



Allgemeine
Objektinformation:

Grundbuch Blatt 3641 lfd. Nr. 2: Ein Grundstück bestehend aus fünf Flurstücken, jeweils gemäß § 35 BauGB außerhalb der Ortsteillage. Flurstück 56/3: bebaut mit einem zu Wohnzwecken ausgebauten, massiven Mühlengebäudes sowie einem über 3.500 m² großen Gehölzanteil mit niedriger, teils noch junger Holzung, mit einer darauf befindlichen sehr einfachen Holzgarage/einem Unterstand.

Die ehemalige massive Mühle wurde nach langem ungenutztem Zustand sowie einem Brand kernsaniert und ausgebaut. Sie wird zum Stichtag auf drei Etagen zu Wohnzwecken genutzt.

Die regelmäßig zugeschnittenen Flurstücke 46/2 und 56/4 werden jeweils als Ackerflächen bewirtschaftet und sind verpachtet. Das Flurstück 56/4 umgibt das Mühlenflurstück östlich und südlich.

Flurstück 106: Grünland/Wiese/Weide/Mahd, östlich und westlich nahe an einem wasserführenden Graben angrenzend. Das Flurstück wird scheinbar mit den angrenzenden Flurstücken gemeinsam bewirtschaftet;

Flurstück 253/2: Holzung mit geringem Wiesenanteil, westlich nahe an wasserführendem Graben angrenzend, scheinbar unbewirtschaftet.

Grundbuch Blatt 621 lfd. Nr. 1: Ein Grundstück bestehend aus dem Flurstück 263/1: gemäß § 35 BauGB außerhalb der Ortsteillage Kuhstorf, Grünland, Wiese/Weide/Mahd, östlich nahe an der wasserführenden „Sude“ angrenzend. Scheinbar mit benachbarten Flurstücken gemeinsam bewirtschaftet.



4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Die Flurstücke 46/2 und 56/4 sind in Zusammenhang mit angrenzenden Flächen bewirtschaftetes Ackerland, beidseitig entlang des Mühlenwegs sowie südlich und westlich des Flurstücks 46/2 und östlich des Flurstücks 56/4 befinden sich Gehölzstreifen (Knicks). Auf Flurstück 56/4 ist zusätzlich eine ca. 1.000 m² große Fläche im nördlichen Anschluss an Flurstück 56/2 sowie östlich und westlich entlang der Flurstücksgrenzen mit Gehölz bestanden.

Flurstück 56/3: Der östliche Teil des Flurstücks ist mit einer historischen Holländerwindmühle bebaut, die über drei Geschosse als Wohngebäude für eine Familie ausgebaut ist.

Das Gebäude steht auf einer achteckigen Grundfläche von gerundet 63 m². Auf einem ca. 55 cm hohen Sockel aus Feldsteinmauerwerk steht das Erdgeschoss achteckig und leicht konisch bestehend aus Ziegelmauerwerk. Es schließt mit einem kleinen gemauerten Gurtgesims ab, auf dem die beiden Obergeschosse aus gleichem Mauerwerk, aber rund und etwas stärker konisch aufsitzen. Die Haube ist mit deutlichem Dachüberstand zur Flügelseite hin kuppelig rund und auf der gegenüberliegenden Seite mit senkrechter Außenwand, Walm und Auskragung, auf der die Windrose steht, ausgebildet. Flügel und Windrose sind erneuert worden, aber einschließlich der Haube festgelegt.

Der Gebäudezugang liegt auf der Nordseite. Nach Angabe des Eigentümers sind das Erdgeschoss mit Wohnküche und Tages-WC, das erste Obergeschoss mit Schlafraum und Bad und das zweite Obergeschoss mit zwei weiteren Zimmern ausgebaut.

Vor der Südseite der Mühle befindet sich eine Terrasse mit Gebäudezugang.

Die Freiflächen um die Mühle sind als Hausgarten angelegt. Im straßenzugewandten, westlichen Grundstücksteil befindet sich entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Zufahrt, der überwiegende Teil ist bewaldet.

Für die Zukunft unterstellt der Sachverständige die Beibehaltung der Nutzungen. Eine weitere Bebauung, auch des Mühlengrundstücks, erscheint aufgrund der Lage gemäß § 35 BauGB im Außenbereich, nicht gegeben. Soll aber teilweise auch nicht gänzlich ausgeschlossen sein. Der Wald im westlichen Teil des Flurstücks 56/3 ist zu erhalten.



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen, GBl. 3641, Flst. 56/3 (Mühlenweg 2a)

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war, den Gebäudebestand von innen zu besichtigen. Entsprechend wurde auftragsgemäß eine einfache Außenbesichtigung durchgeführt.

