

Edda Schlumbach · Röbbeler Straße 4
16909 Wittstock/Dosse
Amtsgericht Neuruppin
Abt. Zwangsversteigerung
Karl-Marx-Str. 18a
16816 Neuruppin

Röbbeler Straße 4
16909 Wittstock/Dosse
Tel. 03394 – 43 33 91
Fax 03394 – 44 00 27
big.point@gmx.com

Wittstock, den 10.10.2025

Az.: 7 K 26/25
Zwangsversteigerungsverfahren

Gutachterliche Stellungnahme

Seitens des Amtsgerichtes Neuruppin wurde ich mit der Verkehrs-/Marktwert-Ermittlung des bebauten Grundstücks (Gemarkung Blumenthal, Flur 1, Flurstück 242/5) in 16928 Heiligengrabe, OT Blumenthal, Buttstraße 14 (LK OPR, Land Brandenburg) zum Zwecke der Zwangsversteigerung beauftragt.

Am Ortstermin, den 23.09.2025 nahm keiner der geladenen Parteien teil.

Das 1.265. m² große Grundstück liegt in ruhiger Wohnlage an einem mit Einfamilienhäusern bebauten Nebenstraßenbereich.

Es wurde ein kleines in Massivbauweise (vermutlich mit Fachwerkanteilen) errichtetes, einetages Wohnhaus mit Satteldach in einem wirtschaftlich zerschlissenen Gesamtzustand vorgefunden bzw. wurde dieser Zustand in Gänze unterstellt, wobei nach Aussage von Bewohnern ein mindestens 30 jähriger Leerstand vorliegen soll.

Das ehemalige Wohnhaus konnte nur straßenseitig in Teilen besichtigt werden, da die umliegende Freifläche umfänglich zugewuchert ist.

Das schmal und langgezogene Grundstück liegt lt. Klarstellungssatzung vom 25.06.2010 mit ca. 1.165. m² im bebaubaren Innenbereich und mit ca. 100. m² nach § 35 BauGB im Außenbereich.

Die Gebäude-Außenmaße betragen lt. Flurkarte 9.m x 8.m = 72. m² Grundfläche.

Die vormaligen Nebengebäude sind vermutlich in Teilen zusammengestürzt.

Nach der eingeschränkt möglichen Inaugenscheinnahme ist hier von einer erforderlichen Gesamtfreilegung des Wohnhauses und der Reste der Nebengebäude ausgegangen worden.

Die Beseitigung des umfänglichen Aufwuchses/Verwilderung bedürfte ebenso einen umfangreichen Kostenaufwand.

unbelasteter Bodenwert:

Innenbereich/baureifes Land: 1.165. m² x BRW 11,00 €/m² = 12.815. €

Außenbereich/Gartenlandansatz:

30 % von 11. €/m² = 3,30 €/m² x 100. m² + 330. €

unbelasteter Bodenwert:

13.145. €

Aus der Sicht der Sachverständigen würde sich hier eine Komplettfreilegung zzgl. Beräumung der verwilderten Freifläche erforderlich machen.

Etwaige Gesamt-Freilegungs-, Transport- und Deponiekosten würden schätzungsweise ≥ 25.000 € liegen.

Gebäudefreilegungskostenansatz inkl. Reste der Nebengebäude	ca. 20.000. €
Wiederherstellungskostenansatz der Freifläche:	ca. + 5.000. €

geschätzter Kostenaufwand /Gebäude/Freifläche:	ca. 25.000. €
--	----------------------

Da der Freilegungskostenansatz $>$ Bodenwert wäre, wird dem bebauten Grundstück kein Wert mehr zuerkannt und der Verkehrs-/Marktwert wird per 23.09.2025 auf **1. EUR** geschätzt.

