

Exposé für Verfahren 15 K 145/24

Bewertungsstichtag: 10.09.2024

denkmalgeschützter Rest-Bauernhof
Lippersdorfer Straße 15
09514 Pockau-Lengefeld OT Reifland



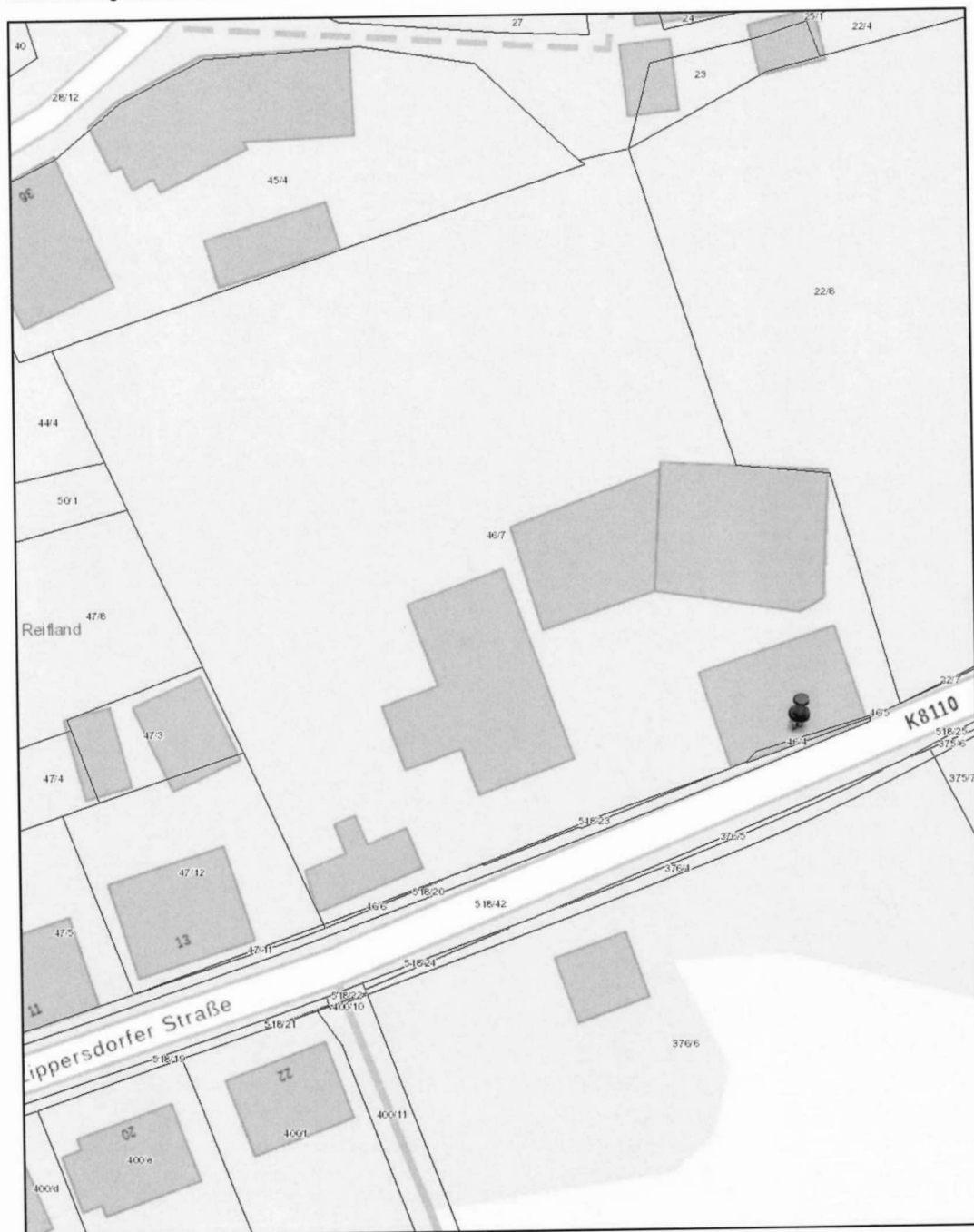
Gemarkung	Reifland	
Flurstück Nr.	46/7	518/23
Grundstücksgröße	3.640 m ²	6 m ²
Bodenwert	39.000 €	
vermietbare Nutzfläche gerundet		
Wohnhaus	310 m ²	-
Nebengebäude	415 m ²	-
Zeitwert PV-Anlage psch.	6.000 €	
Ertragswert	115.000 €	
Vergleichswert	100.000 € bis 300.000 €	
Verkehrswert / Marktwert	110.000 €	

