

ZUSAMMENFASSUNG



Aktenzeichen	9 K 19/24
Adresse	Mühlstraße 16, 06774 Muldestausee OT Gröbern
Objekt	Einfamilienhaus mit Nebengebäuden
Wohnfläche:	ca. 161 m ²
Grundstück:	1.564 m ²

Objektbeschreibung

Das Objekt ist ein Grundstück, welches mit einem freistehenden **Einfamilienhaus** sowie **Nebengebäuden** bebaut ist. Das Grundstück ist mit Anschlussmöglichkeiten bzw. einem Hausanschluss an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung sowie durch die Strom- und Telefonversorgung **ortsüblich erschlossen**.

Das **Baujahr** des Ein-/Zweifamilienhauses ist unbekannt und wird auf ca. **1930** geschätzt. Es stellt sich als bauzeittypisches, teilweise unterkellertes Massivgebäude mit zwei Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss dar. Vermutlich wurde nach 1945 rückwärtig der Eingangsbereich angebaut sowie nach 1990 der vorhandene Anbau (Waschküche) als Dusche/WC ausgebaut. Die Raumaufteilung besteht aus drei Wohnräumen, einer Küche, einer Dusche/WC, einem WC und zwei Fluren im Erdgeschoss sowie einem Flur und vier Räumen im Obergeschoss. Die lichten Raumhöhen betragen im Erdgeschoss ca. 2,78 m (bzw. ca. 2,02 m im Anbaubereich), im Obergeschoss ca. 2,66 m sowie im Dachgeschoss bis zu ca. 3,66 m (bzw. ca. 2,16 m bis Balkenlage). Es handelt sich um eine baujahrestypische, teilweise nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung mit Durchgangsräumen und partiell eingeschränkter natürlicher Belichtung und Belüftung, jedoch mit Erfüllung funktioneller Anforderungen.

Das Gebäude weist einen **einfachen Ausstattungsstandard** und einen dem Alter und dem Zeitpunkt der bisher **geringfügig durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen** entsprechenden **mangelhaften (partiell rohbauähnlichen) Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es sind Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen, die **umfangreiche und grundlegende Reparatur- und Sanierungsarbeiten** erforderlich machen. Die **energetische Qualität** ist aufgrund der baujahrestypischen Konstruktionen, der Anlagentechnik und der Tatsache, dass keine nennenswerten energetischen Modernisierungen stattgefunden haben, als **unterdurchschnittlich bzw. schlecht** einzustufen.

Lage

Das Grundstück befindet sich in **Gröbern** – einem Ortsteil der Gemeinde Muldestausee im Landkreis Anhalt-Bitterfeld im Bundesland Sachsen-Anhalt. Gröbern mit ca. 560 Einwohnern (Stand 15.05.2022) befindet sich zwischen den Städten Dessau-Roßlau (ca. 25 km nordwestlich) und Leipzig (ca. 48 km südlich) am Rande der Dübener Heide. Das Grundstück befindet sich im Ortskern von Gröbern in einem Dorfgebiet. Das Umfeld ist durch einen dörflichen Wohncharakter geprägt. Für die vorliegende Nutzung schätze ich die **Wohnlage** insgesamt als **mittel/durchschnittlich** ein, bei der sich Vor- (z. B. gute Naherholungsmöglichkeiten, geringe Entfernung zu größeren Zentren für weiterführende Versorgung) und Nachteile (z. B. Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf, ländlich-kleinstädtische Struktur (u. a. begrenzte kulturelle Freizeitangebote)) weitestgehend ausgleichen.