4. Objektbeschreibung Flurstück 211

4.1. Vorbemerkungen zur Objektbeschreibung

Grundlage für die Objektbeschreibung sind die Erkenntnisse im Rahmen der Ortsbesichtigung am 15.05.2025, die Pläne aus dem Bauarchiv des Landkreises Teltow-Fläming und die von der Miteigentümerin zur Verfügung gestellten Luftaufnahmen.

Eine Grundstücksbegehung wurde nicht zugelassen. Die Baulichkeiten sind von der Umgebung nur sehr eingeschränkt einsehbar.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur so weit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden

Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. 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. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. festgestellter Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert sind in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Luftbild vom 20.07.2024



Zu bewerten sind zwei Grundstücke, die nachfolgend getrennt beschrieben werden.

4.2. Beschreibung des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 211

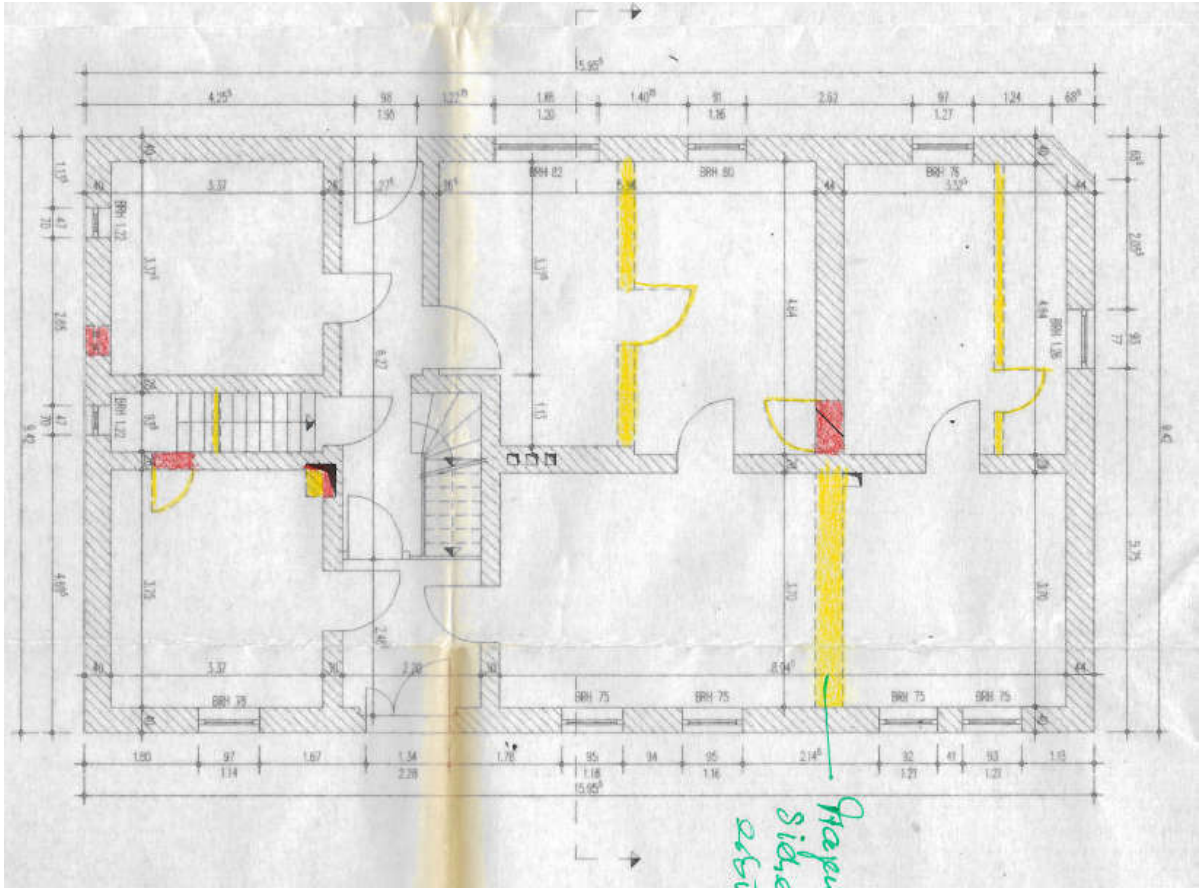
Bei der Bebauung des Flurstücks 211 handelt es sich um einen ehemaligen Vierseitenhof bestehend aus einem Wohnhaus, einem direkt anschließenden Wirtschaftsgebäude mit einer Tordurchfahrt, einem Seitengebäude und einer großen Scheune.

