

Kurzexposé

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG
des mit einem Wochenendhaus bebauten Grundstücks und eines daran
angrenzenden und mit einer Gartenlaube bebauten Grundstücks in
D-16515 Oranienburg OT Schmachtenhagen, Pfifferlingsweg



(Wochenendhaus auf dem Flurstück 968)

Der Verkehrswert des o.g. Grundbesitzes
wurde zum Stichtag 25. Februar 2026 geschätzt auf
rd. 172.000,00 € (FS 968) und
rd. 17.000,00 € (FS 861/87).

Bewertungsobjekte	Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt um zwei nebeneinander liegende Grundstücke, die im Wesentlichen mit einem Wochenendhaus bzw. mit einer kleinen Gartenlaube bebaut sind, wobei das straßenseitig gesehen linksseitige Gartengrundstück nur über das mit dem Wochenendhaus bebaute Grundstück zugänglich bzw. erschlossen ist.
Besonderheit	Nach Maßgabe des Amtsgerichts war das in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Nießbrauchrecht im Rahmen dieser Wertermittlung nicht wertrelevant zu berücksichtigen. Der § 6 Abs. 2 ImmoWertV findet hier nämlich keine Anwendung.
Grundstücksgröße	1.920 m ² (FS 968) und 1.004 m ² (FS 861/87)
Großräumige Lage	Schmachtenhagen liegt im Norden des Landes Brandenburg im Landkreis Oberhavel, etwa 27 km nördlich von Berlin-Mitte. Die Kreisstadt Oranienburg ist etwa 6 km entfernt in westlicher Richtung.
Innerörtliche Lage	Der zu bewertende Grundbesitz liegt im südlichen Teil von Schmachtenhagen an einer Nebenstraße. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 1,5 km entfernt.
Verkehrsanbindung	Auf der Straße ist der Ort vor allem über die Bundesstraße 273 zu erreichen. Bei Birkenwerder, Mühlenbeck und Wandlitz befinden sich die am nächsten gelegenen Autobahnanschlussstellen der A 10 (Berliner Ring) und A 11 (Berliner Ring/Stettin in Polen). Unabhängig davon ist Schmachtenhagen durch Buslinien mit dem weiteren Umland und der Kernstadt verbunden, die auch über einen S-, Regional- und Fernbahnhof verfügt. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Wensickendorf.

Infrastruktur	Schmachtenhagen ist ein Ortsteil von Oranienburg mit einer seit Jahren stetig steigenden Bevölkerungszahl. Aktuell hat der Ortsteil rund 2.750 Einwohner. Schulen, Kitas, ein Krankenhaus sowie weitere medizinische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis langfristigen Bedarf sind im Stadtgebiet vorhanden.
Immissionen	keine
Erschließung	Laut schriftlicher Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Oranienburg vom 24. Februar 2026 bilden die Flurstücke 968 und 861/87 kein gemeinsames Buchgrundstück und sind somit einzeln zu betrachten. Hiernach liegt das Flurstück 968 an der gewidmeten Verkehrsfläche der Gemeindestraße Pfifferlingsweg an und wird durch diese verkehrsmäßig erschlossen. Laut Auskunft beim Ortstermin ist das Grundstück an die in der Straße verlaufende Stromleitung angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Brunnen und die Abwasserentsorgung über einen Erdtank (5 m ³ Fassungsvermögen) und von hieraus weiter über eine Saugleitung zur Straße hin. Anfallendes Regenwasser wird örtlich versickert bzw. zur Gartenbewässerung aufgefangen. Dem hingegen liegt das Flurstück 861/87 an keiner öffentlichen Verkehrsfläche an. Die verkehrliche Erschließung erfolgt bis dato vertragslos und unproblematisch über das Flurstück 968, da die Eigentümer dieses Flurstücks auch Eigentümer des Flurstücks 861/87 sind. Ansonsten verfügt das Grundstück über einen eigenen Brunnen und ist an die Stromversorgung des Flurstücks 968 angebunden.
Grenzverhältnisse	Die Nebengebäude bzw. Schuppen stehen tlw. im Bauwuch.
Baulasten	Das Baulastenverzeichnis enthält stichtagsbezogen keine Eintragungen.
Ökologische Altlasten	sind nicht bekannt
Bauplanungsrecht	Für den Bereich des bewerteten Grundbesitzes ist kein rechtskräftiger oder in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge laut Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Oranienburg straßenbegleitend bis 40 m Grundstücktiefe als Wohnbaufläche nach § 34 BauGB und ab 40 m Grundstückstiefe nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	Das Grundstück Flurstück 968 ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar und wird von daher straßenbegleitend mit einer anteiligen Größe von 800 m² als baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV eingestuft. Bei der sich hieran anschließenden restlichen Teilfläche mit einer anteiligen Größe von 1.120 m² und der 1.004 m² großen Fläche des Flurstücks 861/87 handelt es sich um nicht selbstständig bebaubare Garten- bzw. private Grünflächen im Sinne des § 3 Abs. 5 ImmoWertV.
Abgabenrechtlicher Zustand	Laut schriftlicher Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Oranienburg vom 24. Februar 2026 sind derzeit keine Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff Baugesetzbuch und keine Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg für nichtleistungsgebundene Erschließungsanlagen offen oder zu entrichten. Beitragspflichtige Straßenbaumaßnahmen an nichtleistungsgebundenen Erschließungsanlagen sind gegenwärtig auch nicht geplant.
Kurzbeschreibung Wochenendhaus	DDR-Bungalow „Marke Eigenbau“ freistehend, eingeschossig, nicht unterkellert; Baujahr 1970, wohnlich nutzbare Fläche rd. 27 m ² ; Wände Holzständerkonstruktion, beidseitig beplankt mit GK-Platten, Eternit o.ä. und Kerndämmung, Sockel aus Beton-Bossensteinen; Satteldach, flach geneigt, ein kleiner Kaminofen in der Wohnküche; Kunststofffenster; einfache Röhrenspanstegtüren innen, Außentür aus Holz mit Lichtausschnitt; einfachen Wannensbad mit Waschbecken und Stand-WC; alter Sicherungskasten mit Stromzähler.
Energieausweis/-pass	liegt nicht vor
Kurzbeschreibung Gartenlaube	getypte Gartenlaube, Baujahr 2010, Holzkonstruktion; flaches Satteldach, einfache Tür und einfache Fenster; Stromanschluss.