

Kurzexpose`

für das Grundstück in
16515 Oranienburg, Naumburger Straße 11
Flurstück 1211/208 aus der Flur 3
AZ 7 K 115/23



Detail: Straßenansicht des Wohnhauses mit seitlichem Eingang als giebelseitiger Anbau von Anfang der 90er Jahre mit einer Größe von 3,24 m x 7,42 m



Detail: Gartenansicht des Wohnhauses, ehem. Stall mit rückwärtigem Anbau aus Mitte der 30er Jahre, als Trocken-WC

Das Grundstück befindet sich in Oranienburg- Süd in einer gewachsenen Wohngegend mit offener Bebauung ca. 2 km südlich des Ortszentrums von Oranienburg entfernt.

Erschließungszustand: ortsüblich erschlossen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Das Grundstück ist nach den Zustandsmerkmalen hinsichtlich der Anlagen zur leitungs- und kabeltechnischen Ver- und Entsorgung i.S.d. § 127 Abs. 4 BauGB als für die Nutzung hinreichend erschlossen einzuschätzen.

Wohnhaus Bruttogrundfläche: ca. 233 m² Wohnfläche: ca. 133 m²

Kurzübersicht

Es handelt sich um ein 1.065 m² großes Reihengrundstück, das in der Flur 4 vom Flurstück 1211/208 der Gemarkung Oranienburg in der Stadt Oranienburg gebildet wird. Die Grundstücksgrenzen sind nach vorliegender Aktenlage bekannt. Es handelt sich um eine laufende Nummer im Grundbuch und eine wirtschaftliche Einheit. Nach aktuellen Maßstäben ist es ein üblich ausgenutztes Wohngrundstück. Gemäß der damaligen Akte von 1930 wurde das Grundstück mit einer Wohnlaube und Schuppen, die nicht mehr vorhanden sind bebaut. In wieweit noch Bauteilreste im Erdreich vorhanden sind, konnte augenscheinlich nicht ermittelt werden. Mitte der 30er Jahre wurde ein Stallgebäude errichtet, welches Anfang der 40er Jahre durch Um- und Anbau zu einem Wohngebäude umgenutzt wurde. 1987 wurde das Wohngebäude nach Unterlagen rekonstruiert und Anfang der 90er Jahren durch einen weiteren Anbau erweitert und z.T. modernisiert. Das gesamte Gebäude macht nach dem äußeren Anschein einen nicht fertiggestellten Eindruck. Auf dem vorderen Grundstück befinden sich ein grenzständiges Nebengelass z.T. in Massivbauweise mit der ehemaligen Nutzung als Garage, Werkstatt, Lager, Büro, Küche und WC - nach Aktenlage. Eine Baugenehmigung des Nebengelasses konnte aus den Archivunterlagen nicht recherchiert werden. Das Wohngebäude ist teilweise unterkellert. Die Wohnräume verteilen sich über das Erd- und Dachgeschoss. Das Grundstück ist nach äußerem Augenschein nicht mit verkehrswertrelevantem Aufwuchs bestandet und macht einen vernachlässigten Eindruck. Beim Aufwuchs ist ein Pflege- und entsprechender Rückschnitt seit einigen Jahren nicht erfolgt. Das Wohnhaus mit Erweiterungsanbauten und das

grenzständige Nebenglass bzw. das Grundstück wird derzeit vermutlich noch vom Eigentümer genutzt.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung für das Wohnhaus, für die baulichen Außenanlagen und für die sonstigen Anlagen erfolgt auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme.

Allgemeines: freistehendes Wohnhaus, äußeres Erscheinungsbild straßenseitig schlicht, hofseitig überaltert einfach, Baujahr Mitte der 30er und 40er Jahre, Sanierungen teilweise, vorderer Anbau Anfang der 90er Jahre

Geschosse: teilunterkellert, Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss, rückwärtiger Anbau eingeschossig mit Einsturzgefahr

Über dem östlich angeordneten Eingang mit Windfang sind die Wohnräume im EG und DG erreichbar. Der Keller ist über einen offenen Kellerhals von außen erreichbar. Der Wohnbereich öffnet sich in ostwestlicher Richtung. Die Belichtung und die Besonnung der Räumlichkeiten werden mit normal beurteilt. Eine Durchlüftungsmöglichkeit ist vorhanden (kippbare Fenster).