Ansicht von der Lippersdorfer Straße aus; Begehung von West nach Ost



RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 10.09.2024

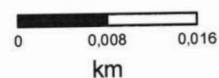


sachsen.de
RAPIS
Raumplanungsinformationssystem

Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 09/2024),
Landesdirektion Sachsen

Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2024
DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

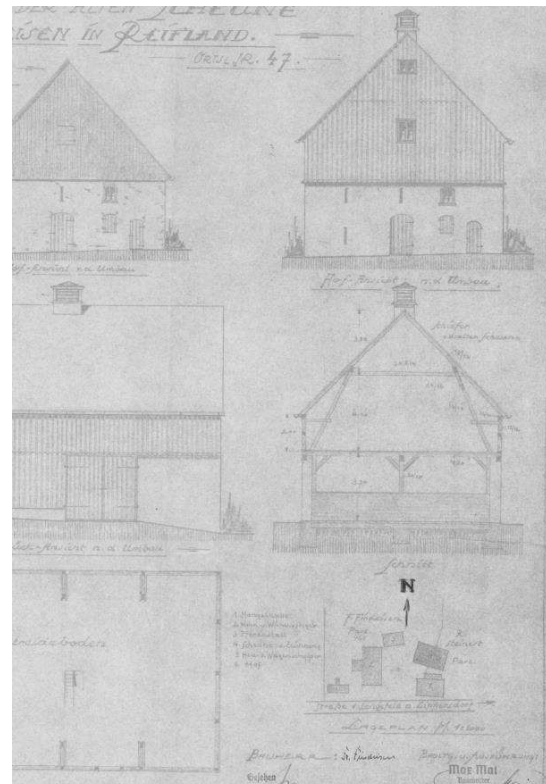
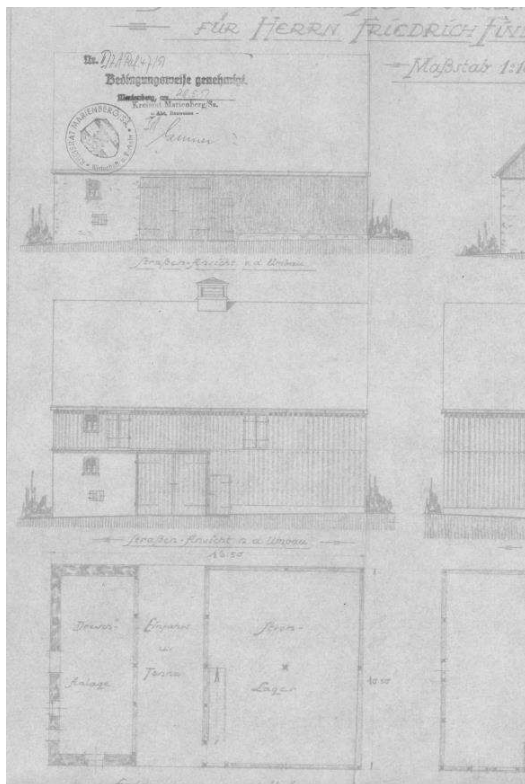
1:500



