



Beschreibung der Bewertungsobjekte

Angaben zu den Bewertungsobjekten / Grundbüchern – privatrechtliche Situationen

Baujahre:	<p><u>Siggelkow</u>: Grundsätzlich liegen über die Baujahre Wohnhaus und Nebengebäude aufgrund der Abwesenheit des Eigentümers – keine Erkenntnisse vor. Aus diesem Grund wird das Baujahr des Wohnhauses auf ca. 1900 geschätzt, mit Modernisierungen ca. 1995 Holz-Isolierglasfenster, Errichtung des Wohnhausanbaus und Erneuerung der Haustüren.</p> <p><u>Parchim</u>: Auch hierzu liegen keine Erkenntnisse zum Errichtungsjahr der/des Bungalow/s aufgrund der Abwesenheit des Eigentümers vor.</p>		
Grundbuchblätter:	76	1297	
Gemarkungen:	Siggelkow	Parchim	
Lagen:	19376 Siggelkow Ernst-Thälmann-Str. 22	19370 Parchim Ziegendorfer Chaussee – nordwestlich hinter dem Wohnblock mit den Haus Nrn. 51-53	
lfd. Nrn.:	1	1	2
Flure:	4	27	27
Flurstücke:	45	222/1	223/1
Grundstücksgrößen:	3.057 m ²	413 m ²	266 m ²

Hier wurden die Basisdaten der in den Grundbüchern und den Liegenschaftskatastern vermerkten Grundstücksgrößen verwendet. Es ist nicht genau festzustellen, ob die katastermäßig vorgegebenen Grenzen mit denen der Realität übereinstimmen. Die genaue Feststellung dieses Sachverhaltes kann nur der Gegenstand von amtlichen Vermessungen sein. Insofern sind die in diesem Gutachten durchgeführten Bodenwertermittlungen als vorläufig zu betrachten. Bei Veränderung der Grundstücksgrößen wäre die Überarbeitung dieses Gutachtens anhand der neuen Vermessungsdaten zwingend erforderlich.



Derzeitige und zukünftige Nutzung, Siggelkow

Das Bewertungsgrundstück ist von der Ernst-Thälmann-Straße aus und von Norden über einen Weg ab Rudolf-Breitscheid-Straße erschlossen.

Es ist an der Ernst-Thälmann-Straße mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dach und einem Anbau auf der Nordfassade bebaut. Das Gebäude steht auf einer Grundfläche von gerundet 146 m².

Nördlich des Wohnhauses besteht nahe der westlichen Grundstücksgrenze ein Werkstattgebäude mit Satteldach, an das nach Süden, nach Westen bis zur Grundstücksgrenze und nach Osten Bauteile geringerer Höhe mit flach geneigten Pultdächern angebaut sind. Zwischen dem Wohnhaus und dem südlichen Anbau bestehen keine ausreichenden Abstandsflächen.

Auf der östlichen Grundstücksgrenze steht eine ehemalige Scheune ähnlicher Gebäudehöhe wie das Werkstattgebäude, an die nach Süden ein eingeschossiges Bauteil mit flach geneigtem Pultdach und nach Norden ein halboffener Unterstand angebaut sind.

Die Fläche zwischen dem östlichen Anbau der Werkstatt und der ehemaligen Scheune ist mit einer leichten Dachkonstruktion überdeckt.

Die Nebengebäude stehen auf einer Grundfläche von gerundet 206 m² (Werkstatt einschließlich der Anbauten) und 85 m² (ehemalige Scheune einschließlich des südlichen Anbaus).

Der Hof zwischen dem Wohnhaus und den Nebengebäuden ist von der Ernst-Thälmann-Straße aus befahrbar, aber nicht befestigt.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt augenscheinlich schon seit längerer Zeit leerstehend und unbewirtschaftet. Der Sachverständige unterstellt, dass der Ausbauzustand einen überdimensional hohen Sanierungsbedarf erfordert oder nur eine untergeordnete Nutzung als Lager oder Werkstatt ermöglicht.