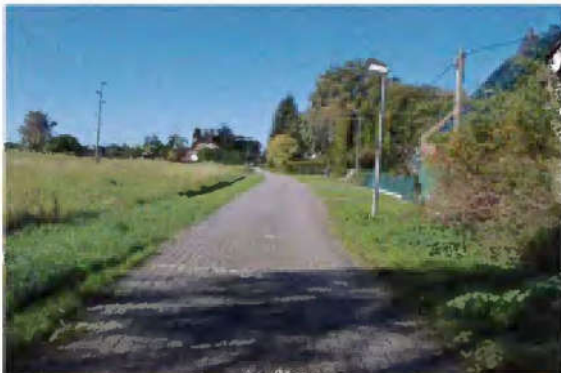
Dipl.-Bauing. Edda Schlumbac

Röbelér Str. 4

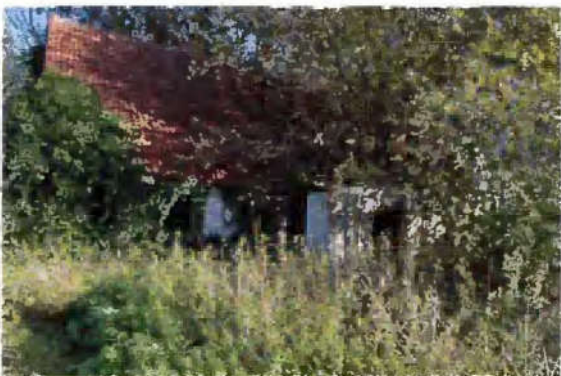
16909 Wittstock

Tel: 03394/433391

Unterschrift



Zufahrtsstraße



Straßenansichten



Westgiebel



ehemaliger Vorbau straßenseitig



möglicher Fensterblick



verwilderte Gebäude-und Freifläche



Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Katasterbehörde

Neustädter Straße 14

16816 Neuruppin

25-10-0903

Ac: 76 26/25

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 03.09.2025

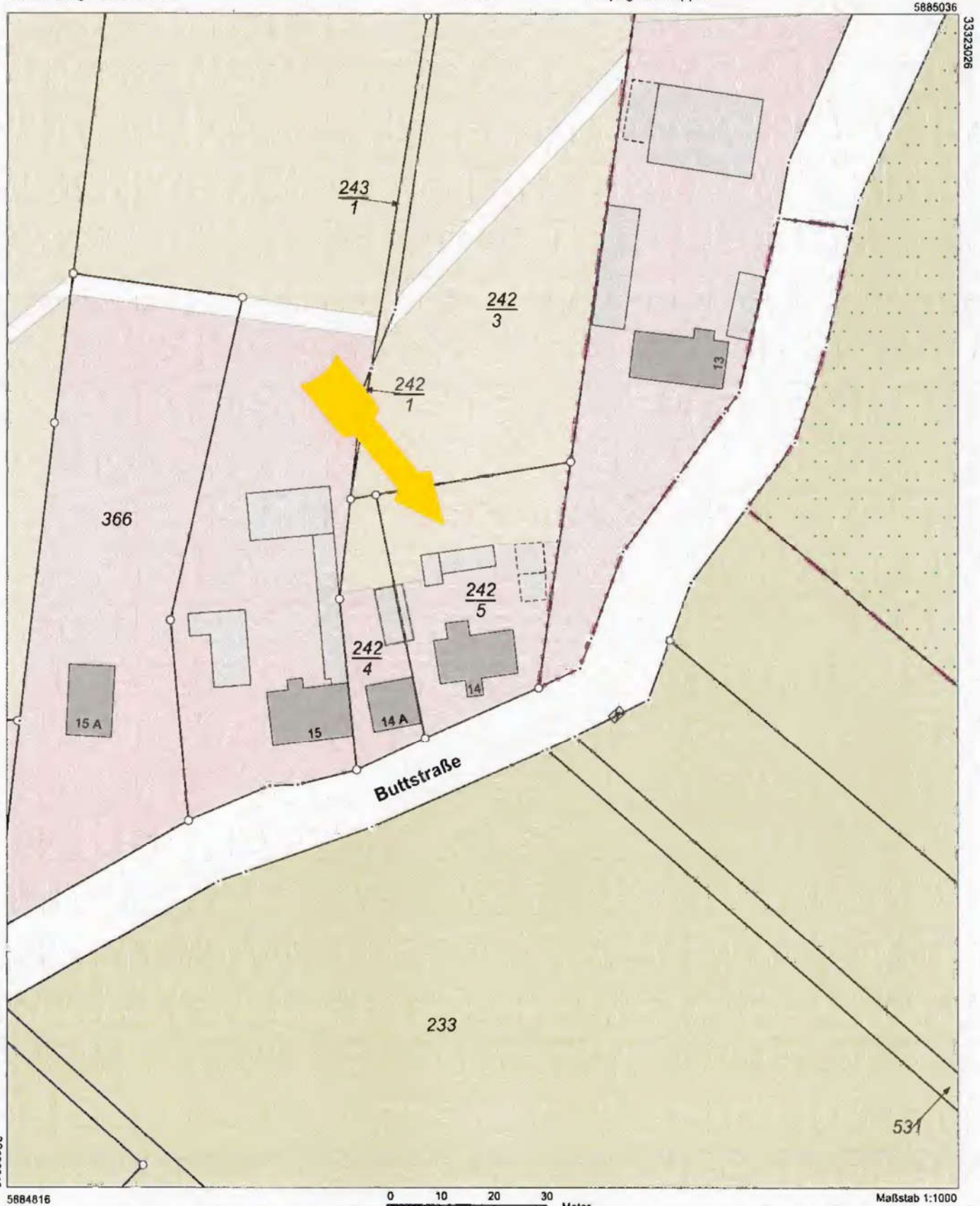
Flurstücke: 242/5, diverse

Flur: 1

Gemarkung: Blumenthal

Gemeinde: Heiligengrabe

Kreis: Ostprignitz-Ruppin



5884816

0 10 20 30
Meter

Maßstab 1:1000

Dieser Auszug ist automatisiert auf fälschungsgeschütztem Papier erstellt und steht einem beglaubigten Auszug gleich. Er ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, Nr. 08, S.166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 32)).

Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.
Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Ostprignitz-Ruppin, Neustädter Straße 14, 16816 Neuruppin.



Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Der Landrat als untere Bauaufsichtsbehörde

Kz: 7x 26/25



Landkreis Ostprignitz-Ruppin • PF 13 54 • 16802 Neuruppin

Email

Sachverständige
Frau Dipl.-Ing. (FH) Edda Schlumbach
Röbeler Straße 4
16909 Wittstock/Dosse

AMT: Bau- und Umweltamt
SACHGEBIET: Technische Bauaufsicht
DIENSTSITZ: Neustädter Straße 14, 16816 Neuruppin
BEARBEITER/IN:
ZIMMER: 144
E-MAIL*: @opr.de
TELEFON: 03391 688
TELEFAX: 03391 688 6071

