

Kurzexposé

Geschäfts-Nr. 41 K 43/24



Anschrift

17121 Wüstenfelde, Loitzer Chaussee 4

Bewertungsobjekt

ehemaliges Gutshaus, freistehend, mit Erd- und Dachgeschoss

Baujahr

nicht bekannt

Gebäude- und Ausbauzustand

Vorstehend handelt es sich um ein großzügiges Wohnhaus als Zeitzeuge eines typischen Altbauerngrundstücks in der Quartiersbauweise mit den Bebauungen als Randbegrenzungen und dem Innenhof für die allseitige Bewirtschaftung → sogenannter Drei- bzw. Vierseitenhof.

Das Wohnhaus wurde erdgeschossig in der monolithischen Bauweise errichtet. Die Außenfassade ist verputzt; die Längsseiten mit einem Traufgesims ausgestattet.

Die Putzfassade ist mit Putzschäden in Form von Risserscheinungen, losen bzw. in Teilen entfernten Putzflächen sowie Feuchteerscheinungen behaftet. Der Nordgiebel zeigt zudem großflächige Ablagerungen und Algenbefall.

Das geneigte Dach, ausgebildet als Satteldach, besitzt eine Harteindeckung, bestehend aus Betondachsteinen. Auf der Dachfläche ist Moosbefall vorhanden.

Im Bereich der östlichen Längsfront befindet sich ein Frontspieß, welcher insoweit die Fassade drittelt. Neben dem zusätzlichen Platzgewinn im Dachgeschoss verleihen diese Bauteile dem Gebäude einen traditionellen Charakter. Daraus ableitend wird ein Dachgeschossausbau unterstellt. Zudem sind beide Giebeldreiecke mit Fensterelementen ausgestattet.

Ein Zugang zum Wohnhaus besteht auf der östlichen Längsfront.

Eine innere Inaugenscheinnahme wurde nicht zugelassen. Somit können keine Aussagen hinsichtlich der inneren Beschaffenheit und bauphysikalischen Ausgestaltung getroffen werden.

Aufteilung des Wohnhauses

keine Angaben, eine innere Inaugenscheinnahme wurde nicht zugelassen

Wohnfläche

ca. 600 m² verteilt auf Erd- und Dachgeschoss (abgeleitet aus BGF)

Grundstücksgröße

2.411 m²

Ertrags-/ Nutzungssituation

Eigennutzung

Lage

Ortsteil Wüstenfelde, südlich der Stadt Loitz, gelegen an der Landesstraße L261; mäßige Wohnlage; das in Rede stehende Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer einst landwirtschaftlich genutzten Hofstelle (Drei-Seiten-Hof)

Erschließung

Anliegerstraße, welche in die Landesstraße L261 einbindet; ungenügender Ausbaugrad, befestigt mit Kopfsteinpflaster; ohne separaten Gehweg, Beleuchtung, Entwässerung; weitere Zuwegung augenscheinlich derzeit über das Flurstück 54/2, welches nach separater Veräußerung im Eigentum Dritter steht; dinglich gesichertes Wegerecht besteht nicht; auf Grund der Lage mögliche Zuwegung von den öffentlichen Verkehrsflächen herstellbar;

Strom- sowie Trinkwasseranschluss, Abwasserbeseitigung ggf. mittels Klärgrube (kein Anschluss an zentrale AW-Anlage lt. Auskunft der Stadtwerke Loitz), Heizmedium: nicht bekannt

Besonderheiten

Das mit einem großzügigen Wohnhaus (ehemals Guts-/Bauernhaus) bebaute Grundstück Loitzer Chaussee 4 in 17121 Wüstenfelde umfasst die Flurstücke 54/1 und 55/3, welche in sich eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Gemäß Beschluss unter dem Aktenzeichen 41 K 43/24 ist als Bewertungsgegenstand das **Flurstück 54/1 der Flur 3 in der Gemarkung Wüstenfelde** benannt.

Die Bewertung des **Flurstücks 55/3 der Flur 3 in der Gemarkung Wüstenfelde** erfolgt **separat** unter dem Aktenzeichen 41 K 45/24.

Die Einzelbewertung der Flurstücke hat insoweit de facto eine vertikale Teilung des Gebäudes zur Folge. Jedoch unter dem Grundgedanken der Verhütung wertvernichtender Zerstörung wird beim Überbau in bestimmten Fällen dieser Grundsatz durchbrochen.

Der Rechtseinheit zwischen den einzelnen Teilen des nach seiner bautechnischen Beschaffenheit einheitlichen Gebäudes kommt beim rechtmäßigen Überbau der Vorrang zu, vor der Rechtseinheit zwischen Grundstück und den darüber befindlichen Bauteilen (BGB § 94 Abs. 1 Satz 1, § 93; sog. Akzessionsprinzip).

Insoweit wird ein rechtmäßiger Überbau unterstellt und ein *sogenanntes* Stammgrundstück bestimmt, dem die Bebauung zuzuordnen ist.

Bei natürlicher Betrachtungsweise erscheint es dann sachgerecht, als Stammgrundstück das Grundstück anzusehen, auf dem sich nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung der eindeutig maßgebende Gebäudeteil befindet.

Vorstehend befindet sich das Gebäude je zur Hälfte auf dem Flurstück 54/1 und 55/3. Die räumliche Erschließung des Gebäudes durch einen Zugang befindet sich jedoch auf dem Flurstück 54/1, so dass dem Flurstück 54/1 die Bebauung zugeordnet und als Stammgrundstück definiert wird.

Die separate Bewertung unter dem Aktenzeichen 41 K 45/24 umfasst insoweit das Flurstück 55/3, belastet mit einem Überbau.

Eine innere Inaugenscheinnahme wurde nicht zugelassen. Insoweit erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages.

Verkehrswert/ Marktwert

78.000,00 € (entspricht rd. 130,00 €/m² WF)

zum Stichtag

26.06.2025