
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 28.531 m² große Grundstück weist eine unregelmäßige Formung auf, die sich im Wesentlichen aus zwei etwa rechteckigen Flächen zusammensetzt. Die Breite der Zufahrt zum östlichen Sandweg beträgt etwa 11 m, nördlich grenzt das Grundstück in einer Länge von rd. 65 m an den Mühlenweg. Die Oberfläche hat insgesamt eine nahezu ebene Beschaffenheit. Dem anliegenden Auszug der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen.

Die Flächenangabe wurde aus dem Grundbuchauszug übernommen und per Abgriff aus dem Liegenschaftskataster überschlägig geprüft.

2.3.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, welches über ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss verfügt, nachträglich wurde östlich ein eingeschossiger Anbau angefügt. Westlich an das Wohnhaus angesetzt befinden sich ein Stall- und Wirtschaftsgebäude (Pferdestall). Wiederum westlich hiervon liegt ein freistehendes Stallgebäude (Pferdestall), welches etwa im Jahr 2007 nordöstlich erweitert wurde. Nordöstlich des Stall- und Wirtschaftsgebäudes findet sich ein weiteres Hallen- und Stallgebäude (Pferdestall und Maschinenhalle). Der Eigentümer betreibt mit seiner Lebensgefährtin auf dem Grundstück einen Pferdezucht und Aufzuchtstall. Das Hallengebäude auf dem angrenzenden Flurstück 247 ist nicht Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens und des Verkehrswertgutachtens. Die südlichen und nördlichen Freiflächen sind überwiegend als Pferdekoppeln bzw. Reitflächen angelegt.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Objekt vom Eigentümer und seiner Lebensgefährtin bewohnt bzw. bewirtschaftet.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch den Sandweg erschlossen. Dabei handelt es sich um eine ein- bis zweispurig ausgelegte und asphaltierte Straße. Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind laut Auskunft örtlich vorhanden:

- Telefonanschluss
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutzwasser mit Anschluss an eine Hauskläranlage
- Regenwasser versickert o.ä.

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Der Sachverständige geht von einer normalen Beschaffenheit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel nicht bekannt geworden sind.

2.3.5 Gebäude

Über die ursprüngliche Errichtung des zweigeschossigen Wohnhauses fanden sich keine Unterlagen in den eingesehenen Bauakten beim Amt Südtondern. Es existiert lediglich ein Grundriss vom Erdgeschoss im Zusammenhang mit der Wohnhauserweiterung im Jahr 1999. Basierend auf dem äußeren Erscheinungsbild ist davon auszugehen, dass dieses schätzungsweise Anfang der 1960iger Jahre erbaut wurde, gleiches gilt für die Maschinenhalle und das Stall- und Wirtschaftsgebäude. Für die Bewertung wird unterstellt, dass die Errichtung zulässigerweise erfolgte. Folgende Maßnahmen sind in den Akten im Wesentlichen dokumentiert:

- ca. 1976 Bau eines Schweinestalls mit oberirdischem Jauchebehälter
- ca. 1998 Bau eines Klärteiches
- ca. 1999 Wohnhauserweiterung
- ca. 2004 Nachrüstung Hauskläranlage
- ca. 2007 Wiederaufbau eines Stall- und Wirtschaftsgebäudes nach Brand-schaden und Erweiterung des Schweinestalls
- ca. 2014 Anbau an ein Stallgebäude

Wohnhaus:

Geschosse: Erdgeschoss, Obergeschoss, Spitzboden
Flachdachanbau: Erdgeschoss

Größe: Die Wohn- und Nutzfläche des Wohnhauses beträgt im Erd- und Obergeschoss insgesamt rd. 166 m².

Die o.g. Angaben basieren z.T. aus den Berechnungen aus der Bauakte bzw. ergänzend auf eigenen Berechnungen auf Grundlage der vorhandenen Zeichnungen. Diese Zahlen stellen keine Ermittlung nach DIN dar, weisen jedoch im Rahmen der Gutachtenerstellung eine ausreichende Genauigkeit auf.

Stall- und Wirtschaftsgebäude (Pferdestall) am Wohnhaus:

<u>Baujahr:</u>	Ursprünglich schätzungsweise ca. 1960, Wiederaufbau nach einem Brandschaden (teilweise) ca. 2007
<u>Größe:</u>	Nutzfläche rd. 553 m ²
<u>Bauweise:</u>	Massivbauweise mit Mauerwerksansicht oder Holzfachwerk mit Blechverkleidung, Satteldach mit Eindeckung aus Eternitwellplatten; überwiegend einfache Stallfenster, Schiebetore aus Holz; Bettertore und Türen Westlicher Teil teilweise offen in einfacher Holzbauweise bzw. zum Teil massiv mit Mauerwerksansicht oder Holzverkleidungen, abgeschlepptes Pultdach mit Blecheindeckung

Freistehendes Stallgebäude (Pferdestall):

