7 K 28/26
(Geschäftsnummer des Amtsgerichts Neuruppin)

Kurzexposé

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG
des mit einem Zweifamilienhaus und Nebengelass bebauten Grundstücks in D-17291 Nordwestuckermark OT Weggun, Am Kiecker 5 sowie Flächen der Landwirtschaft in der Gemarkung Parmen



Der **Verkehrswert des o.g. Grundbesitzes**
wurde zum Stichtag 25. August 2026 geschätzt auf
rd. 165.000,00 € (BV lfd. Nr. 6) und
rd. 46.600,00 € (BV lfd. Nr. 7).

Bewertungsobjekt

Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt zum um ein Grundstück, dessen Flurstück 71/1 straßenbegleitend mit einem Zweifamilienhaus (Art Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss und hofseitigem Anbau bebaut ist. Das Wohngebäude ist tlw. unterkellert. Es sind zudem Nebengebäude, wie eine Stall-Scheune, eine Garage und ein großer Carport vorhanden. Letztere sind auch tlw. zum hinter liegenden und zum zu bewertenden Grundbesitz gehörenden Flurstück 215 hinübergebaut. Das straßenseitig gesehen rechts an das bebaute Flurstücks 71/1 angrenzende Flurstück 71/2 ist unbebaut. Das Flurstücks 216 grenzt rückseitig an das Flurstück 215 an. Hierbei handelt es sich um eine Ackerfläche, die ebenso wie das Flurstück 37, eine Grünlandfläche in der Flur 3, verpachtet ist.

Grundstücksgrößen	Flur	Flurstück	Größe
	2	71/1	910 m² bebautes Land im Außenbereich
	2	71/2	440 m² hausnahes Gartenland im Außenbereich
	3	37	3.000 m² Grünland
	2	215	985 m² hausnahes Gartenland im Außenbereich
	2	216	12.575 m² Ackerland

Großräumige Lage

- weiterer Metropolenraum im Norden des Landes Brandenburg
- Landkreis Uckermark
- Gemeinde Nordwestuckermark (rd. 4.040 Einwohner)

Kleinräumige Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Weggun, am Dorfrand, ca. 9 km westlich der Kerngemeinde Schönermark. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit entsprechendem Nebengelass in offener Bauweise sowie Flächen der Landwirtschaft und eine Biogasanlage vorhanden.

Verkehrsanbindung

Die Orte der Gemeinde Nordwestuckermark sind mit der Kerngemeinde und der Kreisstadt Prenzlau über zahlreiche Buslinien verbunden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Kreisstadt Prenzlau (an der Strecke Berlin-Stralsund). Innerhalb der Gemeinde Nordwestuckermark sorgen zudem eine Reihe von Kreis- und Gemeindestraßen für Verbindungen zwischen den Orten untereinander sowie zwischen den Landes- und Bundesstraßen.

©/® SV-Büro Fähnrich

Infrastruktur

Weggun ist eine kleine Gemeinde, die, abgesehen von einer Kita, über keine nennenswerten ländlichen Versorgungs- und kommunalen Einrichtungen verfügt. Zwei kleine Grundschulen, weitere Kitas sowie Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf sind im Gemeinde vorhanden. Dem hingegen kann der langfristige Bedarf überwiegend im weiteren Umland und hier vorrangig in der Kreisstadt oder direkt in Berlin gedeckt werden.

Immissionen

sind nicht bekannt

Erschließung

Das Wohngrundstück Flurstück 71/1 und das benachbarte Flurstück 71/2 werden von der Straße *Am Kiecker* aus verkehrsmäßig erschlossen. Zum hinter liegenden Flurstück 215 gelangt sowohl über das Flurstück 71/1 als auch über das Flurstück 71/2. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung, wie z.B. für Strom, Wasser, Fernwärme und Telefon, ebenfalls über diese Straße verläuft. Die Abwasserentsorgung erfolgt ortsüblich über eine Ausfahrgrube.

Grenzverhältnisse

Infolge der Bebauung mit einer Doppelhaushälfte ist eine übliche Grenzbebauung gegeben. Gleiches gilt auch für die Stallscheune. Die Garage und der Carport sind zudem zum Flurstück 215 hinübergebaut. Hierbei handelt es sich um sogenannte Eigenüberbauten.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält stichtagsbezogen keine Eintragungen.