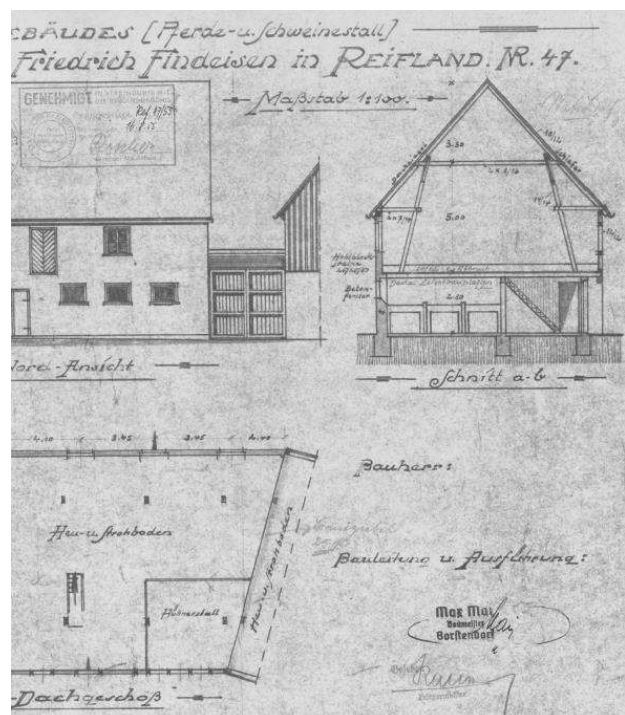
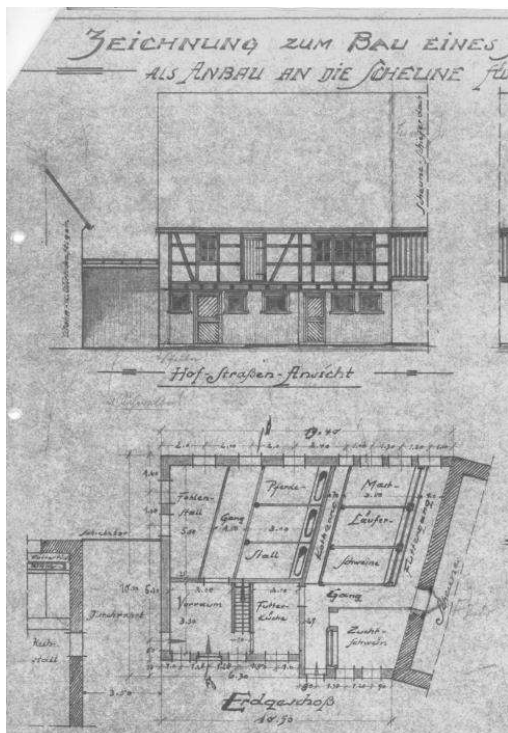
Lage:	Reifland im Ortskern, innerhalb der gewachsenen Altbebauung, Grundstück im Innenbereich nach § 34 BauGB unter www.rapis.sachsen.de ausgewiesen als Wohngebiet.				
Historie:	Das Wohnhaus wurde lt. Eigentümer um Bauakte 1648 erbaut. Dazu gibt es keine Bauakte. Die Bauakte des Landkreises enthält folgende Eintragungen <table><tr><td>1881-1909</td><td>Reparaturbau an Scheune und Wagenschuppen Neubau eines Kellers (heute: Gebäude Wäschemangel)</td></tr><tr><td>1951-58</td><td>Aufstockung Scheune, Anbau eines Seitengebäudes, Abbruch des Stalles</td></tr></table> Die heutigen Eigentümer haben das Objekt 1989 erworben und bauteilsweise zum Ist-Zustand ausgebaut. Die letzte größere Baumaßnahme war 2017 der neue Gasheizungskessel und 2021 der Holzheizkessel mit den beiden Warmwasserspeichern. Seit etwa 10 Jahren sind keinerlei bauliche Veränderungen erfolgt. Derzeit lebt noch eine Person im Gesamtobjekt.	1881-1909	Reparaturbau an Scheune und Wagenschuppen Neubau eines Kellers (heute: Gebäude Wäschemangel)	1951-58	Aufstockung Scheune, Anbau eines Seitengebäudes, Abbruch des Stalles
1881-1909	Reparaturbau an Scheune und Wagenschuppen Neubau eines Kellers (heute: Gebäude Wäschemangel)				
1951-58	Aufstockung Scheune, Anbau eines Seitengebäudes, Abbruch des Stalles				
Nutzungs- Möglichkeiten:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB; lt. Flächennutzungsplan unter www.rapis-bauleitplanung.de liegen die Flurstücke im Wohngebiet. Es sind drei Nebengebäude in einem abgenutzten, aber als Kaltlager nutzbarem Zustand vorhanden, wobei das zu lagernde Gut im OG/DG nicht schwer sein sollte. Objektiv betrachtet wird das Objekt seit Jahren nicht ertragsorientiert genutzt. Es bestehen grundsätzlich alle Möglichkeiten der baulichen Veränderung und Umnutzung. Der Denkmalschutz aller Baulichkeiten und des Hofbaumes ist dabei zu beachten. Das Fl.-Nr. 518/23 entstand bei der Neuvermessung nach dem Straßenbau. Es ist der sehr schmale Streifen der Hofeinfahrt – die einzige Verbindung des Fl.-Nr. 46/7 zur öffentlich gewidmeten Lippersdorfer Straße. Daher sind beide Flurstücke (als wirtschaftliche Einheit) unter einer laufenden Nummer im Grundbuch geführt und so rechtlich als ein Grundstück zu betrachten.				
Mikrolage/ Wohnlage:	Die Lippersdorfer Straße ist die Ortsdurchgangsstraße. Die nähere Umgebung ist geprägt von der gewachsenen Mischbebauung aus Bauernhäusern, Gewerbeobjekten und Wohnhäusern. Die Bushaltestelle ist ca. 300 m entfernt. Nahversorgung gibt es nur über mobile Verkaufswagen.				
Immissionen:	bei Ortsbesichtigung feststellbar: normale, zulässige Belastungen				
Topographie:	Grundstück in sich annähernd eben				
Baugrund:	soweit augenscheinlich ersichtlich: normal tragfähig				
nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Das Bewertungsobjekt hat im so genannten „Wasserhaus“ im EG des Wohnhauses einen Röhrenwasser-Anschluss. Dieser ist Teil der historischen Wasserversorgung des Ortes. Das Röhrenwasser wird über weite Strecken und viele Fremdgrundstücke herangeführt und im Ort weiterverteilt. Eine dingliche Sicherung ist nicht üblich; jeder profitiert vom Wasser (z.B. zur Gartenbewässerung) und lässt damit die Leitungen zu.				
Baulastenverzeichnis:	laut Baulastenauskunft vom 04.09.2024 keine Eintragungen				