<u>Baujahr:</u>	Ursprünglich ca. 1976, Anbau/Erweiterung ca. 2007
<u>Größe:</u>	Nutzfläche rd. 307 m ²
<u>Bauweise:</u>	Massivbauweise mit Mauerwerksansicht bzw. rückwärtig Blechverkleidung, Giebel mit Blechverkleidung; Satteldach mit Blecheindeckung; nordöstlicher Anbau ebenfalls in Massivbauweise mit Mauerwerksansicht, Pultdach mit Eindeckung aus Wellfaserzementplatten

Hallen- und Stallgebäude (Pferdestall und Maschinenhalle):

<u>Baujahr:</u>	Ursprünglich schätzungsweise ca. 1960, Anbau/Erweiterung ca. 2014
<u>Größe:</u>	Nutzfläche rd. 430 m ²
<u>Bauweise:</u>	Massivbauweise mit Mauerwerksansicht (Anbau) bzw. Blechverkleidung auf Holztragwerk (Altbau); insgesamt Satteldach mit Blecheindeckung (Anbau) bzw. Eternitwellplatteneindeckung (Altbau); Stallfenster, Schiebetüren und Tore aus Holz

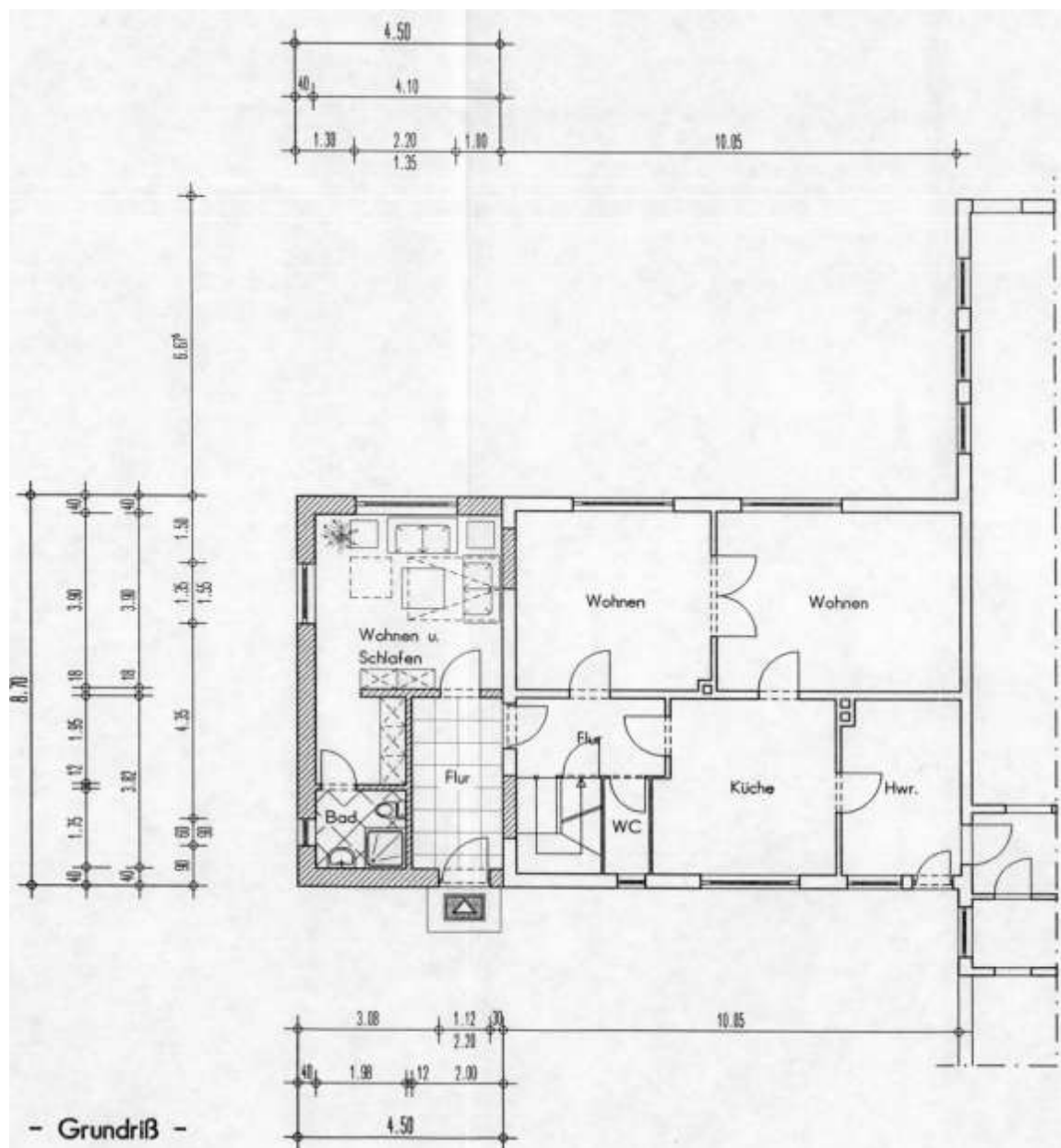
2.3.6 Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