Die Angaben in der Gebäude- und Baubeschreibung beziehen sich auf ausschließlich von außen erkennbare Eigenschaften oder beruhen auf Annahmen des Sachverständigen¹. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

In einzelnen Bereichen können erhebliche Abweichungen vorliegen, da sich die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung der Immobilie auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken muss. Sollten nach einer detaillierten Innenbesichtigung die Unterstellungen nichtzutreffend sein, so bedarf dieses Gutachten einer diesbezüglichen Überarbeitung.

Über die tatsächliche Raumaufteilung und deren wirtschaftliche Zweckmäßigkeit können im Rahmen der Außenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	ehemaliges Mühlengebäude, dreigeschossig zum Wohnhaus ausgebaut.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr: 1897.
Modernisierung:	Totalsanierung nach Brandschaden ca. 2000 bis 2013.
Außenansicht:	Sichtmauerwerk, verbreitet mit schwarzen Anhaftungen, Feldsteinsockel, Fensterabwässerungen als Rollschicht gemauert.

5.1.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau auf Feldsteinfundament, Dachhaube aus Holz.
Außenwände:	Mauerwerk <i>mit Innenputz</i> .
Innenwände:	<i>Ständerwerkswände</i> .
Geschossdecken:	<i>Holzbalkendecken</i> .
Treppe:	<i>Holztreppe</i> .
Lichte Höhen:	Nicht bekannt.

¹ In der nachfolgenden Beschreibung durch kursive Schreibweise hervorgehoben.



Dach

Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßige Rekonstruktion der historischen Dachhaube.
Dachform:	Nach Süden Kuppeldach, nach Norden eine senkrechte Außenwand aus Holz mit darüberliegender Walmdachfläche, Dachüberstand mit sichtbarer Konstruktion.
Dacheindeckung, Dachentwässerung:	Pappschindeln, außenliegende Zinkregentinnen, Fallrohre mit Standrohren.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume, Diele und Flure:	
Bodenbelag:	<i>Holzdielen.</i>
Wand- und Decken- bekleidungen:	<i>Putz mit Anstrich, teilweise Sichtmauerwerk, Deckenbekleidungen aus Holz.</i>
Küche:	
Bodenbelag:	<i>Fliesen.</i>
Wand- und Decken- bekleidungen:	<i>Objektwände mit Fliesenspiegel, sonstige Wandflächen verputzt mit Anstrich, Deckenbekleidungen aus Holz.</i>
WC und Bad:	
Bodenbelag:	<i>Fliesen.</i>
Wand- und Decken- bekleidungen:	<i>Umlaufender Fliesenbelag bis ca. 2 m Höhe, Oberwand- und Deckenflächen: Putz oder Trockenputz mit Anstrich.</i>

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und <i>Dreh-Kipp-Beschlägen</i> , Rahmen außen und innen blaugrau lackiert, <i>eine Terrassentür</i> mit Holzklappläden.
Türen:	
Hauseingang:	Einflügelige Holz-Haustür mit Ornamentglaseinsatz, ausgestattet mit Sicherheitsbeschlag, Profilzylinder und zweiflügeligem Holzklappläden.
Innentüren:	<i>Holztüren mit Umfassungszargen, teilweise mit Glasausschnitt.</i>



Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Badausstattung

Elektroinstallation:	<i>Verlegung unter Putz bzw. in Ständerwerkswänden, zeitgemäße Ausstattung mit Lichtauslässen, Schaltstellen und Steckdosen, Anschluss für Elektroherd in der Küche, Anschluss für Außenbeleuchtung am Hauseingang.</i>
Heizung und Warmwasserversorgung:	<i>Flüssiggas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkörper mit Thermostatköpfen, unterirdischer Flüssiggastank in der Außenanlage. Anmerkung: Eine Wärmebedarfsermittlung für das Bewertungsobjekt konnte nicht durchgeführt werden und würde auch den Rahmen dieses Gutachtens sprengen. Ein Energieausweis nach Energieeinsparungsverordnung (EnEV)/ Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor.</i>
Sanitäre Installation:	<i>Zeitgemäße Installation mit verdeckt liegender Leitungsführung.</i>
Lüftungsanlage:	<i>Keine.</i>
Ausstattung der Sanitärräume:	<i>WC: wandhängendes WC mit Einbau-Spülkasten und Handwaschbecken, Bad: wandhängendes WC mit Einbau-Spülkasten, Waschtisch und Dusche mit eingefliestem Sockel und Duschabtrennung, verchromte Einhebelmischer.</i>
Ausstattung der Küche:	<i>Keine Angaben dazu möglich.</i>

Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	<i>Eine Eingangsüberdachung mit Pappschindeldeckung, ein zweistufiges Hauseingangspodest aus Naturstein, die Blitzschutzanlage, vier Windmühlenflügel, bestehend aus Rute, Scheiten und Saumlatte aus Metall sowie Vorderzug aus Holz, die Windrose mit 8 Blättern aus Metall und ihre Tragkonstruktion einschließlich der Auskragung.</i>
Zustand des Gebäudes, Mängel: (soweit im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbar)	<i>Das Gebäude macht hinsichtlich seiner baulichen Struktur einen soliden Eindruck. Das Außenmauerwerk ist vollständig nachverfugt und teilweise ergänzt. In geringem Umfang bestehen Mauerwerksrisse. An den Fenstern und Klappläden bestehen leichte Anstrichschäden. Nach Angaben des Nutzers der ehemaligen Mühle, bestehen an den Fensterstürzen teilweise Risse, das Bad im EG soll noch nicht fertiggestellt sein, an den Innenecken der Fenster soll sich im Winter leichter Schimmel bilden.</i>

Informativ: In dieser Bewertung gemäß ImmoWertV21 findet der Ansatz der „Liebhabelei“ keinen bzw. nur einen eher untergeordneten Eingang, weil eine derart spezifische Grunddatenvergleichbarkeit (Herstellungskosten, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze usw.) für Objekte dieser Art von Gutachterausschüssen nicht abgeleitet werden kann und somit auch vergleichbar nicht durchgeführt wurde bzw. wird. Insofern ist für die vorliegende ehemalige Mühle – zum Stichtag, nach äußerer Einschätzung des Sachverständigen, sehr aufwendig und mit hoher Detailtreue, grundsaniert und zu Wohnzwecken ausgebaut, wertermittlungstechnisch die Stichtagsnutzung als Einfamilienhaus unter dem Aspekt der gemäß § 35 BauGB vorhandenen Außenbereichslage und des Denkmalschutzes als wirtschaftlich vorrangig zu betrachten.



5.2 Nebengebäude

An der östlichen Grenze der Waldfläche befindet sich ein „Garagen- und Abstellgebäude“. Es ist in einfacher Bauweise aus Stahlfachwerk mit Ausfachungen aus massiven Platten errichtet und hat ein leicht geneigtes Pultdach mit Blechdeckung und ein zweiflügeliges Tor. Das Gebäude macht einen verbrauchten Eindruck.

5.3 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind.

Bei dem Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die Ver- oder Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die biologische Kleinkläranlage,
- der unterirdische Flüssiggastank,
- eine Rigole zur Versickerung des Regenwassers,
- die Befestigung des gebäudenahen Teils der Grundstückszufahrt und eines Stellplatzes mit Kopfsteinpflaster und Klinkerpflaster,
- die Befestigung der Terrasse mit Klinkerpflaster,
- eine zweistufige Holz-Anstelltreppe vor der Terrassentür,
- eine Windschutzwand aus Holz,
- ein Sitzplatz aus den Außenmauern eines ehemaligen Kellers einschließlich der Abdeckungen der Mauerkronen mit Steinplatten und einer Kiesschüttung im Zentrum,
- die teilweise Abgrenzung des Hausgartens zur Waldfläche und zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch niedrige Holzzäune,
- der Bewuchs mit Rasenflächen und Wiesen, Sträuchern, Stauden, Wein und einzeln oder in Gruppen stehenden Laubbäumen (überwiegend Birken).

Die Waldfläche ist unebenes Terrain mit lichtem Bewuchs, überwiegend aus Birken und noch jungen Eichen (geschätztes Alter 30 bis 50 Jahre). Die Beseitigung von Totholz und in geringem Umfang von Abfällen ist erforderlich.

5.4 Lage- und Grundstücksbeschreibung GGBL 3641 von Hagenow, Flurstücke 106 und 253/2

An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war, die Flurstücke anzufahren oder zu begehen.

Die Angaben in der Beschreibung beziehen sich auf die letzten Befliegungskarten und Angaben vom Liegenschaftsamt in Ludwigslust.

Die Flurstücke liegen ca. 4 km südöstlich von Hagenow (Zentrum) beziehungsweise ca. 1,9 km nordöstlich des vorbeschriebenen Mühlengrundstücks, nördlich der Bahnverbindung Hagenow-Strohkirchen und des Fußwegs Alvin Chaussee. Die Flurstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit nicht erkennbar.

Das Flurstück 106 liegt zwischen der Sude und dem Schwarzen Graben und hat einen trapezförmigen Zugschnitt mit einer mittleren Ausdehnung in West-Ost-Richtung von ca. 25 m und in Nord-Süd-Richtung von ca. 7,5 m. Es ist Grünland mit einem Gehölzstreifen entlang der Sude.

Flurstück 253/2 liegt in geradliniger Verlängerung des Flurstücks 106 östlich des Schwarzen Grabens und hat eine Ausdehnung in West-Ost-Richtung von ca. 180 m. Das Flurstück scheint unbewirtschaftet mit ungeplantem Aufwuchs von Sträuchern und Bäumen und Wiesen.