

Kurzexposé

des im Wesentlichen mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus
bebauten Grundstücks in
D-16767 Leegebruch, Am Backofenberg 44



Der Verkehrswert des o.g. Grundbesitzes
wurde zum Stichtag 30. April 2025 geschätzt auf
rd. 282.000,00 €.

Bewertungsobjekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifrontengrundstück, das mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (ca. 92 m ² WF) und einem kleinen Kriechkeller bebaut ist. Es sind zu dem Schuppen und zwei Carports vorhanden.
Grundstücksgröße	664 m ²
Großräumige Lage	Leegebruch liegt im Norden des Landes Brandenburg im Landkreis Oberhavel, etwa 26 km nördlich von Berlin-Mitte. Die Kreisstadt Oranienburg ist nur etwa 2 km entfernt in nordöstlicher Richtung.
Innerörtliche Lage	Das Bewertungsgrundstück liegt im nordöstlichen Teil des Ortes in einem allgemeinen Wohngebiet. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit entsprechendem Nebenglass in geschlossener und offener Bauweise vorhanden. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km.
Verkehrsanbindung	Auf der Straße ist der Ort vor allem über die Bundesstraße 96 zu erreichen. Beim Dreieck Kreuz Oranienburg befinden sich die am nächsten gelegenen Autobahnanschlussstellen der A 10 (Berliner Ring) und A 111 (Berliner Stadtautobahn). Zudem ist der Ort durch Buslinien mit dem weiteren Umland verbunden.
Erschließung	Das Grundstück liegt an einer schmalen Straße mit Bitumenfahrbahn und wird auch von dort aus verkehrsmäßig erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die übrige Erschließung, wie z.B. für Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Telefon, ebenfalls über diese Straße verläuft.
Grenzverhältnisse	Infolge der Bebauung mit einem Reihenmittelhaus ist eine übliche Grenzbebauung gegeben.
Baulasten	Das Baulastenverzeichnis enthält stichtagsbezogen keine Eintragungen.
Altlasten	sind nicht bekannt

Darstellung im FNP	allgemeines Wohngebiet (WA)	
abgabenrechtlicher Zustand	Es gibt keinen konkreten Hinweis, dass stichtagsbezogen Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstanden bzw. zu erwarten waren.	
Energieausweis/-pass	liegt nicht vor	
Bauweise	Konstruktionsart:	Massivbau
	Gründung:	Beton-Streifenfundamente
	Kellerwände:	Ziegelmauerwerk
	Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
	Innenwände:	Ziegelmauerwerk
	Geschossdecken:	Massivdecke über dem Kriechkeller, ansonsten Holzbalkendecken mit Einschub
	Dach:	
	• Dachform	Satteldach
	• Konstruktion	zimmermannsmäßiger Holzabbund
	• Dacheindeckung	Betondachsteine
	• Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech bzw. PVC
	Geschosstreppe	Holzeinschubtreppe und Anstalleiter
	Heizung:	Zentralheizung (Gastherme), Baujahr 2003, Blechradiatoren
	Warmwasserversorgung:	über Heizung
Wesentliche Ausstattungsmerkmale	Fußböden:	verschiedene Beläge, z.B. OSB-Platten auf alter Holzdielung, PVC-Belag, Fliesen, Betonestrich, Teppichboden
	Wände und Decken:	überwiegend verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, Decken tlw. abgehängt
	Fenster:	Überwiegend Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und aufgesetzten Jalousiekästen
	Innentüren:	einfache Füllungstüren aus Holz und/oder Holzwerkstoffen mit Glasausschnitt
	Hauseingangstür:	
	Sanitär-Installation:	Bad im EG mit Wanne, Dusche, Waschbecken und Stand-WC
	Elektro-Installation:	alter Sicherungskasten mit neuen Stromzähler, Leitungen geringfügig erneuert
Grundrissgestaltung	Die Grundrissgestaltung ist individuell, was u.a. bedeutet, dass z.B. das Bad Durchgangszimmer und die ursprünglich vorhandene Trennwand zwischen Küche und Wohnzimmer im EG des Hauptgebäudes zurückgebaut worden ist. Hinzu kommt, dass der Zugang zum Kriechkeller nur über eine Fußbodenluke möglich, die aber überbaut ist.	
Zustand	Nach Angabe des Antragsgegner im Rahmen der Ortsbesichtigung sind in der Vergangenheit einige Modernisierungen (z.B. im Bereich des Innenausbau, der Fenster und Türen, der Heizung, des Bades und der Bedachung) sowie geringfügige Erneuerungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt worden. Dennoch konnten beim Vororttermin auch enorme Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden, wie Versickerung des von den Dachflächen abgeleiteten Regenwassers unmittelbar am Haus, technisch überwiegend überalterte Elektroinstallation, Fertigstellungstau im Badbereich (z.B. Verkleidungen der Leitungsinstallationen), im Bereich der Wand- und Deckenverkleidung sowie der Fußbodenbeläge. Die vorherige Aufzählung ist aber nicht als abschließend zu betrachten. Es wären insbesondere im Hinblick auf die Verbesserung der energetischen Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen denkbar, z.B. zusätzliche Dämmung der Fassade und der Dach- und Deckenflächen über beheizten Räumen.	
Nebengebäude	2 Carports sowie Schuppen und Überdachungen, wobei die Schuppen und Überdachungen konstruktions- und zustandsbedingt wirtschaftlich kaum mehr nutzbar sind.	
Bauliche Außenanlagen	Auf dem Grundstück befinden sich im Wesentlichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas, Entsorgungsleitung und Hebeanlage für Abwasser, einfache Einfriedungen, Wege- und Zufahrtsbefestigungen und ein kleines Gewächshaus.	
Sonstige Anlagen	Sonstige wertrelevante Anlagen im Sinne des § 37 der ImmoWertV, die erheblich vom Üblichen abweichen, bestehen nicht.	