

## **2.8 Grundstückszustand, Bebauung und Nutzung zum Wertermittlungstichtag**

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein über den öffentlichen Anliegerweg Flurstück 786/102 erschlossenes, dennoch faktisch in 2. Reihe gelegenes Grundstück. Dieses wird vermutlich seit > 10 Jahren nicht bewirtschaftet. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nach Angabe der Verfahrensbeteiligten nicht. Ursprünglich wurde das Grundstück im funktionalen Zusammenhang mit dem nordwestlich angrenzenden Flurstück 157/102 genutzt.

Baugenehmigungen oder sonstige Bauunterlagen liegen nicht vor. Einblick in das Grundstück war vom Straßenraum sowie vom angrenzenden Flurstück 157/102 auf Grund des stark verwilderten und vernachlässigten Zustandes nicht bzw. nur stark eingeschränkt möglich. Aus Luftbildaufnahmen und der vorliegenden Fotodokumentation aus dem Jahr 2019 geht hervor, dass das Grundstück mit einem 1- und 2-geschossigen Neben-/ Abstellgebäude aus dem Altbestand (Baujahr geschätzt um 1900/ 1920) als massiver Mauerwerksbau, vermutlich ohne Keller, mit Flachdach in Holzkonstruktion mit Wellblech- oder Wellasbesteindeckung sowie mit Tür-/ Tor- und Fensterelementen in einfacher Holzbauweise bebaut ist. Die Grundfläche der Bebauung wurde gemäß amtlichem Liegenschaftskataster mit circa 100 m<sup>2</sup> ermittelt.

Aus den Fotoaufnahmen (dem Anschreiben zum Gutachten als Anlage beigelegt) geht hervor, dass sich das Gebäude in einem ruinösen Zustand befindet. Substanzbeeinträchtigende Schäden – starke Mauerwerksschäden, defekte Dacheindeckung, Durchfeuchtung der Umfassungen und der Deckenkonstruktionen – waren demnach bereits im Jahr 2019 feststellbar. Von einer weiteren Zustandsverschlechterung bis zum Wertermittlungstichtag ist auszugehen.

Grundstückseigene Außenanlagen sind – bis auf das 2-flüglige, schadhafte Metalltor am Anliegerweg – nicht erkennbar.

Der Grundbesitz ist im derzeitigen Zustand nicht nutzbar. Bezüglich der Bebauung ist die Freilegung vorzunehmen. Zudem stehen Aufwendungen für die Beseitigung des Wildwuchses, für die Revitalisierung der Freiflächen sowie für die Entsorgung des gemäß Fotoaufnahmen im Gebäude (und ggf. zusätzlich auf dem Grundstück) gelagerten Altmaterials und Unrates an.

Hinweis: Auf Grund des Umgebungsschutzes des Baudenkmals St. Johannis-Kirche ist die denkmalrechtliche Genehmigung für den Abbruch – ggf. unter Nachweis der Unzumutbarkeit zum Erhalt des Gebäudes – einzuholen.