Ökologische Altlasten

sind nicht bekannt

Festsetzungen im Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist auch kein rechtskräftiger oder in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge auch nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen, so die schriftliche Auskunft der Gemeinde Nordwestuckermark vom 18. Mai 2026.

Abgabenrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Nordwestuckermark ist der zu bewertende Grundbesitz beitrags- und abgabenfrei.

Baujahr Wohngebäude

1939 Doppelhaushälfte
1970 Verandaanbau geschätzt
1995 Erweiterung durch giebelseitigen Anbau

Energieausweis

Im vorliegenden Fall konnte kein Energieausweis vorgelegt werden. Konkrete Aussagen zum Energieverbrauch bzw. zum Energiebedarf sind somit nicht möglich.

Bauweise Wohngebäude

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	Beton-Streifenfundamente
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk, 32 cm dick
Umfassungswände:	Ziegel- und Mischmauerwerk, 32 cm, 36,5 cm und 24 cm dick
Innenwände:	Ziegelmauerwerk 12 cm und 24 cm dick, Trockenbauwände 10 cm dick
Geschossdecken:	u.a. Massivdecken (Stahlbeton zwischen NP I-Trägern u. DX); Holzbalkendecken
Dach:	
• Dachform	Satteldach, Windfang mit Flachdach
• Konstruktion	zimmermannsmäßiger Holzabbund
• Dacheindeckung	Betondachstein, in 2015 gekärchert, Windfang Trapezblech
• Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppen:	Holzstufen auf Stahlunterkonstruktion
• Geschosstreppe	Holzstufen auf Stahlunterkonstruktion
Heizung:	Ölheizung von 1995 und Fernheizung, zusätzlich Kaminofen in Veranda, Gussradiatoren, Plattenheizkörper, Handtuchtrockner
Warmwasserversorgung:	u.a. über Heizung

©/® SV-Büro Fähnrich

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Fußböden:	verschiedene Beläge, z.B. Laminat, Vinyl, Fliesen, Betonestrich
Wände und Decken:	überwiegend verputzt bzw. tapeziert und gestrichen
Fenster:	neuere Fenster mit Kunststoffrahmen und Isolierverglasung
Innentüren:	normale Füllungstüren aus Holz und/oder Holzwerkstoffen
Hauseingangstür:	aus Kunststoff mit Glasausschnitt
Sanitär-Installation:	Bad im EG mit Wanne und Dusche, Waschtisch und wandhängendem WC; Bad im DG mit Dusche, Waschtisch und wandhängendem WC
Elektro-Installation:	neuerer Sicherungskasten mit Stromzähler, Leitungen unter Putz, ausreichend Lichtauslässe und Steckdosen

Insgesamt handelt es sich im Wesentlichen um eine baujahresübliche Bauweise sowie um einen mittleren Ausstattungsstandard im Sinne der anzuwendenden Wertermittlungsvorschriften.

Stall-Scheune

- traditioneller Mauerwerksbau
- Baujahr 1939, tlw. saniert in der Vorwendezeit

Garage

- Mauerwerksbau als Anbau an Giebel der Stall-Scheune
- Baujahr um 1980

Carport

- Holzkonstruktion als Anbau an die Längsaußenwand der Garage
- Baujahr 2000

Bauliche Außenanlagen

Auf dem Wohngrundstück Am Kiecker 5 befinden sich im Wesentlichen folgende bauliche Außenanlagen:

- Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Fernwärme
- Ausfahrgrube
- Zufahrt- und Hofbefestigungen mit Betonverbundpflaster und Rasengitter
- überdachte Holzterrasse am Haus
- Unterstände für Brennholz und überdachte Abstellfläche
- einfache Einfriedung 2-flgl. Toranlage mit separater Eingangspforte

Sonstige Anlagen

Sonstige wertrelevante Anlagen im Sinne des § 37 der ImmoWertV, die erheblich vom Üblichen abweichen, bestehen nicht.

©/® SV-Büro Fähnrich