

Kurzexposé

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB
des in D-16831 Rheinsberg, Mühlenblick 6 gelegenen Grundbesitzes,
bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengelass.



Der Verkehrswert des o.g. Grundbesitzes wurde zum Stichtag 14. Oktober 2024
geschätzt auf insgesamt **rd. 273.000,00 €**

- Bewertungsobjekt:** Bei dem im Grundbuch von Rheinsberg Blatt 2697 eingetragenen Grundbesitz handelt sich um ein aus drei räumlich zusammenhängenden Flurstücken bestehendes Grundstück, das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit einer anrechenbaren Wohnfläche von rd. 84 m² (Baujahr ca. 1989) bebaut und nach Aktenlage voll unterkellert ist. Linksseitig daran angebaut ist über die gesamte Gebäudelänge eine überdachte Terrasse. Es ist zudem eine große Doppelgarage vorhanden. Dem hingegen handelt es sich bei dem im Grundbuch von Rheinsberg Blatt 3302 eingetragenen Grundbesitz um ein Grundstück, das straßenseitig gesehen unmittelbar linksseitig an den vor genannten Grundbesitz anschließt, mit einem Gewächshaus bebaut ist und ansonsten als private Grünfläche genutzt wird. **Anmerkung:** Bei der Ortsbesichtigung war nur eine Außenaufnahme des Grundbesitzes möglich.
- Grundstücksgrößen:** 842 m² und 563 m²
- Großräumige Lage:** weiterer Metropolenraum im Norden des Landes Brandenburg, Landkreis Ostprignitz-Ruppin – OPR, Stadt Rheinsberg (ca. 8.000 Einwohner inkl. Ortsteile)
- Lage im Stadtgebiet:** Das Bewertungsgrundstück liegt in südwestlicher Ortstrandlage von Rheinsberg in einer Eigenheimsiedlung. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind überwiegend Einfamilienhäuser in offener Bauweise vorhanden. Die Entfernung zum Stadtzentrum und zu Schloss und Kammeroper von Rheinsberg beträgt ca. 500 m.
- Verkehrsanbindung:** Ca. 500 m bis zur nächstgelegenen Bushaltestelle mit Verbindung ins weitere Umland und zum Bahnhof mit Verbindung nach Löwenberg (Mark). Rheinsberg liegt an der Bundesstraße 122 von Alt Ruppin nach Wesenberg und an der Landesstraße L 15 zwischen Wittstock/Dosse und Fürstenberg/Havel. Bei Wittstock und Neuruppin befinden sich die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen an der A 24.
- Immissionen:** Bei der Straße *Mühlenblick* handelt es sich um eine wenig befahrene Straße bzw. Sackgasse, die überwiegend durch die direkten Anwohner genutzt wird. Lärmimmissionen sind daher nicht zu erwarten sind. Sonstige Immissionen konnten auch nicht festgestellt werden.

Erschließung:	Die Grundstücke liegen an einer öffentlichen und mit Betonverbundpflaster befestigten Straße und werden auch von dort aus verkehrsmäßig erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die übrige Erschließung, wie z.B. für Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme und Telefon, ebenfalls über diese Straße verläuft. Anfallendes Regenwasser wird örtlich versickert bzw. zur Gartenbewässerung aufgefangen. Laut dem von der zentralen Informationsstelle des Bundes (ZIS) der Bundesnetzagentur betriebenen Breitbandatlas, steht in dem Gebiet mit dem Bewertungsobjekt auch eine Breitbandverbindung mit einer Bandbreite von mehr als 50 Mbit/s für mehr als 95 % der Haushalte zur Verfügung.
Grenzverhältnisse:	Die auf dem Flurstück 790 befindliche Doppelgarage in Massivbauweise steht im Bauwuch zum hinter liegenden Flurstück 269/1 sowie linksseitig auf der Grenze zum hier auch zu bewertenden Flurstück 843, was durchaus der Ortsüblichkeit entspricht. Zudem ist die Doppelgarage geringfügig zum Flurstück 268/4 hinübergebaut. Hierbei handelt es sich um einen Eigenüberbau und ist von daher ohne Wertrelevanz. Die Zufahrt zur Doppelgarage führt ausschließlich über das Grundstück, Flurstück 843. Insofern ist auch kein Zaun zwischen den ansonsten ringsum eingefriedeten Grundstücken vorhanden. Die Umrandung des auf dem Flurstück 268/4 vorhandenen Wohngebäudes ist in der Liegenschaftskarte nur gestrichelt dargestellt. Lt. Liegenschaftskataster handelt es sich damit ein in seiner Lage nur ungefähr bekanntes Wohngebäude.
Baulasten:	Das Baulastenverzeichnis enthält stichtagsbezogen keine Eintragungen.
Ökologische Altlasten:	Sind nicht bekannt.
Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche (W)
Entwicklungszustand:	Aufgrund der Lage im „34er-Bereich“ ist der zu bewertende Grundbesitz als baureifes Land i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV anzusehen.
abgabenrechtlicher Zustand:	Seitens der Stadtverwaltung Rheinsberg gibt es keinen konkreten Hinweis, dass stichtagsbezogen Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstanden bzw. in absehbarer Zeit zu erwarten sind.
Nutzung und Vermietungssituation :	Das zum im Grundbuch von Rheinsberg Blatt 2697 gehörende Wohnhaus, eine Garage und der Garten sind an den Schuldner vermietet, der scheinbar auch die zweite Garage und das ihm gehörende und im Grundbuch von Rheinsberg Blatt 3302 eingetragene Flurstück 843 als private Grünfläche nutzt. Dabei ist zu beachten, dass im Mietvertrag rd. 190 m ² als Wohnfläche angegeben sind, zu der auch die nicht genehmigungsfähige Fläche des wohnlich ausgebauten Kellers und die bei EFH nicht als solche anrechenbare Fläche eingerechnet ist.
Energieausweis/-pass:	liegt nicht vor
Bauzustand:	Die Gebäude befinden sich dem äußeren Anschein nach in einem guten und gepflegten Zustand. Wesentliche Unterhaltungsrückstände waren nicht zu erkennen und sind auch vom Insolvenzverwalter nicht benannt worden.
Aufteilung des Wohnhauses:	Nach Angabe des Insolvenzverwalters sind im Keller vier Wohnräume, ein Bad mit WC/Dusche der Flur mit Treppen sowie der Hauswirtschaftsraum (HWR) vorhanden. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zur Terrasse, ein weiterer Wohnraum, der Flur mit Treppe sowie das Bad mit WC und Badewanne.
Bauordnungsrecht:	Der Keller wurde wohnlich ausgebaut. Eine Baugenehmigung zum wohnlichen Ausbau des Kellers liegt in den Bauakten nicht vor und kann wahrscheinlich auch nicht im Nachhinein erteilt werden. Auch für die auf dem Flurstück 790 aufstehende Doppelgarage konnte keine Baugenehmigung recherchiert werden.
Bauliche Außenanlagen:	Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, und zwar für Strom, Wasser, Abwasser und Fernwärme auf den Flurstücken 268/4 und 790. Wege- und Hofbefestigungen, insbesondere auf den Flurstücken 268/4, 790 und 843. Einfriedungen mit Toranlagen, davon eine zum Flurstück 843 gehörig elektrisch betrieben. Baumarktüblicher Swimmingpool (mit Einfassung) auf dem Flurstück 790 Gewächshaus auf dem Flurstück 843