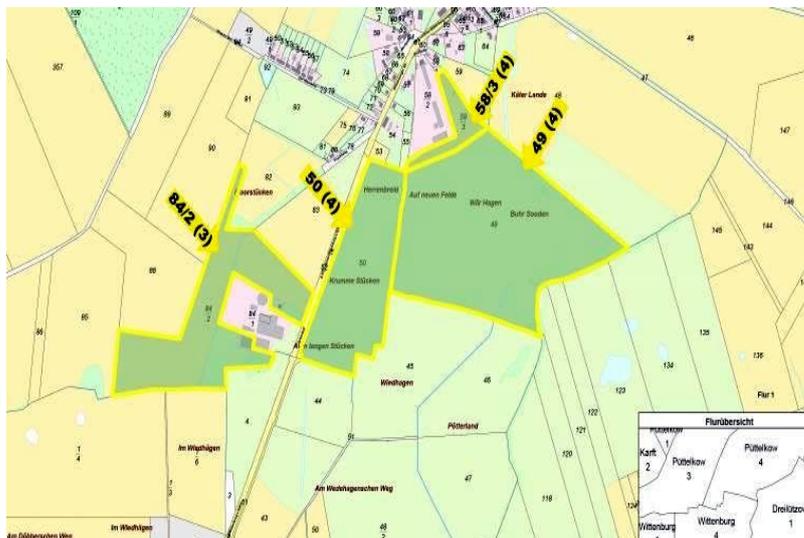


Verkehrswertgutachten über die Flurstücke 84/2 - Flur 3, 50 - Flur 4, 49 - Flur 4, 58/3 - Flur 4, Gemarkung Püttelkow



## Bewertungsobjekte

Es handelt sich um die Flurstücke 84/2 - Flur 3, 50 - Flur 4, 49 - Flur 4 und Flurstück 58/3 - Flur 4 in der Gemarkung Püttelkow.

Die Bewertungsobjekte befinden sich ca. 3 km Luftlinie nördlich von der Stadtmitte von Wittenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim, Bundesland Mecklenburg-Vorpommern.

Die Flurstücke befinden sich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und sind von der Art und Nutzung der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet und bestehen im Wesentlichen aus Flächen von Ackerland, Grünland, Gehölz und Gräben.

Das Flurstück 84/2 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Solarenergiepark Püttelkow“, für den der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

Auf dem Flurstück 84/2 wurde in massiver Bauweise, angrenzend zum Flurstück 84/1, auf dem sich ein Landwirtschaftsbetrieb befindet, ca. 2010 ein Einfamilienhaus mit umfangreicher Gartenanlage errichtet. Die Zufahrt erfolgt von der L 05 über eine befestigte Straße auf dem Grundstück des Landwirtschaftsbetriebes Birkenhof 1, 19243 Wittendörp / OT Püttelkow.

Die Stromversorgung des Hauses erfolgt aktuell über eine Biogasanlage eines Nachbargrundstücks und gemäß Auskunft der Eigentümerseite auf Grundlage mündlicher Vereinbarungen.

Wasserversorgung über einen Grundwasserbrunnen, Abwasser über eine Kleinkläranlage, gasgefeuerte Heizungsanlage mit unterirdischem Gastank.

Die Warmwasserbereitung erfolgt indirekt über Wärmeerzeuger mit solarer Unterstützung.

Zum Zeitpunkt der Ortstermine befanden sich alle Bewertungsobjekte in einem bewirtschafteten Zustand.

## Gebäude- und Wohnungsbeschreibung des Einfamilienhauses auf dem Flurstück 84/2 – Flur 3

<b>Vorbemerkung</b>	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.  Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften / Unterlagen des Bauamts der Stadt Wittenburg, der Miteigentümerseite sowie auf Annahmen.
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung:</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Einfamilienhaus
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erdgeschoss</li><li>• ausgebautes Dachgeschoss</li></ul>
<b>Bodenverhältnisse</b>	tragfähig
<b>Oberfläche</b>	eben
<b>Grundstücksgestalt</b>	unregelmäßig
<b>Baubeschreibung</b>	
<b>Baujahr</b>	ca. 2010
<b>Bauweise</b>	massiv
<b>Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen, Modernisierungsgrad</b>	Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): umfassend modernisiert
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre
<b>Bisheriges Alter (am Stichtag):</b>	ca. 14 Jahre  Die Restnutzungsdauer wurde analog des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.
<b>Ermittelte Restnutzungsdauer</b>	70 Jahre
<b>Rohbau:</b>	
<b>Boden über Erdreich</b>	Betonstreifenfundamente, Stahlbetonbodenplatte
<b>Wände</b>	Mauerwerk, Porenbeton
<b>Decke</b>	Stahlbetondecke EG-DG, Holzbalkendecke DG-nicht ausgebauter Dachraum
<b>Dach</b>	Satteldach mit Satteldachgauben, Ziegeleindeckung, Zink-Rinnen, Zink-Fallrohre
<b>Terrasse</b>	Holzkonstruktion

