

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Flurstücke 569, 570 und 583

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die Ausführungen und Ausstattungen beschrieben wie sie für das Baujahr bzw. das Jahr der angenommenen Modernisierung typisch sind. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich von außen erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



Quelle: © Sachsen-Anhalt-Viewer 2024, eigene Darstellung

Gebäude 1: Reithalle mit Barockstall und Putzstall

Gebäude	Reithalle mit eingeschossigem Stallenbau	
Baujahr	ca. 2005	Baujahr, gemäß Angabe
Modernisierungen	bisher keine	
Konzeption	Das Gebäude ist eine eingeschossige Reithalle mit Pferdestall. Dazu verfügt die Halle über einen angebauten Putzstall.	
Energieeffizienz	Das Objekt ist unbeheizt. Energetische Aspekte sind nicht relevant.	
Barrierefreiheit	Das Objekt ist weitgehend barrierefrei.	

Gebäudekonstruktion

Bauweise	Stahlstützen- und Massivbauweise
Fundamente	Punkt- und Streifenfundamente
Umfassungswände	Mauerwerk (sofern vorhanden), verputzt und gestrichen; im Bereich der Halle auch Lichtbänder in PVC
Innenwände	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken	massive Deckenausbildung im Bereich der Ställe
Treppe	einfache Metall- oder Holztreppe zum Lagerboden über den Ställen
Dachform/Dacheindeckung	freitragendes Giebeldach mit Leimholzbindern; Eindeckung mit Faserzementwellplatten auf Holzpfeilen und Lichtbändern; einfaches Pultdach in Holzkonstruktion mit Faserzementwellplatteindeckung; Regenrinnen und – fallrohre aus PVC

Gebäude 2: Lagerhalle und Pferdestall

Gebäude	Kaltlagerhalle	
Baujahr	ca. 1955	Baujahr, gemäß Angabe
Modernisierungen	ca. 2018	Erneuerung Dacheindeckung
Konzeption	Das Gebäude besteht aus einer Kaltlagerhalle mit unter einem Schleppdach angeordneten Pferdeboxen.	
Energieeffizienz	Das Objekt ist unbeheizt. Energetische Aspekte sind nicht relevant.	
Barrierefreiheit	Das Objekt ist weitgehend barrierefrei.	

Gebäudekonstruktion

Bauweise	Massivbauweise
Fundamente	mutmaßlich Streifenfundamente
Umfassungswände	Mauerwerk, verputzt und gestrichen
Innenwände	Ziegelmauerwerk oder Holzbretterwände
Geschossdecken	keine
Treppe	keine
Dachform/Dacheindeckung	Satteldach in Nagelbrettbinderkonstruktion mit Trapezblecheindeckung; Regenrinnen und -fallrohre in Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	einfacher Wasseranschluss
Abwasserinstallation	keine
Elektroinstallation	durchschnittliche und nutzungsspezifische Ausstattung; Kraftstromanschluss
Heizung	keine

Gebäude 3: Pferdestall mit Ferienwohnungen

Gebäude	Pferdestall, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	
Baujahr	ca. 1955	Baujahr, gemäß Angabe
Modernisierungen	ca. 2003/09 ca. 2013	Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum Neueindeckung und Dämmung Dach
Konzeption	Das Stallgebäude umfasst sieben Pferdeboxen mit Außenbereichen sowie einen Abstellraum im Erdgeschoss. Es verfügt zudem über einen direkten Zugang zum Putzstall in Gebäude 1. Im Dachgeschoss wurden zwei Ferienwohnungen hergerichtet.	
Energieeffizienz	Das Objekt ist derzeit nicht beheizbar. Die energetische Qualität der baulichen Anlage ist als einfach zu bezeichnen.	
Barrierefreiheit	Das Objekt ist im Erdgeschoss weitgehend barrierefrei. Das Dachgeschoss ist nur über Treppen erreichbar.	

Gebäudekonstruktion

Bauweise	Massivbauweise
Fundamente	mutmaßlich Streifenfundamente
Umfassungswände	Mauerwerk, verputzt und gestrichen
Innenwände	Ziegelmauerwerk oder Trockenbau
Geschossdecken	Holzbalkendecke
Treppe	Metalltreppe mit Trittstufen aus Holz in das Dachgeschoss; Außentreppe zum Dachgeschoss in Metall
Dachform/Dacheindeckung	Satteldach in Holzkonstruktion mit Hartsteineindeckung; Regenrinnen und -fallrohre in Zinkblech; es wird davon ausgegangen, dass eine durchschnittliche Dämmung der Dachflächen vorliegt

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	einfacher Wasseranschluss im Erdgeschoss
Abwasserinstallation	Ableitung des Abwassers in Sammelgrube auf dem Nachbargrundstück
Elektroinstallation	durchschnittliche und nutzungsspezifische Ausstattung

Gebäude 4 und 5

Die Gebäude Nr. 4 und Nr. 5 sind geplante Pferdeställe. Gebäude Nr. 4 ist ein ehemaliges Stallgebäude mit angrenzender Scheune/Garage. Das in Massivbauweise errichtete Gebäude verfügt über ein Satteldach mit Hartsteindeckung im Bereich der ehemaligen Ställe sowie ein flachgeneigtes Pultdach mit Weicheindeckung im Bereich von Scheune/Garage. Der bauliche Zustand ist mangelhaft. Es gibt zahlreiche Mauerwerksrisse und Feuchtigkeitsschäden. Das Gebäude verfügt nach Aussage der Eigentümerin derzeit nicht über einen Strom- oder Wasseranschluss.

Gebäude Nr. 5 ist ein massiv errichtetes Stallgebäude mit massiver Dachausbildung und drei Pferdeboxen mit direktem Auslauf. Das Gebäude verfügt über einen Stromanschluss. Der bauliche Zustand ist zufriedenstellend.

Außenanlagen

Auf dem Grundstück bestehen weitere bauliche Außenanlagen. An der nördlichen Außenwand des Gebäudes 2 befindet sich ein offener Stall in Holzbauweise, welcher derzeit zur Haltung eines Hängeschwans genutzt wird. An der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich zwei Paddocks mit Wetterschutzunterständen sowie drei Weideställe. Im östlichen Grundstücksbereich ist ein Reitplatz mit Beleuchtung angelegt. Im südlichen Bereich befindet sich ein weiterer Paddock mit Wetterschutzunterstand. Im zentralen Bereich des Grundstücks ist ein Gastank (Miettank) gelegen, welcher die Heizung im benachbarten Einfamilienhaus auf dem Flurstück 508 versorgt. Darüber hinaus sind die Einfriedung des Grundstücks (Mauern, Zäune, Tore), die Hof- und Wegebefestigungen sowie die Anpflanzungen und diverse Versorgungsleitungen (Strom- und Wasser- sowie Abwasserleitungen zum Hausgrundstück) den Außenanlagen zuzuordnen.

4.2 Flurstück 159

Das Flurstück 159 ist durch die Umgehungsstraße räumlich vom Hauptgrundstück der Reitanlage getrennt und befindet sich am westlichen Ortsrand. Das Grundstück ist mit einer Breite von 25 m und einer Tiefe von ca. 150 m relativ schmal. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit drei Paddocks mit Wetterschutzunterständen sowie ein offener Stall/Carport. Das Grundstück ist weiterhin teilweise versiegelt mit alten Betonbelägen. Im westlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Güllebehälter im selbstständigen Gebäudeeigentum eines Dritten. Der Güllebehälter ist auftragsgemäß nicht Gegenstand der Wertermittlung.



Quelle: © Sachsen-Anhalt-Viewer 2024, eigene Darstellung