AKTENZEICHEN: 01290/2025/HEI/37

DATUM: 05.09.2025

Eingangsdatum: 03.09.2025
Antragsteller: Sachverständige
Frau Dipl.-Ing. (FH) Edda Schlumbach
Röbeler Straße 4
16909 Wittstock/Dosse
Vorhaben: Baulastenauskunft (7 K 26/25)
Grundstück: Heiligengrabe, Blumenthal, Buttstraße 14
Gemarkung(en): Blumenthal
Flur(e): 1
Flurstück(e): 242/5

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Frau Schlumbach,

in Beantwortung Ihres Schreibens vom 03.09.2025, mir zugegangen am 03.09.2025, teile ich Ihnen folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung: Blumenthal
Flur: 1
Flurstück: 242/5
Grundbuchblatt: 190 von Blumenthal, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis

liegen nach derzeitigem Stand der Recherche keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Etwas, im Grundbuch eingetragene Belastungen des Grundstücks (Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten), sind beim Grundbuchamt zu erfragen.

Hausadresse/Nachbriefkasten: Landkreis Ostprignitz-Ruppin
Virchowstraße 14-16
16816 Neuruppin
Kommunikation: Telefon: 03391 688-0
Telefax: 03391 3239
www.ostprignitz-ruppin.de
Bankverbindung: Sparkasse Ostprignitz-Ruppin
IBAN: DE59 1605 0202 1730 0054 50
BIC: WELADED1OPR
GläubigerID: DE75ZZZ00000216190
Allgemeine Sprechzeiten: Montag: 8:00–12:00 Uhr
Dienstag: 8:00–17:00 Uhr
Donnerstag: 8:00–16:00 Uhr

*Die genannte E-Mail-Adresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Die Erteilung der Auskunft ist kostenpflichtig. Ich verweise auf den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sachbearbeiterin

Die Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig