

# 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 €.

<b>Bewertungsobjekt</b>	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifrontengrundstück, das mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (ca. 92 m <sup>2</sup> WF) und einem kleinen Kriechkeller bebaut ist. Es sind zu dem Schuppen und zwei Carports vorhanden.
<b>Grundstücksgröße</b>	664 m <sup>2</sup>
<b>Großräumige Lage</b>	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.
<b>Innerörtliche Lage</b>	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.
<b>Verkehrsanbindung</b>	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.
<b>Erschließung</b>	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.
<b>Grenzverhältnisse</b>	Infolge der Bebauung mit einem Reihenmittelhaus ist eine übliche Grenzbebauung gegeben.
<b>Baulasten</b>	Das Baulastenverzeichnis enthält stichtagsbezogen keine Eintragungen.
<b>Altlasten</b>	sind nicht bekannt

<b>Darstellung im FNP</b>	allgemeines Wohngebiet (WA)																												
<b>abgabenrechtlicher Zustand</b>	Es gibt keinen konkreten Hinweis, dass stichtagsbezogen Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstünden bzw. zu erwarten waren.																												
<b>Energieausweis/-pass</b>	liegt nicht vor																												
<b>Bauweise</b>	<table><tr><td>Konstruktionsart:</td><td>Massivbau</td></tr><tr><td>Gründung:</td><td>Beton-Streifenfundamente</td></tr><tr><td>Kellerwände:</td><td>Ziegelmauerwerk</td></tr><tr><td>Umfassungswände:</td><td>Ziegelmauerwerk</td></tr><tr><td>Innenwände:</td><td>Ziegelmauerwerk</td></tr><tr><td>Geschossdecken:</td><td>Massivdecke über dem Kriechkeller, ansonsten Holzbalkendecken mit Einschub</td></tr><tr><td>Dach:</td><td></td></tr><tr><td>• Dachform</td><td>Satteldach</td></tr><tr><td>• Konstruktion</td><td>zimmermannsmäßiger Holzabbund</td></tr><tr><td>• Dacheindeckung</td><td>Betondachsteine</td></tr><tr><td>• Dachentwässerung</td><td>Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech bzw. PVC</td></tr><tr><td>Geschosstreppe</td><td>Holzeinschubtreppe und Anstalleiter</td></tr><tr><td>Heizung:</td><td>Zentralheizung (Gastherme), Baujahr 2003, Blechradiatoren</td></tr><tr><td>Warmwasserversorgung:</td><td>über Heizung</td></tr></table>	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
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																												
<b>Wesentliche Ausstattungsmerkmale</b>	<table><tr><td>Fußböden:</td><td>verschiedene Beläge, z.B. OSB-Platten auf alter Holzdielung, PVC-Belag, Fliesen, Betonestrich, Teppichboden</td></tr><tr><td>Wände und Decken:</td><td>überwiegend verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, Decken tlw. abgehängt</td></tr><tr><td>Fenster:</td><td>Überwiegend Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und aufgesetzten Jalousiekästen</td></tr><tr><td>Innentüren:</td><td>einfache Füllungstüren aus Holz und/oder Holzwerkstoffen mit Glasausschnitt</td></tr><tr><td>Hauseingangstür:</td><td></td></tr><tr><td>Sanitär-Installation:</td><td>Bad im EG mit Wanne, Dusche, Waschbecken und Stand-WC</td></tr><tr><td>Elektro-Installation:</td><td>alter Sicherungskasten mit neuen Stromzähler, Leitungen geringfügig erneuert</td></tr></table>	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														
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																												
<b>Grundrissgestaltung</b>	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.																												
<b>Zustand</b>	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.																												
<b>Nebengebäude</b>	2 Carports sowie Schuppen und Überdachungen, wobei die Schuppen und Überdachungen konstruktions- und zustandsbedingt wirtschaftlich kaum mehr nutzbar sind.																												
<b>Bauliche Außenanlagen</b>	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.																												
<b>Sonstige Anlagen</b>	Sonstige wertrelevante Anlagen im Sinne des § 37 der ImmoWertV, die erheblich vom Üblichen abweichen, bestehen nicht.																												