Verkehrswertgutachten über die Flurstücke 84/2 - Flur 3, 50 - Flur 4, 49 - Flur 4, 58/3 - Flur 4,  
Gemarkung Püttelkow

**Ausbau:**

<b>Wasser-, Abwasserleitungen</b>	PVC bzw. ähnlich bzw. gleichwertig
<b>Sanitäre Einrichtung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• EG: Waschbecken mit 1-Hebel-Mischarmatur, Wand-WC mit Imputz-Spülkasten</li><li>• DG: 2 Waschbecken mit 1-Hebel-Mischarmatur, Wand-WC mit Imputz-Spülkasten, Eck-Acryl-Badewanne mit 1-Hebel-Duscharmatur</li></ul>
<b>Kücheneinrichtung</b>	Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, E-Herd, Dunstabzugshaube, Einfachspüle mit 1-Hebel-Mischer, E-Geräte
<b>Elektroinstallation</b>	funktionell, ohne Funktionsprüfung
<b>Treppe</b>	Holzkonstruktion zum Dachgeschoss
<b>Heizung</b>	Gasgefeuerte Brennwerttherme, Fußboden-Heizung
<b>Warmwasserbereitung</b>	Warmwasserbereitung erfolgt indirekt über Wärmeerzeuger mit solarer Unterstützung
<b>Energetische Eigenschaften</b>	Porenbeton
<b>Fußböden</b>	Fliesen, Parkett, Laminat
<b>Wandbehandlung</b>	Fliesen, Putz, Tapete, Farbanstrich
<b>Innendecken</b>	Putz, Tapete
<b>Fenster</b>	Kunststoff-Isolierglasfenster, elektr. Rollläden
<b>Türen</b>	Holz-Türelemente als Innentüren, Kunststoff-Isolierglas-Terrassentüren
<b>Hauseingangstüren</b>	Kunststofftüranlagen mit Glasausschnitten
<b>Fassade</b>	Verblendmauerwerk
<b>Zustand Wohngebäude</b>	<p>Das Wohnhaus befand sich zum Zeitpunkt der Innenbesichtigung augenscheinlich in einem umfassend modernisierten Unterhaltungszustand ohne nennenswerte bauliche Mängel.</p> <p>Im Übrigen wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.</p>
<b>Einstufung der Ausstattung</b>	zeitgemäß
<b>Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche / Nutzfläche</b>	<p>Raumaufteilung:</p> <p><b>Erdgeschoss:</b> Wohnzimmer, Flur, Gäste-WC, offene Küche, Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage</p> <p><b>Dachgeschoss:</b> 3 Zimmer, Ankleideraum, Flur, Wannenbad</p> <p>Wohnfläche gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung: ca. 140,42 m<sup>2</sup></p> <p>Ein Flächenaufmaß wurde nicht durchgeführt.</p>

## Außenanlage

<b>Versorgungseinrichtungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elektrizitätsanschluss (Versorgung durch Biogasanlage des Nachbargrundstücks)</li><li>• Erdgasanschluss (Gastank)</li><li>• Trinkwasseranschluss (Brunnenanlage)</li></ul>
<b>Entsorgungseinrichtungen</b>	Kleinkläranlage
<b>Grün-/ Außenanlagen</b>	Die Außenanlage befand sich zum Zeitpunkt der Ortstermine in einem bewirtschafteten Zustand mit Rasenfläche, Heckensträuchern, Baumbestand. Gepflasterte Gehwege.
<b>Sonstige Nebengebäude</b>	Auf dem Gelände befindet sich ein Holzhaus für Kleintierhaltung mit einem Auslaufgehege.
<b>Einstufung der Außenanlage</b>	zeitgemäß, bewirtschaftet

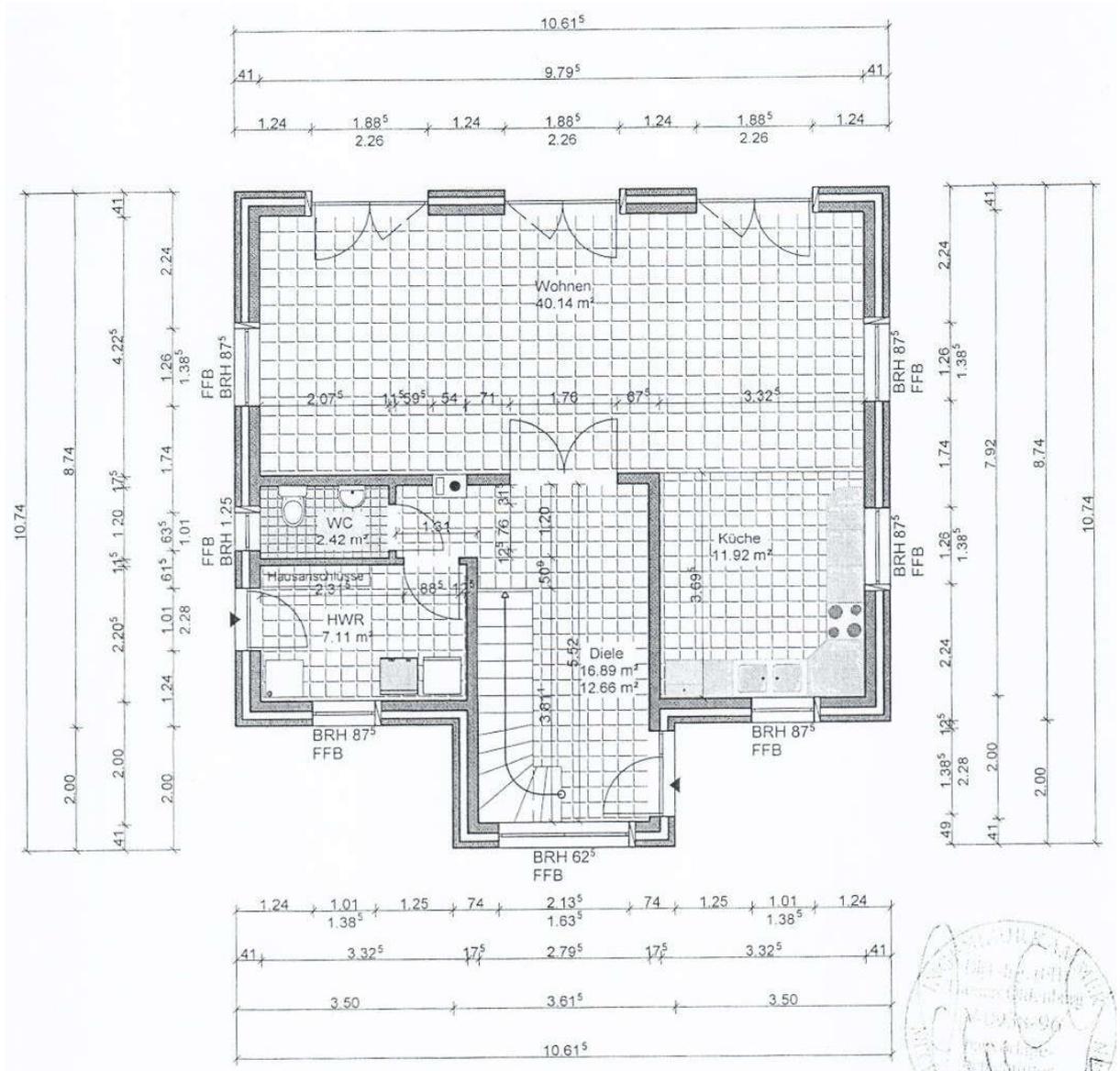
## Straße und weitere Merkmale / Hinweise

<b>Gehweg / Straße</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Teils gepflasterte Gehwege auf dem Grundstücksbereich</li><li>• Straße B 05: Asphalt, Fahrradweg einseitig, Grünstreifen / Graben, Straßenbäume</li><li>• Betonsteingepflasterte Einfahrt und asphaltierte Wegstrecke in den Birkenhof</li></ul>
------------------------	--

<b>Altlasten / Kontaminationen</b>	<p>Das Grundstück wurde nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten im Boden oder Kontaminationen in den Baulichkeiten untersucht.</p> <p>Es ist nicht Aufgabe eines Wertermittlungsgutachtens, entsprechende Untersuchungen durchzuführen, da diese Aufgabe nur von Spezialinstituten ausgeübt werden kann.</p> <p>Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten und Kontaminationen wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt und sind in den übergebenen Unterlagen nicht enthalten.</p> <p>Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.</p> <p>Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.</p>
--	--

<b>Anmerkung</b>	<p>Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.</p> <p>Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.</p> <p>Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.</p>
------------------	---

## Grundriss EG - Einfamilienhaus - Flurstück 84/2 – Flur 3

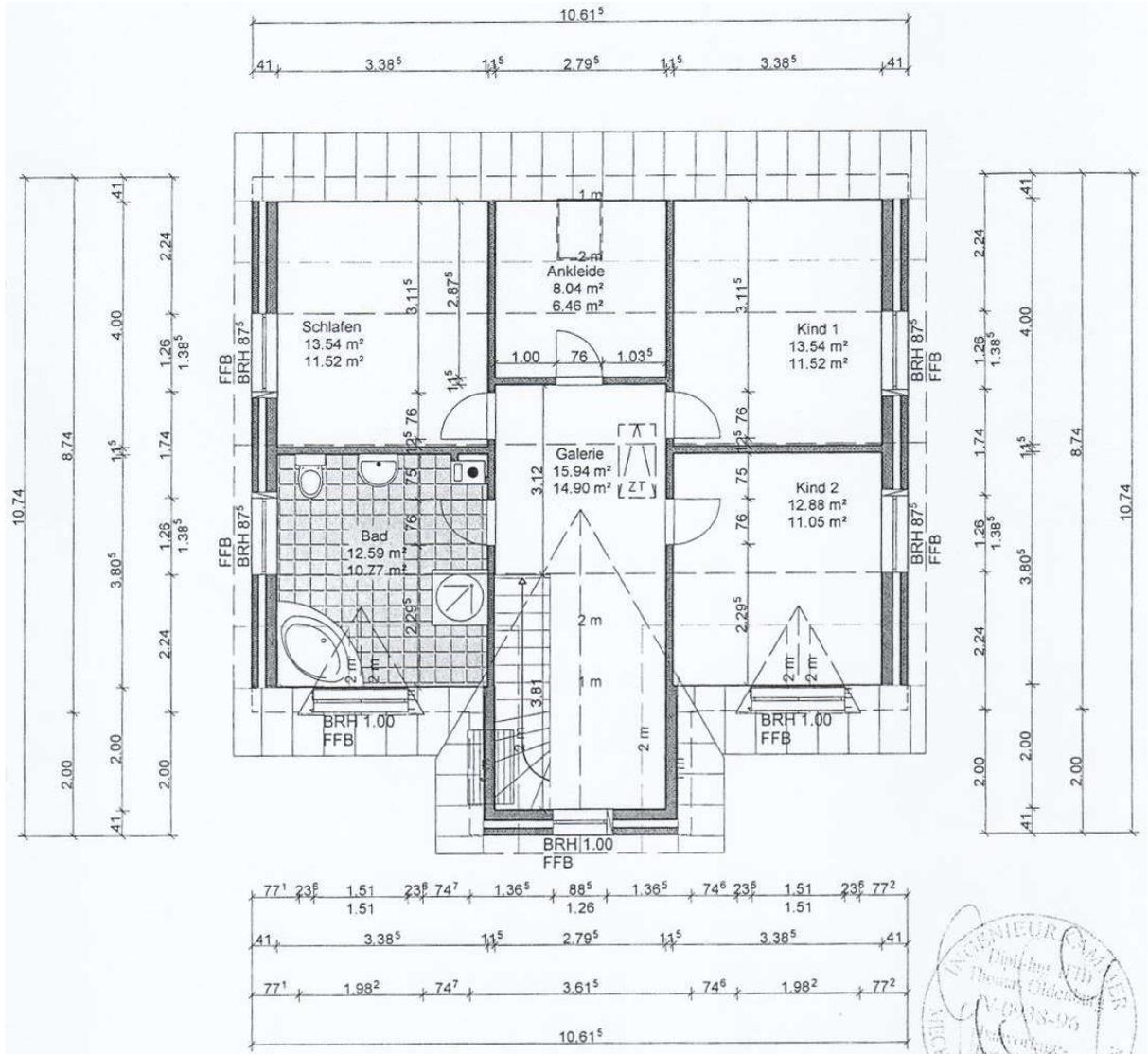


Quelle:

Stadt Wittenburg  
- Amt für Bauen und Liegenschaften  
- nicht maßstabsgerecht

Verkehrswertgutachten über die Flurstücke 84/2 - Flur 3, 50 - Flur 4, 49 - Flur 4, 58/3 - Flur 4, Gemarkung Püttelkow

## Grundriss DG - Einfamilienhaus - Flurstück 84/2 – Flur 3



Quelle:

Stadt Wittenburg  
 - Amt für Bauen und Liegenschaften  
 - nicht maßstabgerecht