

KURZEXPOSE'

Geschäftsnummer 513 K 14/24

Wertermittlungsobjekt:



für insgesamt 13 unbebaute, landwirtschaftlich nutzbare Flurstücke in 17321 Löcknitz und 7 Flurstücke, bebaut mit einem leerstehenden Wohnhaus und Nebengebäuden in 17321 Löcknitz, Chausseestraße 105; Gemarkung Löcknitz, Flur 1 im Grundbuch von Löcknitz, Blatt 85, lfd. Nr. 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16; Flurstücke 526, 545, 437/2, 437/3, 437/4, 448/5, 556, 559, 173, 514, 533, 480, 436/2, 547, 819/1; Blatt 234, lfd. Nr. 1, Flurstück 472; Blatt 267, lfd. Nr. 1 und 4, Flurstücke 484 und 450/3; Blatt 304, lfd. Nr. 1, Flurstück 456 und Blatt 1139 lfd. Nr. 1, Flurstück 449/10



Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag
13.12.2024 ermittelt mit: **378.440,00 €**

Kurzbeschreibung:

Grundstücksdaten:

Grundbuch Löcknitz	Blatt 85	Ifd. Nr. 2, 6-9, 11-16	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Löcknitz	1	545	1.500 m ²
Löcknitz	1	526	1.050 m ²
Löcknitz	1	437/2	1 m ²
Löcknitz	1	437/3	1.044 m ²
Löcknitz	1	437/4	1.651 m ²
Löcknitz	1	448/5	159 m ²
Löcknitz	1	559	2.760 m ²
Löcknitz	1	556	2.940 m ²
Löcknitz	1	173	24.995 m ²
Löcknitz	1	533	2.810 m ²
Löcknitz	1	514	1.050 m ²
Löcknitz	1	480	12.280 m ²
Löcknitz	1	436/2	14 m ²
Löcknitz	1	547	2.760 m ²
Löcknitz	1	819/1	8.741 m ²
Grundbuch Löcknitz	Blatt 234	Ifd. Nr. 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Löcknitz	1	472	10.550 m ²
Grundbuch Löcknitz	Blatt 267	Ifd. Nr. 1,4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Löcknitz	1	484	7.660 m ²
Löcknitz	1	450/3	2.891 m ²
Grundbuch Löcknitz	Blatt 304	Ifd. Nr. 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Löcknitz	1	456	8.120 m ²
Grundbuch Löcknitz	Blatt 1139	Ifd. Nr. 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Löcknitz	1	449/10	1.016 m ²

Das Wohnhaus mit einer Wohneinheit wurde um 1950 (entsprechend der Bautypologie und der Auskunft der Teilnehmerin am Ortstermin) errichtet. Das II-geschossige, teilunterkellerte Wohnhaus weist eine Gesamtwohnfläche von ca. 172 m² im Erd- und Obergeschoss aus. Des Weiteren sind Nutzräume, u.a. Heizung, Lager, Stall, Werkstatt, Scheune und Dachboden vorhanden. In den letzten Jahren (vornehmlich zwischen 1995 - 1998) wurden folgende Modernisierungen durchgeführt: u.a. Dachneueindeckung, Erneuerung der Heizungsanlage und der Elektroanlage, Fensteraustausch, Bädersanierung (1995 und 2007), Innentürenaustausch, Erneuerung der Wand-, Decken- und Bodenbelege. Das Gebäude befindet sich in einem einfachen bis mittleren Zustand mit durchschnittlichen, baujahrestypischen Unterhaltungsbesonderheiten. Eine wesentliche Verlängerung der Restnutzungsdauer wird nicht durch einzelne Maßnahmen, sondern erst durch umfassende und durchgreifende wirtschaftlich vernünftige Maßnahmen erreicht. Bei der Objektbesichtigung wurden u.a. lokale Feuchtigkeitsschäden, Putz- und Fassadenschäden oder veraltete Einzelbauteile festgestellt. Die technischen Ausbaugewerke (u.a. Heizung, Elektro) sind zu mittelfristig zu erneuern und den heutigen Anforderungen anzupassen. Die Gebäudehülle (Dach, oberste Geschossdecke, Außenwände) sind den Vorgaben des GEG anzupassen. Zur nachhaltigen Nutzung sollte die Grundrisslösung überarbeitet werden und die Unterhaltungsbesonderheiten müssen im Rahmen der Instandhaltung beseitigt werden.

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich folgende Nebengebäude. Straßenseitig wurden um 1995 insgesamt 4 Garagen errichtet. In südliche Richtung befindet sich ein Stallgebäude/Schuppen (ehemaliger Pferdestall) und ein Carport/Überdachung. Diese Nebengebäude wurden in Holzleichtbauweise, eingeschossig und nicht unterkellert errichtet und die Pultdächer mit Blechplatten ausgestattet. Die Nutzung erfolgte zu Lager- und Abstellzwecke und zur Tierhaltung. Die Bewertung der Nebengebäude erfolgt mittels Zeitwertansatz. Dabei wurde eine Grundfläche von ca. 370 m² ermittelt!

Das bebaute Grundstück ist eingefriedet und direkt an die Bundes- und Kommunalstraße angeschlossen. Der Gebäudebestand befindet sich augenscheinlich im Grenzbereich zum Nachbarflurstück. Neben dem beschriebenen Gebäude befindet sich diverser Bewuchs, und Rasenflächen auf dem Bewertungsgrundstück. Des Weiteren zählen zu den Außenanlagen die befestigten Flächen, die unter Denkmalschutz stehenden Bereiche (Flurstücke 450/3, 449/10 und 448/5 u.a. Burgruine und Eiskeller) und die ortsüblichen Versorgungsanschlüsse vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz.