

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Tatsächliche Eigenschaften:

- Ort und Einwohnerzahl: Brahlstorf ist eine Gemeinde (mit ca. 680 Einwohnern) im Landkreis Ludwigslust - Parchim und Teil des Amtes Boizenburg Land.
- Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück in Brahlstorf Ausbau sowie um ein Waldgrundstück unweit von Brahlstorf.
- Auf dem bebauten Grundstück befinden sich folgende Gebäude: Wohnhaus, Schuppen
- Verkehrslage /Entfernungen: Brahlstorf liegt an der Landesstraße Nr. 5, ca. 20 km östlich von Boizenburg und ca. 55 km südwestlich von Schwerin, Brahlstorf kann über die Anschlußstelle „Wittenburg“ die A 24 (Hamburg - Berlin) erreichen; die Anschlußstelle liegt ca. 20 km entfernt, typische Infrastruktureinrichtungen, Nahversorger, Kitas, Schulen, Ärzte, Tankstellen und andere Dienstleister sind im Ort bzw. in Vellahn (ca. 5 km entfernt) vorhanden und gut erreichbar, öffentliche Verkehrsverbindungen (Bus/Bahn) bestehen
- Lage der Wertgrundstücke: Das bebaute Grundstück liegt in Alleinlage ca. 1 km östlich von Brahlstorf. Das Waldgrundstück ist ca. 1,5 km südöstlich von Brahlstorf entfernt.
- Immissionen: An das bebaute Grundstück grenzt im Norden und Westen der Solarpark Brahlstorf.
- Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße /Ort: Das bebaute Grundstück befindet sich in Alleinlage (Außenbereich n. § 35 BauGB). Es grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. der Solarpark an das Grundstück.
- Topografische Grundstückslage: Die Oberfläche des Grundstückes ist überwiegend eben. Die natürliche Besonnung wird nicht beeinträchtigt.

Gestalt und Form der
Grundstücke:

Flur 6, Flurstück 52/1: (bebautes Grundstück)	unregelmäßiger Flurstückszuschnitt,
Flur 9, Flurstück 132/1: (Waldgrundstück)	rechteckiger Flurstückszuschnitt, (vergleiche Flurkartenauszug in Anlage 1)

Grundstücksgrößen:

Flur 6, Flurstück 52/1: (bebautes Grundstück)	3.904 m ² (lt. Grundbuchauszug),
Flur 9, Flurstück 132/1: (Waldgrundstück)	5.036 m ² (lt. Grundbuchauszug)

Erschließungszustand:

Straßenart /Straßen-
ausbau:

Die Landesstraße 5 ist mit Bitumen befestigt.
Die Zuwegung zum bebauten Grundstück erfolgt
über einen unbefestigten Weg.
Das Waldgrundstück ist von der Landesstraße und
über eine landwirtschaft genutzte Fläche
zugänglich.

Höhenlage zur Straße:

Fußboden EG des Wohnhauses liegt etwa in Höhe
OK Straße.
Das Waldgrundstück liegt unterhalb OK Straße.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen

und Abwasserbeseitigung: Das bebaute Grundstück ist an die öffentlichen
Leitungen der
Elektroversorgung angeschlossen.

Die Entwässerung soll dezentral erfolgen.

Das Grundstück ist (lt. Auskunft des Wasserbeschaffungsverbandes Sude – Schaale,
s. Anlage 6) nicht an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Es befindet sich
auch keine Trinkwasserversorgungsleitung in unmittelbarer Nähe.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung besteht nicht.
Ansonsten stimmen Form und Größe der
Flurstücke augenscheinlich mit den Flurkarten-
auszügen überein.

Umlegungs-, Flurberei-
nigungs- u. Sanierungsverfahren: bestehen nicht

Bauplanungsrecht: Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Für die Gemeinde Brahlstorf ist ein F-Plan gültig. Die Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Wald nach BauNVO ausgewiesen.
Das bebaute Grundstück (Flur 6, Flurstück 52/1) befindet sich innerhalb der Entwicklungszone Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe.

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): Flächen für die Landwirtschaft

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

* * *

3. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Zeichnungen und Beschreibungen. Die Gebäude und die Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermines bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht geprüft: im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Achtung:

Das Wohnhaus konnte nicht komplett von innen besichtigt werden. Das Obergeschoss war nicht zugänglich. Das Gebäude ist tlw. durch Vandalismus zerstört. Im Gebäude lagert Unrat und Hausmüll.

Die Baubeschreibung erfolgt soweit möglich nach dem äußeren Anschein.

Die Gebäudeabmaße wurden der Flurkarte entnommen.

Art der Bebauung:	Wohnhaus mit Stallteil, vermutlich nicht unterkellert, zweigeschossig
Abmaße:	Haupthaus: ca. 18 m x ca. 9,85 m Anbau Nordgiebel: ca. 2 m x ca. 2 m Anbau Westfassade: ca. 6 m x ca. 2 m
Baujahr:	vermutlich um 1920 errichtet

Ausführung und Ausstattung des Gebäudes:
(angegeben sind die wesentlichsten erkennbaren Merkmale)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich Feldsteinfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk bzw. Trockenbau
Geschoßdecke:	vermutlich Holzbalkendecke
Treppe:	Holztreppe in das Obergeschoss
Fußböden/innenansichten:	überwiegend zerstört
Fenster:	Kunststofffenster mit Iso.verglasung (2-fach),
Türen:	Innentüren: nicht vorhanden, Außentüren: Holztür

Elektroinstallation:	keine Angaben
Sanitärinstallation:	nicht vorhanden
Heizung:	keine Angaben
Warmwasserversorgung:	keine Angaben
Außenverkleidung:	ziegelsichtiges Mauerwerk
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Bitumenbahnen
Besondere Bauteile/ Einrichtungen:	-
Wärme-, Schall- und Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, daß sie den zum Baujahr bzw. Zeitpunkt der Modernisierung gültigen Vorschriften entsprechen. Es ist davon auszugehen, dass die heutigen Anforderungen nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie zum Brand- und Schallschutz nicht erfüllt werden. Ein Energiepaß liegt nicht vor. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

*

Nebengebäude

Schuppen

Auf dem Grundstück befindet sich ein einfacher Holzschuppen, der tlw. bereits zusammengestürzt ist. Dacheindeckung mit Wellasbestplatten. Aufgrund des desolaten Bauzustandes sind die Abriss- und Entsorgungskosten zu berücksichtigen.

BGF: ca. 9 m x ca. 5 m = ca. 45 m²

(**Asbest** darf seit 1993 nicht mehr hergestellt und verarbeitet werden. Beim Bearbeiten der Platten sind umfangreiche Sicherheitsregeln einzuhalten, und es ist ein sachkundiger Ausbau und eine fachgerechte Entsorgung zu gewährleisten.)