

Kurzexposé

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG
des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in
D-17268 Boitzenburger Land OT Boitzenburg, Am Schmiedeberg 2



Der Verkehrswert des o.g. Grundbesitzes
wurde zum Stichtag 27. Januar 2026 geschätzt auf **rd. 134.000,00 €**.

Bewertungsobjekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr um 1920) und Verandaanbau mit Dachterrasse (insgesamt rd. 137 m² WF) bebaut ist. Das Wohnhaus und der Anbau sind nicht unterkellert. Es sind zu dem ein unterkellertes Mehrzweckgebäude mit Heizraum, Lagerraum für Heizöl und Abstellräumen, eine daran angebaute Garage mit Werkstattteil (Art Remise), ein Doppel-Carport, ein zweiter Carport mit Abstellraum sowie ohne besondere Wertbeimessung weitere Schuppen und Ställe vorhanden.
Grundstücksgröße	1.067 m²
Großräumige Lage	Weiterer Metropolenraum im Nordosten des Landes Brandenburg; Landkreis Uckermark; Gemeinde Boitzenburger Land (ca. 3.000 Einwohner inkl. OT); Ortsteil Boitzenburg.
Kleinräumige Lage	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des alten Dorfkerns, unweit der Schlossanlage und der Dorfkirche.
Verkehrsanbindung	Nächstgelegene Bushaltestelle mit Verbindung nach Prenzlau und Templin in fußläufiger Entfernung; nächstgelegene Bahnhöfe in Prenzlau ca. 20 km entfernt und in Templin ca. 15 m entfernt; Bundesstraße 109 ca. 9 km entfernt.
Infrastruktur	Eine Grundschule, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf sind im Gemeindegebiet vorhanden. Der langfristige Bedarf kann überwiegend im weiteren Umland und hier vorrangig in der Kreisstadt Prenzlau oder in Templin gedeckt werden.
Immissionen	Bei der Straße Am Schmiedeberg handelt es sich um eine wenig befahrene innerörtliche Sackgasse, die überwiegend durch die direkten Anwohner genutzt wird. Insofern sind diesbezüglich auch keine wesentlichen Verkehrsimmissionen zu erwarten. Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung auch nicht festgestellt werden.

Erschließung	Das Grundstück liegt an einer öffentlich gewidmeten und mit Kopfsteinpflaster befestigten Anliegerstraße und wird auch von dort aus verkehrsmäßig erschlossen. Die übrige Erschließung, wie z.B. für Gas, Strom, Wasser, Abwasser sowie für Regenwasser und Telefon verläuft lt. Auskunft der Gemeinde Boitzenburg ebenfalls über diese Straße. Laut Bundesnetzagentur steht in dem Gebiet mit dem Bewertungsobjekt zudem eine Breitbandverbindung mit einer Bandbreite von mehr als 50 Mbit/s für mehr als 95 % zur Verfügung.	
Grenzverhältnisse	Infolge der Bebauung mit einer Doppelhaushälfte ist eine übliche Grenzbebauung gegeben. Die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Nebengebäude stehen zumeist im Bauwich.	
Gestalt und Form	Das Grundstück ist völlig unregelmäßig geschnitten, weist gegenüber der Straße eine normale Höhenlage auf und fällt nach hinten stark ab. Die Straßenfront beträgt etwa 18 m und die mittlere Tiefe ca. 60 m.	
Baulasten	Das Baulastenverzeichnis enthält stichtagsbezogen keine Eintragungen.	
Ökologische Altlasten	sind nicht bekannt	
Darstellung im FNP	Mischgebiet (MI)	
Abgabenrechtlicher Zustand	Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Boitzenburger Land vom 15. Januar 2026 fallen in absehbarer Zeit keine Beiträge und Abgaben an.	
Energieausweis/-pass	Liegt nicht vor.	
Kurzbeschreibung Wohnhaus	Konstruktionsart: Gründung: Umfassungswände: Innenwände: Geschossdecken: Dach: Geschosstreppe: Heizung: Warmwasserversorgung: Fußböden: Wände und Decken: Fenster: Innentüren: Hauseingangstür: Sanitär-Installation: Elektro-Installation:	Massivbau Streifenfundamente (Bruchstein / Beton) Ziegelmauerwerk, 38 cm dick Ziegelmauerwerk und Fachwerk, unterschiedlich dick Holzbalken mit Lehmstaken Satteldach mit Krüppelwalm und Gaube Holzeinschubtreppe aus dem Baujahr, ¼ gewendelt Zentralheizung (Öl), Plattenheizkörper, Viessmann-Heizkessel, Baujahr 1997, sowie Kamin- und alte Kachelöfen über Heizung verschiedene Beläge überwiegend verputzt bzw. tapeziert und gestrichen Kunststoffrahmen und Isolierverglasung aus dem Jahr 1997, Dachflächenfenster einfache Füllungstüren aus Holz und/oder Holzwerkstoffen (Röhrenspanstegtüren) aus Kunststoff mit Lichtausschnitt Wannenbad im EG und Duschbad im DG alter Sicherungskasten, neuer Stromzähler, wenige Steckdosen und Schalter
Zustand	Nach Angabe des Antragstellers im Rahmen der Ortsbesichtigung sind in der Vergangenheit einige Modernisierungen (z.B. im Bereich der Dachterrasse, der Fenster und Außentür, der Heizung, der Bäder, der Fußbodenbeläge, der Wasser- und Abwasserrohre) sowie geringfügige Erneuerungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt worden. Dennoch konnten beim Vororttermin auch enorme Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden (siehe auch Fotos), wie: Durchfeuchtungen im Sockelbereich infolge defekter bzw. funktionsunwirksam gewordener Horizontal- und/oder Vertikalsperrungen; Larvenfraß des Hausbockkäfers und Befall durch Anobien an den im Dachraum und im Bereich der Decken verbauten Hölzer; Schäden an der Dacheindeckung (Betondachsteine), technisch überwiegend überalterte Elektroinstallation. Die Aufzählung ist aber nicht als abschließend zu betrachten. Es wären insbesondere im Hinblick auf die Verbesserung der energetischen Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen denkbar, z.B. zusätzliche Dämmung der Fassade, der Dach- und Deckenflächen über beheizten Räumen. Auch die Erneuerung der Heizungsanlage und der Geschosstreppe wären eine mögliche Überlegung.	