ca. 5 km entfernt

©/® SV-Büro Fähnrich

Infrastruktur

Im Gemeindegebiet befinden sich zwei Grundschulen, eine Kita sowie Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf. Der langfristige Bedarf kann überwiegend im weiteren Umland und hier vorrangig in der Kreisstadt Prenzlau gedeckt werden.

Immissionen

sind nicht bekannt

Erschließung

Das Grundstück liegt an der neu ausgebauten Horster Straße über die auch die Kreisstraße 7334 führt. Laut Auskunft beim Ortstermin verläuft auch die übrige Erschließung, wie z.B. für Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Telefon, ebenfalls über diese Straße. Anfallendes Regenwasser wird in einer Zisterne (5.000 L) aufgefangen.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält stichtagsbezogen keine Eintragungen.

Ökologische Altlasten

sind nicht bekannt

Darstellung im FNP

gemischte Baufläche (M), straßenbegleitend bis 40 m Grundstückstiefe

Abgabenrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Nordwestuckermark vom 19. Januar 2026 ist der zu bewertende Grundbesitz stichtagsbezogen beitrags- und abgabenfrei.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohnhaueses

Heizung:	Fußbodenheizung Brennwertkessel „verbessert“ Erdgas H, Speicher: keine Speicherung Verteilung: Heizkreistemperatur 35/28°C Wasserheizung: integrierte Heizflächen, Einzelraumregelung mit Zweipunktregler Schaltdiff. 0,5° K
WW-Versorgung:	63,4 % solare Trinkwasser-Erwärmung, Flachkollektor Ac-%.4 m²; 36,6 % Brennwertkessel „verbessert“ Erdgas H Speicher: bivalenter Solarspeicher Verteilung: gebäudezentrale Trinkwasseraufbereitung ohne Zirkulation (max. 500 m² Nutzfläche)
Lüftungsanlage:	Wohnungslüftungsanlage < 20° C ohne Bedarfsführung; Abluft/Zuluft Wärmeüberträger zentral, Wirkungsgrad ≥ 80 % u. DC-Ventilatoren; keine Wärmepumpe; kein Heizregister; Verteilung: Verlegung der Verteilleitungen innerhalb der thermischen Hülle
Fußböden:	Fliesen, Natursteinplatten o.ä.
Fenster:	aus Kunststoff mit Isolierverglasung; zertifiziertes Dachfenster, Jalousien, elektrisch betrieben
Sanitär-Installation:	Bad im EG mit bodengleicher Dusche, wandhängendem WC und Waschtisch, ca. 1/3 hoch gefliest, gehobene Qualität und Ausstattung; Bad im OG mit Wanne, bodengleicher Dusche, wandhängendem WC und Doppel-Waschtisch, ca. 1/3 hoch gefliest, gehobene Qualität und Ausstattung
Elektro-Installation:	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen; Sicherungskasten mit Stromzähler

Energieausweis/-pass

Für das hier zu bewertenden Wohngebäude liegt ein auf der Grundlage des Energieeinspargesetzes GEG 2020 vom 08.08.2020 erstellter Energieeinsparnachweis mit folgendem Endergebnis der GEG Berechnung vor:

Jahres-Primärenergiebedarf Q"P: bezogen auf die Gebäudenutzfläche	45.4 [kWh/m²a]	33.9% besser als Neubau
maximal zulässiger Jahres-Primärenergiebedarf:	50.3 [kWh/m²a] 68.6 [kWh/m²a]	für BEG/KfW-Effizienzhaus 55 nach GEG
spezifischer Transmissionswärmeverlust H'T: der Gebäudehüllfläche	0.242 [W/m²K]	32.0% besser als Neubau 32.0% besser Ref-Gebäude
maximal zulässiger spezifischer Transmissionswärmeverlust:	0.250 [W/m²K] 0.357 [W/m²K] 0.357 [W/m²K]	für BEG/KfW-Effizienzhaus 55 vom Referenzgebäude nach GEG

die maximal zulässigen Grenzwerte werden eingehalten.

©/® SV-Büro Fähnrich