

II. Beschreibung des Grundstücks

1. Lagemerkmale und Infrastruktur

1.1 Grundstückslage und Größe

Das bebaute Flurstück 324 befindet sich in der Stadt Premnitz im Landkreis Havelland, ca. 9 km südlich der Kreisstadt Rathenow sowie ca. 52 km (Luftlinie) westlich des Zentrums der Landeshauptstadt von Potsdam. Das Grundstück verfügt über eine Größe von 1.332 m².

Die Postanschrift des bebauten Grundstücks lautet: **14727 Premnitz, Milower Str. 14**

Das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 302 liegt ca. 470 m (südwestlich) vom Wohngrundstück entfernt.

Tabelle 1: Grundstücksdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)	Grundbuch von	Grundbuchblatt	lfd. Nr.	Wirtschaftsart	Abteilung II und III
Premnitz	3	302	3.817	Premnitz	435	3	Landwirtschaftsfläche	siehe 2.2.1
Premnitz	3	324	1.332	Premnitz	435	4	Gebäude- und Freifläche	siehe 2.2.1

Summe: 5.149

1.2 Nutzung

Das Flurstück 324 ist mit einem vollunterkellerten 1-geschossigen Wohnhaus mit Satteldach sowie mehreren Nebengebäuden (Garage, Carport, Stallgebäude, Schuppen) bebaut. Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Besichtigung ungenutzt.

Das Flurstück 302 wird als Grünland genutzt und ist gegenwärtig verpachtet. Die genaue Beschreibung der landwirtschaftlichen Fläche erfolgt unter dem Punkt IV. 3 (Bodenwertermittlung).

Lage der Gebäude:

Auf dem Bild rechts ist die Lage der Gebäude auf dem Grundstück dargestellt. Nachfolgend werden die einzelnen Gebäude kurz beschrieben.

- 1. Wohnhaus
- 2. Garage / Carport
- 3. Stallgebäude
- 4. Schuppen



Bild 8: Lage der Gebäude (über Flurkarte⁸)

2. Allgemeine Beschreibung der Gebäude

2.1 Wohnhaus (Gebäude 1)

Das Wohnhaus besteht aus einem vollunterkellerten 1-geschossigen Massivbau mit Satteldach. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine Treppe am seitlichen Anbau. Zudem ist das Gebäude über einen nachträglich angefügten Anbau (Windfang) an der Gebäuderückseite zugänglich.

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über Eingangsbereich (seitlicher Anbau), Flur mit Treppe zum Keller- und Dachgeschoss, Küche, Bad, Wohn- und Schlafzimmer. Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 65 m². Das Dachgeschoss ist bis auf einen Raum (rd.18 m²) nicht ausgebaut, gleichwohl ausbaufähig. Die lichte Höhe unter Balken beträgt ca. 2,27 m. Der Keller verfügt über eine Nutzfläche von ca. 49 m².



Bild 9: Straßenansicht Wohnhaus

Gebäudekurzbeschreibung:

<i>Baujahr:</i>	Wohnhaus vor 1937/1938, rückseitiger Anbau vermutlich später
<i>Modernisierung:</i>	ab ca. 1994: Erneuerung Fenster, Erneuerung Dacheindeckung ca. 2019/2020
<i>Abmessungen:</i>	Außenmaße Wohnhaus: ca. 8,50 m x 8,72 m, seitlicher Anbau (Eingang): ca. 2,00 m x 2,50 m rückseitiger Anbau: ca. 2,10 m x 3,25 m Traufhöhe ca. 3,00 m, Firsthöhe ca. 8,00 m
<i>Bruttogrundfläche (BGF):</i>	KG: ca. 74,12 m ² EG: ca. 74,12 m ² DG: ca. 74,12 m ² Summe: ca. 222,36 m² zzgl. Anbauten 11,83 m ² = 234,19 m²
<i>Grundrissgestaltung:</i>	Zur Raumaufteilung siehe vorhandene Bauzeichnung in der Anlage 2

⁸ Lizenziert über ongeo.de. (Quelle: Liegenschaftskarte Brandenburg online, LGB Stand: Juni 2025)

Zu den Raumgrößen siehe nachfolgende Tabelle gemäß des während der Besichtigung vorgenommenen vereinfachten Aufmaßes:

Raumbezeichnung	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²
Kellergeschoss:		
Kellerraum 1		16,27
Kellerraum 2		16,39
Kellerraum 3		16,22
Nutzfläche Kellergeschoss		48,88
Erdgeschoss:		
Eingangsbereich seitlicher Anbau		3,39
rückseitiger Anbau		5,51
Flur (abzgl. Treppenbereich)	4,86	
Küche	12,55	
Bad (ehemalige Garage)	4,55	
Wohnzimmer	16,83	
Schlafzimmer	16,99	
Wohnfläche / Nutzfläche Erdgeschoss	55,78	8,90
Dachgeschoss:		
1 Zimmer	17,89	
Wohnfläche Dachgeschoss	17,89	
Wohnfläche gesamt	73,67	

Im Dachgeschoss ist lediglich ein Raum (rd. 18 m²) ausgebaut. Insgesamt können im Fall des vollständigen Dachgeschossausbaus ca. 40 m² Wohnfläche erreicht werden.