Der Sachverständige entscheidet sich in der fiktiven Folgekonzeption in diesem Gutachten für den Weiterbestand¹ des Wohnhauses, dem Wohnhausanbau, den Erhalt des westlichen Nebengebäudekomplexes mit östlichem Anbau. Die massive Scheune mit südlich massivem Anbau und nördlich einfachen Holzunterstand werden dagegen jeweils als Abbruch und zusätzlich für die Ruine eines vollständig zusammengestürzten Gebäudes im mittleren Grundstücksanteil die Bäumung mindernd berechnet. Der Abbruch der massiven Scheune, dem südlichen Anbau und des Holzunterstands hat auch zur Folge, dass die Überbauung dieses Komplexes (Scheune) auf das östliche Nachbarflurstück 46 dadurch rechtlich bereinigt wird.

Derzeitige und zukünftige Nutzung, Parchim

. Eine Anfahrt mit Pkw ist nicht möglich. Die zwei Bewertungsgrundstücke lfd.Nr. 1, Flurstücke 222/1 und lfd. Nr. 2, Flurstück 223/1 sind Gartengrundstücke, die zusammen genutzt werden.

Die Erschließung erfolgt über einen schmalen Fußweg, von der östlich gelegenen Stegemannstraße aus und auch von einem Fußweg² an der südwestlichen Grundstücksgrenze, der in der Örtlichkeit als Grünstreifen am Rand der Stellplatzanlage auf dem benachbarten Wohngrundstück (Flurstück 220/3, Ziegendorfer Chaussee 51-53) angelegt ist

Die Gartenfläche ist gegenüber dem südöstlichen Weg etwas angeschüttet und mit einem Zaunfundament gesichert. Die Einfriedung besteht einheitlich für die Flurstücke 221/1 bis 224/1 aus einem Stahlzaun. Ein Zugang mit Unterbrechung des Zaunfundaments und fünf Ausgleichsstufen ist nur zum Flurstück 222/1 vorhanden. An das Zauntor schließt sich ein gerader Weg in die Tiefe des Grundstücks an, dessen Befestigung uneben und zur Seite hin abgerutscht ist.

Flurstück 223/1 ist im rückwärtigen Grundstücksteil mit einem kleinen Bungalow bebaut, Flurstück 222/1 mit einem Gartengeräte- und Anzuchthaus mit Fenstern nach Südosten. Beide Gebäude sind mit einfachen Mitteln errichtet und machen einen wenig gepflegten Eindruck.

Der Bewuchs besteht aus einer unbeschnittenen Hecke zum Weg hin, Rasenflächen sowie dichten Sträuchern und einer Baumgruppe im rückwärtigen Grundstücksteil.

Als zukünftige Nutzung unterstellt der Sachverständige die Beibehaltung der Nutzung jeweils als Kleingärten. Hierbei werden die nicht bzw. sehr schlecht einsehbaren baulichen Anlagen in Form von Gartenhäusern (Bungalows) mit einem frei geschätzten Zeitwert berücksichtigt.



Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen, Siggelkow

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.

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht, Siggelkow

Art des Gebäudes:	Eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachraum und einem massiv errichteten Anbau auf der straßenabgewandten Nordfassade.
Baujahr:	Um 1900 (geschätzt).
Modernisierung:	Ca. 1995 (geschätzt): Einbau von Holz-Isolierglasfenstern und außenliegenden Rollladenkästen, Erneuerung der Haustüren.
Außenansicht:	Glatte Putzfassaden mit sehr niedrigem, vorstehendem Sockel, Außenfensterbänke aus Ziegelplatten.

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau mit Fachwerkanteilen auf Feldsteinfundament, Dachstuhl aus Holz.
Außenwände:	Im Erdgeschoss Mauerwerk mit Außen- und <i>Innenputz</i> , Giebdreiecke aus Fachwerk mit Außenputz.
Innenwände:	<i>Mauerwerk- und Ausbauwände.</i>
Geschossdecke:	<i>Holzbalkendecke.</i>
Lichte Höhen:	Nicht bekannt.

¹ In der nachfolgenden Beschreibung durch kursive Schreibweise hervorgehoben.



Dach

Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion.
Dachform:	Symmetrisches Satteldach ohne Dachaufbauten, geringe Dachüberstände mit Dachkästen aus Holz, nördlicher Anbau mit flach geneigtem Pultdach.
Dacheindeckung, Dachentwässerung:	Straßenseitig Dachsteindeckung, hofseitig Biberschwanz-Kronendeckung, nördlicher Anbau mit Metalldeckung, außenliegende Zinkregenrinnen, Fallrohre mit offenem Auslauf.
Schornsteinköpfe:	Zwei Schornsteinköpfe aus Sichtmauerwerk.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume, Diele und Flur:	
Bodenbelag:	<i>Dielen.</i>
Wand- und Decken- bekleidungen:	<i>Tapeten, teilweise Holzbekleidungen.</i>
Küche:	
Bodenbelag:	<i>Dielen mit Kunststoffbelag.</i>
Wand- und Decken- bekleidungen:	<i>In geringem Umfang Wandfliesen, sonst Tapeten, teilweise Holzbekleidungen.</i>
Bad:	
Bodenbelag:	<i>Dielen mit Kunststoffbelag.</i>
Wand- und Decken- bekleidungen:	<i>In geringem Umfang Wandfliesen, sonst Tapeten, teilweise Holzbekleidungen oder Hartschaum-Deckenplatten.</i>

Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holz-Isolierglasfenster, Rahmen außen und innen braun lackiert, teilweise außenliegende Rollladenkästen.
Türen:	
Hauseingänge:	Straßenseitig und im rückwärtigen Anbau jeweils eine einflügelige Holzhaustür mit Isolierglaseinsätzen, eine einflügelige Holzhaustür am Nebeneingang, im Giebeldreieck eine einfache Holzklappe zum Anleitern.
Innentüren:	<i>Lackierte Holzfüllungstüren.</i>



Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Badausstattung

- Elektroinstallation: *Einfache, nicht mehr zeitgemäße Installation, Verlegung teilweise auf Putz, einfache Ausstattung, mit Lichtauslässen, Schaltstellen und Steckdosen.*
- Heizung und Warmwasserversorgung: *Flüssiggas-Zentralheizung und Feststofföfen.
Warmwasserbereitung nicht bekannt.
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.*
- Sanitäre Installation: *Einfache Installation mit teilweise offen liegender Leitungsführung.*
- Badausstattung: *Bodenstehendes WC mit Kunststoff-Spülkasten, Waschtisch und Badewanne,
verchromte Einhebelmischer.*
- Ausstattung der Küche: *Keine.*

Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

- Besondere Bauteile: *Die Eingangsüberdachung aus Holz mit Pappdeckung auf dem Straßenland.*
- Zustand des Gebäudes, Mängel:
(soweit im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbar)
- Das Gebäude macht hinsichtlich seiner baulichen Struktur einen weitgehend verbrauchten Eindruck. Es wird davon ausgegangen, dass erheblicher Instandsetzungsbedarf besteht.
Der bauliche Wärme- und Feuchteschutz ist unzureichend.
Die Dachflächen sind deutlich uneben und veralgt, insbesondere auf der Nordfassade sind Dachsteine abgerutscht, die hölzernen Dachkanten sind verbraucht, an den Schornsteinköpfen sind die Fugen ausgewaschen, die Regenentwässerung ist nicht ausgerichtet, provisorisch oder undicht, teilweise mit Durchfeuchtungen und Schäden am angrenzenden Mauerwerk, im Außenmauerwerk bestehen in erheblichem Umfang Risse, teilweise breit klaffend, der Außenputz sandet, platzt ab und liegt teilweise hohl, Gebäudesockel- und Brüstungsbereiche sind durchfeuchtet mit Putzschäden, Fenster und Außentüren haben Holz- und Anstrichschäden, die Fugen zwischen den Fenstern oder Rollladenführungsschienen und dem angrenzenden Putz oder den Fensterabwässerungen sind nicht geschlossen, die Ziegelplatten der Außenfensterbänke sind teilweise gebrochen, die Eingangsüberdachung ist verbraucht.
Der Sachverständige unterstellt, dass im Gebäudeinneren ebenfalls erheblicher Sanierungsbedarf besteht und keine verwertbaren haustechnischen Einrichtungen vorhanden sind.*



Werkstattgebäude

Gebäudekonstruktion:	Massiv errichtetes, eineinhalbgeschossiges Gebäude mit Anbauten nach Süden, Osten und Westen, Außenwände aus Mauerwerk verschiedener Qualitäten, teilweise verputzt.
Dach:	Werkstattgebäude mit regelmäßigem Satteldach, Dachsteindeckung und natürlicher Entwässerung, Anbauten mit flach geneigten Pultdächern, teilweise mit vorgehängten Regenrinnen.
Fenster und Türen:	Fenster überwiegend als Holz-Einfachfenster, eine Holz-Haustür mit Isolierglaseinsatz und einfache Holztore.
Technischer Ausbau:	<i>Licht- und Kraftstromanschluss, Frisch- und Abwasseranschluss.</i> Die Art der Beheizung ist nicht bekannt.
Zustand des Gebäudes, Mängel:	Das Gebäude macht einen noch standfesten Eindruck. Insbesondere die Nordfassade ist erheblich durchfeuchtet, der Putz ist großflächig abgeplatzt und das Mauerwerk stark ausgewaschen, im südlichen Anbau besteht ein klaffender Treppenriss, die Stahlstürze sind ungeschützt und rostig, Fenster und Außentüren sind verbraucht. Die teilweise auf den Fassaden geführten Elektro-Installationen sind veraltet.

Scheune

Gebäudekonstruktion:	Massiv errichtetes Gebäude auf langgestreckt schmalen Grundriss mit einem Anbau nach Süden, Außenwände aus Mauerwerk verschiedener Qualitäten, südlicher Anbau mit Außenputz, sonst überwiegend unverputzt.
Dach:	Regelmäßiges Satteldach mit Dachsteindeckung und natürlicher Entwässerung, Anbau mit flach geneigtem Pultdach.
Fenster und Türen:	Holz-Einfachfenster, einfache Holztore.
Technischer Ausbau:	<i>Stromanschluss.</i>
Zustand des Gebäudes, Mängel:	Das Gebäude stammt in Teilen mutmaßlich aus der Erstellungszeit des Wohnhauses, verschiedene Aus- und Umbaustufen sind in den Fassaden ablesbar. Es ist mit einfachen Mitteln aus verschiedenen Mauerwerken errichtet, die Außenwände sind teilweise uneben oder nicht lotrecht, Steine und Fugen des unverputzten Mauerwerks sind stark ausgewaschen und angebrochen. Die Außenwände des südlichen Anbaus sind stark durchfeuchtet. Fenster und Türen sind zerstört oder vollständig verbraucht.



Sonstige Nebengebäude

An der Nordfassade der Scheune befindet sich ein Unterstand aus Holztragwerk mit flach geneigtem Pultdach und Deckung aus Kunststoff und Faserzement-Wellplatten, sowie einer Außenbekleidung aus Blech. Der Bereich zwischen dem östlichen Anbau der Werkstatt und der Scheune ist mit einem einfachen Holztragwerk und Blechdeckung überdeckt.

Nördlich der Werkstatt befindet sich ein kleiner, allseitig offener Unterstand aus Holz mit Blechdeckung. Im mittleren Grundstücksbereich befindet sich die Ruine eines vollständig zusammengestürzten Gebäudes, bestehend aus Holzgebälk mit Anhaftungen von Dachpappe sowie Faserzement-Wellplatten.

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:

- Der Gebäudezugang mit Betonbefestigung und zwei Stufen sowie die Befestigung der Grundstückszufahrt (beides außerhalb des Bewertungsgrundstücks auf Straßenland),
- die Ver- oder Entsorgungsleitungen vom Wohnhaus zur Werkstatt und zur Scheune,
- die Abwassersammelgrube,
- das Fundament eines Gastanks,
- blickdichte Holzzäune einschließlich der Zauntüren östlich und westlich des Wohnhauses entlang der Straße,
- der Bewuchs mit Sträuchern und einer Baumgruppe an einer Senke im nördlichen Grundstücksteil.

Die Außenanlagen befinden sich in naturbelassenem Zustand. Es sind erhebliche Mengen Sperrmüll und Baustoffreste sowie Maschinen- und KFZ-Teile abgelagert.