Aus dem Bauarchiv des Landkreises Teltow-Fläming liegt eine Bauantragsplanung aus dem Jahr 1997 vor mit folgendem Inhalt:
Nutzungsänderung Stallgebäude zur Garage; Errichtung einer Gaube; Errichtung einer Kleinkläranlage; Neubau eines Schornsteins

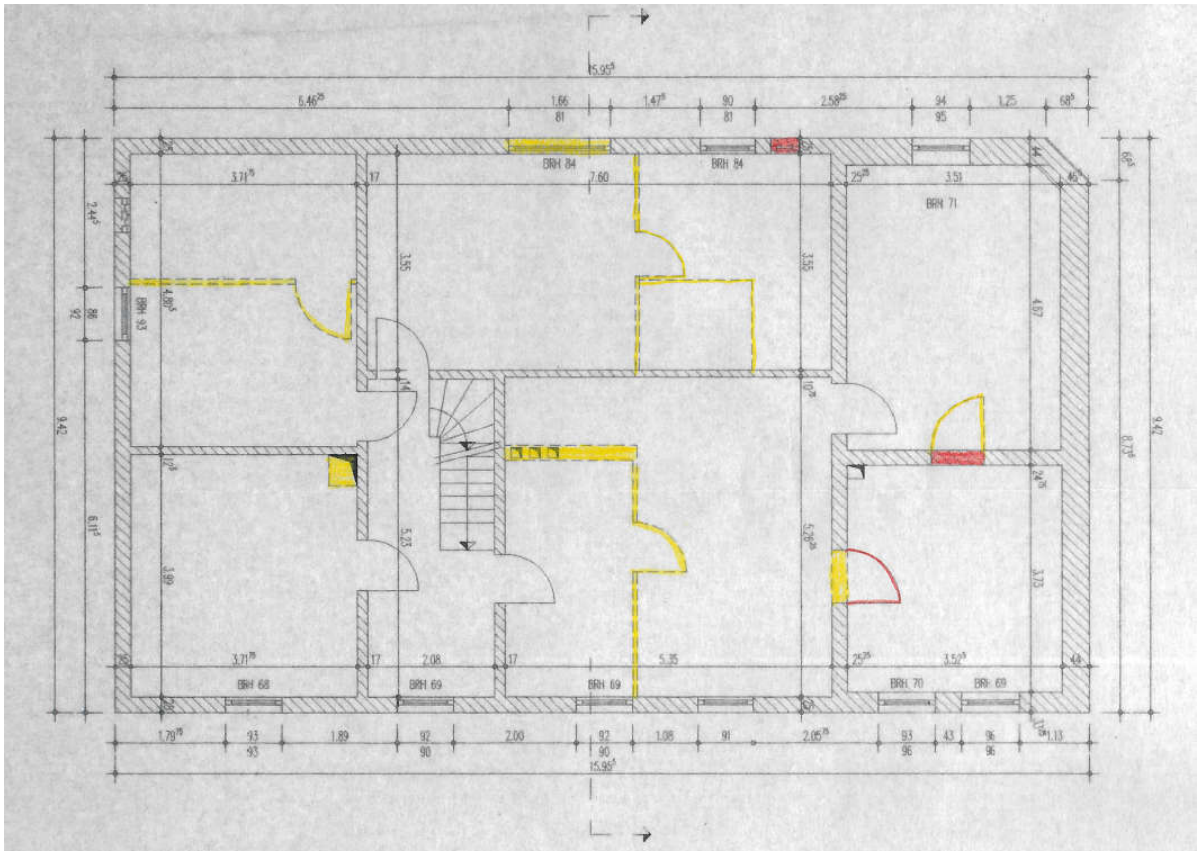
Das Bauvorhaben ist lt. Fertigstellungsanzeige seit 15.10.2004 fertiggestellt.