Konstruktion: traditionelles Mauerwerk auf Streifenfundament

Geschosse: Wände: Ziegel- und Porenbetonmauerwerk Innenwände: aus Mauerwerk, Kellermauerwerks-feuchtigkeit erkennbar
Decken: nicht bekannt, vermutlich massive Stahlsteindecke
EG/DG: Holzbalken z.T. massiv

Dachformen: Satteldach aus Holzkonstruktion

Dachdichtung: Dachziegeldeckung

Regenentwässerung: vordere Anbauten durch Rinnen und Fallrohre, sonst ohne

Fassade: straßenseitig Putz auf ca. 6 cm WDV-System mit weißem Anstrich, seitlich der vorderen Anbauten nicht fertiggestellte Fassade, Sockel z.T. mit Klinkerriemchen verblendet, nicht fertiggestellt, rückwärtiger Bereich ehem. Stallteil alter Glattputz und Rohmauerwerk noch aus der Zeit der Erstellung des Gebäudes

Fenster: Kunststofffenster mit z.T. Jalousien

Heizung: Ölheizung mit Flachheizkörper, Fußbodenheizung in der Küche und dem Bad, 1992 installiert

Außentür: Kunststofftür weiß und Sicherheitszylinderschloss

rückwärtiger Anbau: sehr schadhaft, eingeschossig, ehemalige Nutzung Hühnerstall und Trocken-WC

besonders zu berücksichtigende Bauteile: auf Grund der äußeren Inaugenscheinnahme keine Angaben

besondere Ausbauteile: auf Grund der äußeren Inaugenscheinnahme keine Angaben

Das Nebenglass mit rückwärtigem Anbau auf dem vorderen Grundstücksteil ist durch jahrelang vernachlässigte Instandhaltung stark beschädigt und verunreinigt. Am Gebäude sind erhebliche Arbeiten zur Beseitigung des vorhandenen Reparaturstaus erforderlich, deren Kosten den eventuellen Wert des Vorhandenen wieder aufheben, so dass dieses Nebenglass in dieser Wertermittlung auch nur als Freilegungswert in Ansatz gebracht wird.

Sonstige Bebauung

Die sonstige Bebauung (offene Unterstellfläche im hinteren Grundstücksbereich in der rechten Grundstücksecke) dürfte vergleichsweise unbedeutend sein. Alles in allem wird die sonstige Bebauung weder auf den Gebrauchswert des Grundstückes, noch dessen Verkehrswert einen relevanten Einfluss haben, so dass diese bauliche Anlage in dieser Wertermittlung auch nur als wertneutral in Ansatz gebracht wird.

Zusammenstellung der Werte

<u>Bodenwert: Naumburger Straße 11</u>	<u>338.700,00 €</u>
Grundstücksgröße:	1.065 m ² Wohnbauland
Art der Nutzung:	Gebäude- und Freiflächen
Erschließungszustand:	ortsüblich erschlossen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
Bodenwert:	318,00 €/m ² für Wohnbauland
Baujahr der Gebäude:	Mitte der 30er und 40er Jahre, Anfang der 90er Jahre Wohnhaus Nebengebäude 1970 geschätzt
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	0 Jahre
sachverständige Erfahrung:	Kaufpreise bebauter Grundstücke werden durch vorhandene Abrissbebauung negativ beeinflusst
Einfluss Freilegungswert auf Verkehrswert somit pauschal:	43.700,00 €
<u>Verkehrswert / Marktwert auf den Bodenwert rd.</u>	<u>295.000,00 €</u>