Raumhöhen:	Kellergeschoss: von ca. 1,91 m bis ca. 2,07 m, Erdgeschoss ca. 2,54 m, Dachgeschoss: ca. 2,17 m (Zimmer)
Konstruktion:	Massivbau, Mauerwerk, Satteldach
Fundament:	Streifenfundamente
Fassaden:	Mauerwerk verputzt, Klinkersockel
Dach:	Wohnhaus mit Satteldach, ca. 50° Dachneigung, Bedachung mit glasierten Dachziegeln (Creaton Futura), und Bitumenbahn (rückseitiger Anbau), Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außenwände:	Mauerwerk 40 cm (KG) sowie 30 cm (EG)
Decken:	Stahlsteindecke über KG, Holzbalkendecke über EG und DG
Treppen:	Eingangstreppe seitlicher Anbau: Betontreppe Treppe EG zum DG: einläufig, zweimal viertelgewendelte geschlossene Holztreppe, Geländer aus Holz Treppe EG zum KG: Betontreppe
Fußbodenbeläge:	KG: Betonboden EG: Holzdielenboden, Bodenfliesen (Bad, rückseitiger Anbau), PVC-Belag DG: Holzdielenboden

<i>Wandbekleidung:</i>	Tapete, Putz, Wandfliesen (Bad)
<i>Deckenbekleidung:</i>	Deckenplatten, Putz
<i>Türen:</i>	Seitlicher Anbau: Hauseingangstür aus Holz (original), rückseitiger Anbau: Kunststofftür mit Glasausschnitt, Innentüren einfache Holztüren, Holzumfassungszargen
<i>Fenster:</i>	Kunststofffenster und Kunststoffrolläden, Bj. ca. 1999 sowie ca.1994 im seitr. Anbau, originale Kastendoppelfenster und Holzrolläden (Straßenseite), originale Holzfenster vergittert im KG, Holz-Einfachfenster und Holzrolläden im DG, Innenfensterbänke: Holz, Außenfensterbänke: Klinker
<i>Küchenausstattung:</i>	ohne
<i>Badausstattung:</i>	Badewanne, Waschbecken, Stand-WC, Plattenheizkörper, Handtuch-Heizkörper
<i>Elektroinstallation:</i>	einfachste Ausstattung, alte Drehsicherungen, teilweise originale Schalter, teilweise Aufputzverlegung
<i>Heizung:</i>	Gastherme Stiebel Eltron Hydroherm Akzent, Plattenheizkörper, im EG Kachelofen
<i>Keller:</i>	Betontreppe, Stahlsteindecke, Betonfußboden, Wände Mauerwerk verputzt, Raumhöhen von ca. 1,91 m bis ca. 2,07 m
<i>Energieausweis:</i>	Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist unter Berücksichtigung des Baualters ausreichend. Das Dach wurde in den vergangenen ca. 5 bis 6 Jahren neu eingedeckt. Sonst sind in den vergangenen Jahren keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen worden. Es ist eine umfassende Sanierung / Modernisierung notwendig. Im Kellergeschoss sind Salpeterausblühungen im Außenmauerwerk sichtbar. Im Dachgeschoss sind Ausdünstungen von Holzschutzmitteln wahrnehmbar (eine diesbezügliche Untersuchung wird im Falle eines Dachgeschossausbaus angeraten). Die Haustechnik ist komplett zu erneuern.

2.2 Garage (Gebäude 2)

Die Garage befindet sich in Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze, in einem Abstand von ca. 7 m hinter dem Wohnhaus. Es handelt sich um einen eingeschossigen verputzten Mauerwerksbau mit Pultdach. Die Dacheindeckung besteht aus Wellasbest. Die lichte Raumhöhe beträgt i. M. ca. 1,87 m. Der Boden ist mit Beton befestigt. Die Garage verfügt über ein 2-flügeliges Holztor mit einer Torbreite von ca. 2,19 m.

Innenmaße: ca. 2,75 m x 4,30 m

Abmessungen: ca. 3,25 m x 4,80 m



Bild 10: Ansicht Garage und Carport

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand der Garage ist weitgehend verbraucht. Setzungsrisse im Außenmauerwerk sind erkennbar. Die Garage ist jedoch grundsätzlich erhaltenswert, sodass ein Wertabschlag für Abrisskosten nicht erforderlich ist. Gleichwohl wird ihr kein positiver Wert zugeordnet (wertlos). Der angrenzende Carport / Unterstand ist ebenfalls wertlos.

2.3 Stallgebäude (Gebäude 3)

Das Stallgebäude befindet sich westlich der Garage. Es handelt sich um einen verputzten Mauerwerksbau mit Satteldach. Die Dacheindeckung besteht aus Betondachsteinen. Der Boden ist mit Betonestrich versehen. Im Stall befinden sich Kaninchenstallboxen. Das Stallgebäude verfügt über ein 1-flügeliges Holztor und ein Fenster. Ein separater Raum (Tür links) ist mit einem „Plumpsklo“ ausgestattet.

Abmessungen: ca. 6,20 m x 10,80 m

Traufhöhe: ca. 2,30 m, Firsthöhe: ca. 3,60 m



Bild 11: Ansicht Stallgebäude

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand des Stallgebäudes ist weitgehend verbraucht, jedoch grundsätzlich erhaltenswert. Das Gebäude wird unter Berücksichtigung des größeren Reparaturstaus als wertlos eingestuft.

2.4 Schuppen (Gebäude 4)

An das Stallgebäude schließen Schuppen an. Sie befinden sich in Eckbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze. Es handelt sich um eingeschossige aus Mauerwerk und Holz kombinierte Bauten mit Pultdach. Das Dach ist mit Teerpappe eingedeckt. Die Schuppen verfügen über einen Betonboden. Die mittlere Raumhöhe liegt bei ca. 2,50 m.

Abmessungen: ca. 11,00 m x 2,50 m / ca. 2,00 m x 3,50 m



Bild 12: Ansicht Schuppen

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand der Schuppen ist weitgehend verbraucht. Die Holzfassade und die Dachabdichtung sind verschlissen. Ein Abriss erscheint sinnvoll. Es werden Abrisskosten berücksichtigt.