Wohnhaus
Die Beschreibung wurde z. T. der Baubeschreibung zum Bauantrag vom 12.05.1997 entnommen:

Gebäudeart:	Wohnhaus Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, teilunterkellert
Baujahr:	um 1900, saniert um 2004
Fundamente:	Mauerwerk und Feldsteine
Kellerwände:	Mauerwerk und Feldsteine
Außenwände:	Mauerwerk verputzt
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Dach:	Satteldach mit zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Biberschwanzziegeleindeckung
Decken:	Holzbalkendecken mit Rabitz und Putz
Fenster:	bauzeitliche Holzdoppelkastenfenster und neue Holzfenster, dem Bestand angepasst
Bodenbeläge:	Dielen
Treppe:	Holztreppe
Heizung:	Ölzentralheizung
Besondere Bauteile:	keine Erkenntnisse
baulicher Zustand:	Von außen macht das Wohnhaus einen gepflegten Eindruck. Das Dach wurde vermutlich um 2004 neu eingedeckt und die Fenster erneuert bzw. überarbeitet.



Erdgeschoss



Obergeschoss

Wirtschaftsgebäude mit Tordurchfahrt

Gebäudeart:	Durchfahrt / Lager
Baujahr:	vermutlich um 1900
Außenwände:	Ziegelmauerwerk
Dach:	Satteldach mit Biberschwanzziegeleindeckung
Tor / Türen	großes Durchfahrtstor und Eingangstür aus Brettern
Fenster:	Fenster mit Einfachverglasungen
baulicher Zustand:	Das Dach wurde vermutlich um 2004 neu eingedeckt. Das Durchfahrtstor ist erneuerungsbedürftig.

Werkstatt, Lager und Garage

Gebäudeart:	Werkstatt / Lager / Garage / Heizraum
Baujahr:	um 2016
Außenwände:	Ziegelmauerwerk
Dach:	Satteldach mit Biberschwanzziegeleindeckung
Fenster:	mehrere Fenster und Türen sowie großes Einfahrtstor zum Innenhof
Sanitäre Anlagen:	gemäß Grundriss WC vorhanden

Scheune

Gebäudeart:	Scheune
Baujahr:	vermutlich um 1900
Außenwände:	Ziegelmauerwerk
Dach:	Satteldach mit Biberschwanzziegeleindeckung, Dach ist augenscheinlich vor nicht langer Zeit neu eingedeckt worden.
Tore:	Vier große Tore mit Ausrichtung zum Flurstück 204, sonst keine Erkenntnisse.

4.5. Beschreibung des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 204

Im vorderen Bereich des Grundstücks steht ein Ziegelgebäude mit Satteldach und zwei großen Brettertoren, das höchstwahrscheinlich früher als Garage diente.
Das Satteldach mit Ziegeleindeckung sowie das Mauerwerk sehen stark instandsetzungsbedürftig aus.
Das Gebäude versperrt zum großen Teil den schmalen Zugang zum Grundstück.
Die Grundstücksbreite entlang der Straße beträgt rd. 14 m.

Nach dem Luftbild zu urteilen, ist das Grundstück wild mit Wiese, Bäumen und Sträuchern bewachsen.
Gemäß Lageplan befindet sich auf dem Grundstück ein kleiner Teich, der augenscheinlich verlandet ist.