

Kurzexposé

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG
des mit einem älteren Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in
D-16775 Löwenberger Land OT Nassenheide, Oranienburger Chaussee 17



Der Verkehrswert des o.g. Grundbesitzes
wurde zum Stichtag 05. April 2026 geschätzt auf
rd. 133.000,00 €.

Bewertungsobjekt

Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut ist. Das Wohnhaus ist nur halb unterkellert. Auf der West- und Südseite des Wohngebäudes sind zudem eingeschossige Anbauten angebaut. Außerdem ist auch noch ein Holzschuppen vorhanden.

Grundstücksgröße

343 m²

Hinweis

Ein weiterer und vom Bewertungsgrundstück aus genutzter Schuppen steht auf der westlich an das Bewertungsgrundstück angrenzenden und von der Gemeinde gepachteten und zum Flurstück 42/1 gehörenden Teilfläche auf. Laut Auskunft der Gemeindeverwaltung Löwenberger Land, Abt. Liegenschaften besteht für den (künftigen) Eigentümer des Zwangsversteigerungsobjekts die Möglichkeit, das laut Nutzungsvertrag 360 m² große Pachtgrundstück von der Kommune weiter zu pachten bzw. zu erwerben.

Großräumige Lage

- weiterer Metropolenraum im Norden des Landes Brandenburg
- Landkreis Oberhavel
- Gemeinde Löwenberger Land (ca. 8.500 Einwohner inkl. OT); Ortsteil Nassenheide (ca. 1.950 Einwohner)

Kleinräumige Lage

Die Gemeinde Nassenheide liegt 6 km nördlich von Oranienburg, der Kreisstadt des Landkreises Oberhavel und ca. 20 km nördlich der Berliner Stadtgrenze. Der zu bewertende Grundbesitz selbst liegt in zentraler Ortslage direkt an der Bundesstraße 96 und unweit der Liebenwalder Chaussee über die auch die L 213 führt. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts befinden sich eine Sprint-Tankstelle, ein Kfz-Handel, ein Supermarkt, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie brachliegende Flächen der Landwirtschaft.

Verkehrsanbindung	• nächstgelegene Bushaltestelle mit Verbindung zur Kerngemeinde und nach Oranienburg in fußläufiger Entfernung • ca. 1,3 km bis zum Bahnhof von Nassenheide an der Strecke Berlin – Rostock/Stralsund • Bundesstraße 96, direkt vor der Haustür • Autobahnanschlussstelle Dreieck Kreuz Oranienburg ca. 15 km entfernt • Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ca. 71 km entfernt						
Infrastruktur	Nassenheide verfügt in wesentlichen über eine Kita und Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf. Im weiteren Gemeindegebiet sind auch Schulen, Kitas, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf vorhanden. Der langfristige Bedarf kann überwiegend in der Kreisstadt Oranienburg oder direkt in Berlin gedeckt werden.						
Immissionen	Bei der Oranienburger Chaussee handelt es sich um eine stark frequentierte Bundesstraße. Insofern bestehen diesbezüglich auch wesentliche Verkehrsimmissionen. Dies zeigt auch die Lärmkarte des Landes Brandenburg, wonach derzeit auch über den Darstellungswerten liegenden Lärmimmissionen bestehen. Zudem liegt das Bewertungsgrundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Tankstelle und einem Parkplatz von denen ebenfalls Beeinträchtigungen wie z.B. Geräuschpegel ausgehen. Dies wird sich jedoch mit der geplanten Umverlegung der B 96 ändern. Der Trassenverlauf der B 96 neu mit der Verfahrensnummer 400116 kann ggf. bei der Gemeinde Löwenberger Land oder im Internet eingesehen werden.						
Erschließung	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße, in diesem Fall an einer Bundesstraße mit Bitumenfahrbahn, befestigten Gehwegen sowie Straßenbeleuchtung und wird auch von dort aus verkehrsmäßig erschlossen. Eine Pkw-Zufahrt besteht nicht. Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Löwenberger Land verläuft die übrige Erschließung für Strom und Wasser ebenfalls über diese Straße. Die Abwasserentsorgung erfolgt über private Ausfahrgruben. Anfallendes Regenwasser wird hingegen örtlich versickert oder zur Bewässerung der Gärten und/oder privaten Grünflächen genutzt.						
Grenzverhältnisse	Das Wohnhaus steht im Bauwich zum Nachbargrundstück Flurstück 40/1 hin, dessen darauf befindliches Gebäude unmittelbar an der Grundstücksgrenze steht. Laut Liegenschaftskarte ist der auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Schuppen geringfügig auf der Pachtfläche des Flurstücks 42/1 aufstehend.						
Baulasten	Das Baulastenverzeichnis enthält stichtagsbezogen keine Eintragungen.						
Ökologische Altlasten	sind nicht bekannt						
Darstellung im FNP	gemischte Baufläche (M)						
Abgabenrechtlicher Zustand	Nach Auskunft der Gemeinde Löwenberger Land fallen in absehbarer Zeit keine Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG an.						
Kurzbeschreibung	<table><tr><td>Art des Gebäudes</td><td>freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig, ½ unterkellert, flach geneigtes Dach, nicht ausbaubar; eingeschossige Anbauten, ca. 60,3 m² Wohnfläche</td></tr><tr><td>Baujahr</td><td>nicht genau feststellbar, vermutlich um 1900</td></tr><tr><td>Modernisierung</td><td>im Wesentlichen in 1999/2000 teilmodernisiert wie z.B. Fenster, Hauseingangstür, Bedachung, Elektro- und Sanitärinstallation</td></tr></table>	Art des Gebäudes	freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig, ½ unterkellert, flach geneigtes Dach, nicht ausbaubar; eingeschossige Anbauten, ca. 60,3 m² Wohnfläche	Baujahr	nicht genau feststellbar, vermutlich um 1900	Modernisierung	im Wesentlichen in 1999/2000 teilmodernisiert wie z.B. Fenster, Hauseingangstür, Bedachung, Elektro- und Sanitärinstallation
Art des Gebäudes	freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig, ½ unterkellert, flach geneigtes Dach, nicht ausbaubar; eingeschossige Anbauten, ca. 60,3 m² Wohnfläche						
Baujahr	nicht genau feststellbar, vermutlich um 1900						
Modernisierung	im Wesentlichen in 1999/2000 teilmodernisiert wie z.B. Fenster, Hauseingangstür, Bedachung, Elektro- und Sanitärinstallation						
Energieausweis/-pass	Im vorliegenden Fall liegt ein Energieausweis vom 06.10.2022 vor, der auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs (Energiebedarfsausweis) erstellt wurde. Demnach liegt der Energiebedarf des Wohngebäudes bei 490,31 kWh je Quadratmeter Gebäudenutzfläche und Jahr.						