Zufahrt:	Die Lippersdorfer Straße ist öffentlich gewidmet. Sie ist als Ortsdurchgangsstraße ca. 6 m breit und asphaltiert. Der Straßenzustand ist gut; schmale Gehwege sind beidseitig vorhanden, wobei nach der Scheune ortsauwärts der Fußweg auf dieser Straßenseite endet. Parken im öffentlichen Straßenraum ist nur eingeschränkt möglich. Auf dem zu bewertenden Fl.-Nr. 46/7 sind ausreichend Stellflächen vorhanden.
Ver- und Entsorgung:	Es gibt nur jeweils einen Anschluss für das Wohnhaus; die Nebengebäude werden mit Strom unterversorgt. - kommunales Abwasser - Trinkwasser - Röhrenwasser - Strom über Freileitung - Telefon - Fernsehen über eigene Sat.-anlage - Flüssiggastank für die Heizung Erdgas liegt in der Straße an; jedoch ist kein Hausanschluss vorhanden. Die Dachentwässerung versickert auf dem eigenen Grundstück.
Umlegungs-, Flurbe- reinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit nicht Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens.
Planungsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsobjekt liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB.
Beitrags- und Abgabepflichten:	Das Gutachten geht nicht von aktuell offenen öffentlichen Zahlungsverpflichtungen bezüglich des Bewertungsobjektes aus.
Denkmalschutz:	Lt. Denkmalliste Sachsen sind alle Gebäude bis auf die Wäskemangel Einzeldenkmale. Der Hofbaum steht als Einzelbaum unter Naturschutz.
Altlasten:	Laut Altlastenauskunft vom 28.08.2024 keine Eintragungen vorhanden.

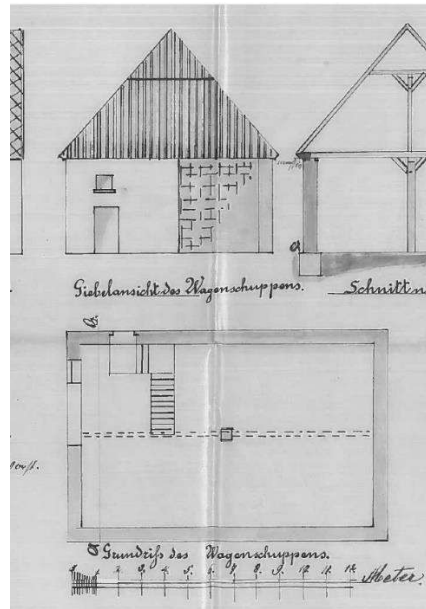
Seitengebäude 2. Vermutlich mussten 1957 die Zeichnungen neu angefertigt werden.



Vom Seitengebäude 1 existieren Bauzeichnungen aus 1955. Möglicherweise sind nicht alle zwischenzeitlichen Änderungen erfasst; für die Wertermittlung ist dies aber hinreichend genau.



Vom ehem. Wagenschuppen existieren Bauzeichnungen mit unbekanntem Jahr. Möglicherweise sind nicht alle zwischenzeitlichen Änderungen erfasst; für die Wertermittlung ist dies aber hinreichend genau.



Von der Wäשמangel existieren Bauzeichnungen mit unbekanntem Jahr. Möglicherweise sind nicht alle zwischenzeitlichen Änderungen erfasst; für die Wertermittlung ist dies aber hinreichend genau. Der Kellereingang ist verschlossen und der Keller nicht mehr zu betreten. Der statische Zustand kann daher nicht beurteilt werden.

