

Wohn-/ Gewerbebrache mit ehemaliger Mühle
Dorfstraße 34 in 06456 Arnstein OT Greifenhagen



- Grundbuchstand: Grundbuch von Greifenhagen (Grundbuchamt Eisleben), Blatt 347,
 - BV Nr. 1: Gemarkung Greifenhagen, Flur 1, Flurstück 78 zu 1.890 m²
 - BV Nr. 2: Gemarkung Greifenhagen, Flur 1, Flurstück 214 zu 752 m²
 - BV Nr. 3: Gemarkung Greifenhagen, Flur 1, Flurstück 344/90 zu 1 m²mithin zur Gesamtgröße von 2.643 m²
- Objektart: Wohn-/ Gewerbebrache mit ehemaliger Mühle
- Lage: Dorfstraße 34 in 06456 Arnstein OT Greifenhagen; am nordwestlichen Rand des OT Greifenhagen belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus) in fußläufiger Entfernung; Einschätzung als einfache und dörfliche Wohnlage bzw. keine maßgebliche Geschäftslage
- Bebauung:
 - ehemaliges Mühlengebäude auf BV Nr. 1: freistehend errichtet; Baujahr vermutlich vor 1900 mit späterer Erweiterung (grundsätzlich jedoch vor 1990); augenscheinlich Kellergeschoss, Erdgeschoss und zwei Obergeschosse; Mauerwerksbauweise; ca. 955 m² Brutto-Grundfläche und ca. 3.110 m³ Brutto-Rauminhalt; nach 1990 keine maßgeblichen Instandsetzungen und Modernisierungen sowie seit Jahrzehnten keine Instandhaltungen mehr; eine angemessene und zeitgemäße Nutzung ist im festgestellten Zustand nicht mehr möglich, da die Roh- und Ausbaugewerke erhebliche Schäden aufweisen (z. B. großflächig eingestürzte Zwischendecken, was auch erhebliche und langfristige Undichtigkeiten der Dachhaut vermuten lässt)
 - Garage auf BV Nr. 1: freistehend errichtet; Baujahr vermutlich vor 1990; augenscheinlich nur Erdgeschoss; Mauerwerksbauweise; ca. 70 m² Brutto-Grundfläche und ca. 290 m³ Brutto-Rauminhalt; nach 1990 keine maßgeblichen Instandsetzungen und Modernisierungen sowie seit Jahrzehnten keine Instandhaltungen mehr; eine angemessene und zeitgemäße Nutzung ist im festgestellten Zustand nur noch eingeschränkt möglich, da die Roh- und Ausbaugewerke bereits erhebliche Schäden aufweisen (z. B. Mauerwerks-/ Fugenschäden aufgrund eindringender/aufsteigender Feuchtigkeit, sowie erkennbare Nässeerscheinungen, was auch Undichtigkeiten der Dachhaut vermuten lässt)
 - Einfamilienhaus auf BV Nr. 2: freistehend errichtet; Baujahr vermutlich vor 1900; augenscheinlich Erdgeschoss (teilweise mit Tiefparterre), Obergeschoss und Dachgeschoss (im Bestand ausbaubar); Lehm- und Mauerwerksbauweise; ca. 365 m² Brutto-Grundfläche, ca. 925 m³ Brutto-Rauminhalt und ca. 245 m² maßgebliche Mietfläche (geschätzt); nach 1990 keine maßgeblichen Instandsetzungen und Modernisierungen sowie seit Jahrzehnten keine Instandhaltungen mehr; eine angemessene und zeitgemäße Nutzung ist im festgestellten Zustand nicht mehr möglich, da insbesondere die Ausbaugewerke und auch umfangreiche Teile der Rohbaugewerke verbraucht bzw. nicht mehr zeitgemäß und alters-/ nutzungsbedingte Schäden in erheblichem Umfang erkennbar sind
- Erschließung: Anliegerstraße „Dorfstraße“ (an BV Nrn. 2 und 3 angrenzend) mit Betonpflaster befestigt, einseitig Gehweg mit Befestigung aus Betonpflaster, beidseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung; im westlichen Bereich des Grundstückes BV Nr. 2 und weiter auf den Nachbarflurstücken 77, 82, 83/1 und 83/13 verläuft im Bereich des Gesamtgrundstückes ein teilweise mit Betonpflaster befestigter Weg, der sich nur teilweise im Eigentum der öffentlichen Hand befindet, für dessen Mitnutzung keine dinglichen Rechte bekannt wurden und für den auch keine öffentliche Widmung oder sonstige Nachweise vorliegen, die eine öffentliche Nutzung begründen, so dass insbesondere zur verkehrsmäßigen Erschließung des Einzelgrundstückes BV Nr. 1 m. E. Regelungsbedarf zu erwarten ist; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße allenfalls in begrenztem Umfang am Straßenrand, auf den Grundstücken BV Nrn. 1 und 2 entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in hinreichendem Umfang grundsätzlich vorhanden bzw. herstellbar; Versorgungsmedien: Elektroenergie (BV Nrn. 1 und 2), Erdgas (ausschließlich in der Anliegerstraße) und Trinkwasser (BV Nr. 2); Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation (BV Nr. 2)
- Nutzung: die Grundstücke und ihre Bebauungen sind gemäß Auskunft des Eigentümers seit mindestens 25 Jahren vollständig ungenutzt bzw. leer stehend, wobei der Mühlenbetrieb bereits Mitte der 1990er-Jahre eingestellt wurde; geringfügige Teile der Grundstücke BV Nrn. 1 und 2 werden jedoch durch die Eigentümer der Nachbarflurstücke 83/12 und 343/79 als Zufahrten bzw. Fahrzeugabstellflächen genutzt, wofür keine dinglichen Sicherungen oder schuldrechtlichen Vereinbarungen bekannt wurden