

Kurzexposé

**über den unbelasteten Verkehrs-/Marktwert i.S.d. § 194 BauGB des in
D-17268 Templin OT Densow, Hauptstraße 25, 26 gelegenen
und im Grundbuch von Densow Blatt 458
eingetragenen Grundstücke**



Der unbelastete Verkehrs-/Marktwert des o.g. Grundbesitzes

wurde zum Stichtag 20.08.2021 geschätzt auf insgesamt rd.

160.800,00 €, davon entfallen

2.900,00 € auf die BV Nr. 6

73.000,00 € auf die BV Nr. 7

3.300,00 € auf die BV Nr. 8

1.900,00 € auf die BV Nr. 9

2.300,00 € auf die BV Nr. 10

76.000,00 € auf die BV Nr. 11

1.400,00 € auf die BV Nr. 12

Bewertungsobjekte:	Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt es sich um 7 Einzelgrundstücke in Ortsrandlage, die zusammen zwei nebeneinander liegende Wohngrundstücke bilden, zu denen auch noch hofnahe landwirtschaftliche Flächen gehören. Die beiden Grundstücke sind jeweils mit einem Wohnhaus mit ca. 210 m ² WF bzw. ca. 258 m ² WF bebaut. Auf dem straßenseitig gesehen rechten Grundstück befinden sich zudem eine Remise, ein Unterstand und vermutlich eine Stallscheune.
Besonderheit:	Es war nur eine straßenseitige Außenaufnahme des zu bewertenden Grundbesitzes möglich.
Größe insgesamt:	3.869 m ²
großräumige Lage:	Bundesland Brandenburg, Landkreis Uckermark, Stadt Templin, Ortsteil Densow
innerörtliche Lage:	Der Grundbesitz liegt am östlichen Ortsrand von Densow. In der näheren Umgebung befinden sich vereinzelt weitere Grundstücke mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise, ein kleiner Feuerlöschteich, ein kleiner Spielplatz sowie Flächen der Landwirtschaft.
Verkehrsanbindung:	Die Landesstraße 23, die die Städte Lychen und Templin verbindet führt unmittelbar am Bewertungsobjekt vorbei. Die Bushaltestelle mit Verbindung zum Stadtzentrum von Templin befindet sich in fußläufiger Entfernung. Der Regionalbahnhof in Templin ist ca. 12 km entfernt. Bis zur Autobahnanschlussstelle der A11 sind es ca. 40 km.

Parkplätze:	keine im öffentlichen Straßenraum
Immissionen:	keine bzw. nicht bekannt
äußere Erschließung:	Der Grundbesitz wird von der Hauptstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass zumindest die Erschließung für Strom und Wasser auch darüber verläuft.
Baulastverzeichnis:	keine Eintragung
Darstellung im FNP:	tlw. als Dorfgebiet (MD)
Entwicklungszustand:	teilerschlossen
abgabenrechtlicher Zustand:	Es gibt keinen konkreten Hinweis, dass stichtagsbezogen Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstehen.
Nutzung:	wohnbauliche Eigennutzung durch Eigentümer
Bauzustand:	<p>Die Gebäude weisen schon rein äußerlich einen teils mangelhaften, unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, einen erheblichen bis hohen Reparaturstau auf.</p> <p>Hinzu kommt, dass der Zustand der Gebäude hinsichtlich vorhandener Baumängel und Bauschäden im Innenbereich nicht bekannt ist. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln, Bauschäden und ein in Teilbereichen ggf. fehlender Innenausbau einerseits sowie eine von den Bauvorschriften abweichende Ausführungen und Ausstattungen der Gebäude andererseits wurde deshalb auch im Rahmen der Wertermittlung durch frei geschätzte Sicherheitsabschläge berücksichtigt.</p>
Energieausweis/-pass:	liegt nicht vor
Außenanlagen:	<p>Soweit beim Zweckverband Wasser-/Abwasserversorgung Westuckermark in Erfahrung zu bringen war, verfügt nur das Wohngrundstück Flurstück 321 (Hauptstraße 25) über einen Trinkwasseranschluss, der auch vom Wohngrundstück Flurstück 59/3 (Hauptstraße 26) mitgenutzt wird. Die Wasserleitung verläuft demnach vom Flurstück 321 über das Flurstück 322 zum Flurstück 59/2 hin. Eine Ausfahrgrube soll nur auf dem Flurstücks 59/3 vorhanden sein. Inwiefern auch das Wohnhaus auf dem Flurstück 321 daran angeschlossen ist, konnte aber nicht in Erfahrung gebracht werden. Scheinbar besteht auch nur für das Flurstück 59/3 ein Stromanschluss; wobei eine Unterverteilung zur Stromversorgung des Nachbarhauses auf dem Flurstück 321 nicht auszuschließen ist. In diesem Zusammenhang wird auch dem auf dem Grundstück 321 (BV Nr. 11) vorhandenen Gastank (vgl. Anlage 08, Foto 14) kein besonderer Wert mehr beigemessen. Der Eigentümer war nicht zu ermitteln. Hinzu kommt, dass nicht feststellbar war, ob dieser überhaupt noch genutzt wird. Es wird auch im Übrigen davon ausgegangen, dass sonstige wertrelevante Anlagen im Sinne der ImmoWertV und der Sachwertrichtlinie nicht bestehen.</p>