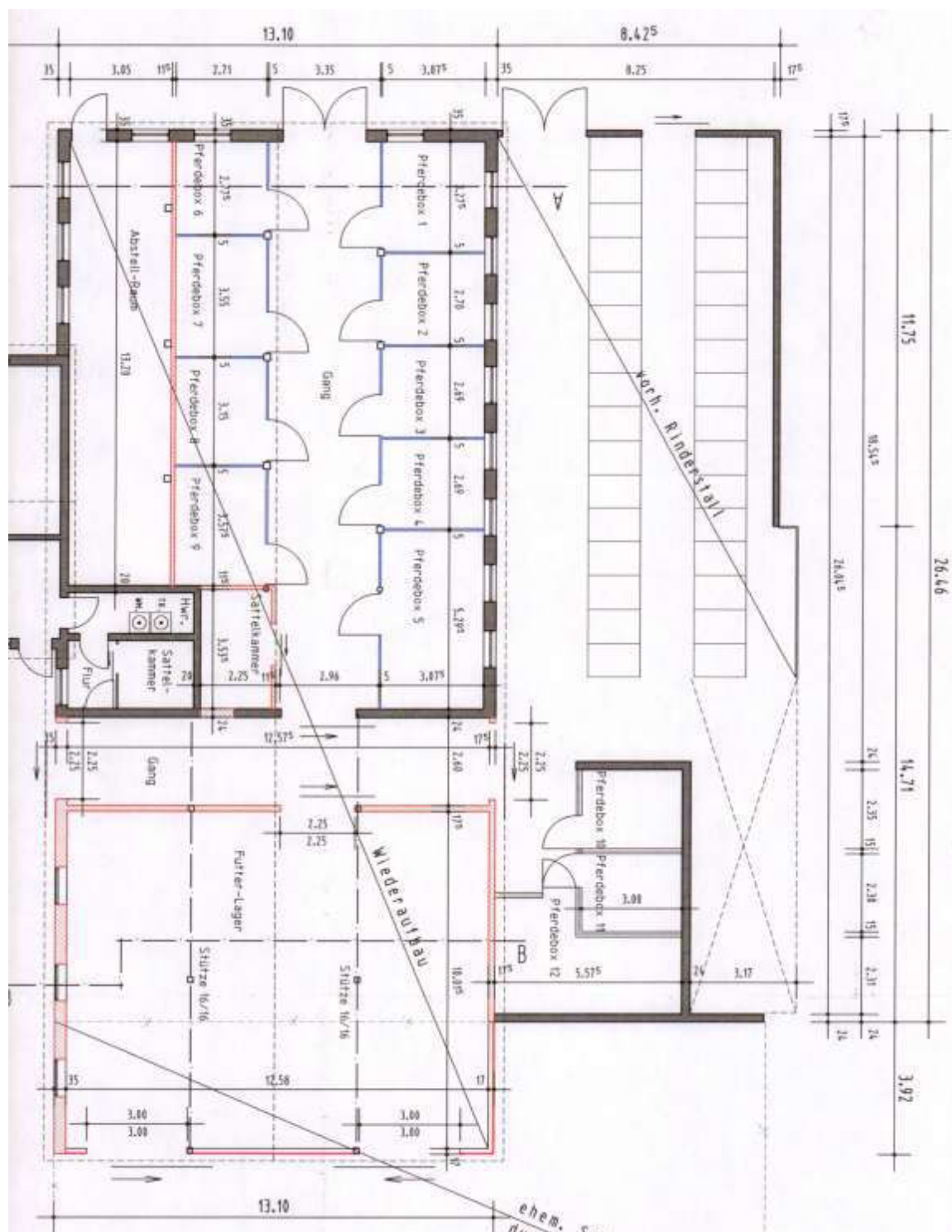
<u>Plattierungen:</u>	Auffahrt mit Fahrspur aus Rasengittersteinen, Hoffläche mit Kieselbelag, Eingangsbereich zum Wohnhaus mit Betonsteinpflasterung, zwischen den Stallgebäuden z.T. Betonsteinpflasterungen oder Beton- und Asphaltflächen
<u>Einfriedung:</u>	Teilweise offen gehalten, ansonsten Buschwerk, Baumbestand und verschiedene Zäune, u.a.
<u>Gartenanlage:</u>	Rasen, Buschwerk und Baumbestand im Bereich des Wohngebäudes; Koppeln- und Reitflächen mit Rasen oder Sandoberflächen
<u>Sonstiges:</u>	Mistplatte, Güllebehälter
<u>Einstufung:</u>	Übliche Gestaltung

Wohnhauserweiterung (Flachdachanbau) ca. 1999

Grundriss Erdgeschoss



Wiederaufbau eines Stall- u. Wirtschaftsgebäudes nach Brandschaden (ca. 2007)



Anbau Stallgebäude (ca. 2014)

