

KURZBESCHREIBUNG

(Aktenzeichen Gericht: 703 K 78/24)

für das mit einem leerstehenden Einfamilienhaus mit rückseitigem Anbau, einem ehemaligen Ferienhaus mit ehemaliger Garage sowie mehreren Nebengebäuden bebaute Grundstück in 18573 Altefähr, Schlavitz 1 im Zwangsversteigerungsverfahren (Aktenzeichen Gericht: 703 K 78/24)



Blick aus Richtung Nordwesten
(rechts im Bild: ehemalige Garage)



Ansicht Haupthaus (Blick aus Nordosten)

Grundstück:

Gemarkung Altefähr, Flur 4, Flurstücke 23/19 (2.174 m²), 23/18 (6 m²), 23/20 (69 m²), 23/21 (74 m²), 23/22 (191 m²), 23/23 (357 m²)

Grundstücksgröße insgesamt = 2.871 m²

Die Flurstücke 23/19 und 23/18 bilden die sogenannte Hofstelle „Schlavitz 1“. Daran grenzen die Flurstücke 23/23, 23/22, 23/21 und 23/20 (als ca. 3 m breite aneinandergereihte Flurstücke) an.

Flurstücke 23/23: Wegefläche (als Bestandteil des Fahrweges von Scharpitz nach Schlavitz)

Flurstücke 23/20 und 23/22: als Grünanlagen (zwei nicht im Zusammenhang stehende Splitterflächen)

Flurstück 23/21: Verkehrsfläche (als Bestandteil der Bundesstraße 96 (offener Grunderwerb für den Straßenbaulastträger Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung))).

Es handelt sich um Grundstücksflächen verschiedener Nutzungsarten (tlw. bebaute Fläche im Außenbereich, tlw. hausnahes Gartenland, tlw. Grünanlagen und tlw. Verkehrsflächen).

Lage:

Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Vorpommern-Rügen, auf der Insel Rügen, Altefähr im Ortsteil Schavitz gelegen, der 4 Grundstücke mit 4 Hausnummern umfasst

Lage im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB)

vorhandene Bebauung:

leerstehendes Einfamilienhaus mit rückseitigem Anbau (Haupthaus)

massives Gebäude als ehemaliges Müllerwohnhaus (als einseitig angebautes Gebäude)

Baujahr nicht bekannt, ca. 1905 (Angaben in vorliegenden Unterlagen)

1-geschossig mit ehemals voll ausgebautem Dachgeschoss, nur geringfügig unterkellert
seit ca. 2014 Leerstand und seitdem sind am Gebäude Rückbau- und Freilegungsmaßnahmen (insbesondere Innenausbauteile) durchgeführt worden (Objekt gleicht einer stillgelegten Baustelle)

Bauzustand: Der **bauliche Zustand ist schlecht**. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau. Das gesamte Gebäude bedarf einer umfassenden Sanierung und Modernisierung.

überschlägig ermittelte **Wohnfläche: ca. 132,81 m² (zzgl. Nebennutzflächen**, die jedoch nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume genügen)

Auf Grund des schlechten baulichen Zustandes **wurde dem Haupthaus kein Gebäudewert beigemessen**.

ehemaliges Ferienhaus mit ehemaliger Garage (als Anbau am Haupthaus)

Dieses Gebäude (ehem. Ferienhaus mit ehem. Garage) wird in der Gesamtheit nach erfolgtem Umbau vom Miteigentümer als Einfamilienhaus genutzt.

diverse Nebengebäude (Werkstatt-/Lagergebäude, Poolhaus, Gartenhaus, Carportanlage mit angebautem Fahrradschuppen sowie Kinder-Baumhaus)

Unter Berücksichtigung durchgeführter Recherchen im Bauarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen sowie Einsichtnahme in Luftbilder wurde im Gutachten unterstellt, dass lediglich das Haupthaus (leerstehendes Wohnhaus) und das ehemalige Garagengebäude legal errichtet wurden. Da bei den sonstigen Gebäuden auf Grund der Recherchen von einem baurechtswidrigen Zustand ausgegangen werden musste, fanden diese Gebäude bei der Bewertung keine Berücksichtigung. Es wurde unterstellt, dass der Nutzwert dieser Gebäude bis zum Zeitpunkt der möglichen Abrissverfügung den Abrisskosten entspricht.

Ob für das leerstehende Wohnhaus (Haupthaus) noch Bestandsschutz besteht, konnte durch den Sachverständigen nicht abschließend geklärt werden.

Sonstiges:

bestehende Überbauungen durch Nebengebäude des Bewertungsgrundstückes wie folgt:

- Überbauung durch die Carportanlage und den angrenzenden Fahrradschuppen (auf die nördlichen Flurstücke 23/15 und 23/16, Flur 4, Gemarkung Altefähr)
- Überbauung durch das Werkstatt-/Lagergebäude bzw. dessen seitliche Überdachung auf das nachbarliche Flurstück 23/35, Flur 4, Gemarkung Altefähr

Das Bewertungsgrundstück verfügt über **keinen Trinkwasseranschluss**. Die **Wasserversorgung erfolgt über einen Brunnen, der sich nicht auf dem Bewertungsgrundstück befindet.**

Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks (ohne Berücksichtigung von Belastungen, die in Abt. II des Grundbuches eingetragen sind) **wurde zum Stichtag 13.02.2025 ermittelt mit rd.**

63.400 € (inkl. 2.000 € für Einbauküche).