



GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Tatsächliche Eigenschaften:

- Ort und Einwohnerzahl: Goldberg (Kleinstadt mit ca. 3.800 Einwohnern) liegt im Landkreis Ludwigslust – Parchim und wird vom Amt Goldberg-Mildenitz verwaltet.
- Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um ein mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebautes Grundstück sowie um ein Gartengrundstück in Goldberg.
- Auf den Grundstücken befinden sich folgende Gebäude: Flurstück 235/1: Wohnhaus mit Anbauten, Flurstück 109: unbebaut
- Verkehrslage /Entfernungen: Goldberg liegt an der Bundesstraße Nr. 192, Goldberg kann über 2 Anschlußstellen die A 19 (Rostock - Berlin) erreichen; die „Anschlußstelle Krakow“ liegt ca. 27 km von Goldberg entfernt und die „Anschlußstelle Malchow“ ca. 23 km, typische Infrastruktureinrichtungen, Nahversorger, Tankstellen, Schulen, Kitas, Ärzte und andere Dienstleister sind vorhanden und gut erreichbar, öffentliche Verkehrsverbindungen (Bus) bestehen
- Lage der Wertgrundstücke: Das Grundstück 235/1 liegt im westlichen Altstadtbereich von Goldberg. Das Gartengrundstück ist ca. 500 m vom Wohngrundstück entfernt.
- Immissionen: im üblichen innerstädtischen Rahmen
-
-

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße /Ort: Die Nachbarbebauung besteht im wesentlichen aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern in geschlossener Bebauung.

Topografische Grundstückslage: Die Oberfläche der Grundstücke ist eben.
Die natürliche Besonnung des Wohngrundstücks wird durch die Reihenhausbebauung beeinträchtigt.

Gestalt und Form der
Grundstücke:
Flurstück 235/1: rechteckiger Flurstückszuschnitt,
Flurstück 109: trapezförmiger Flurstückszuschnitt,
vergleiche Flurkartenauszug in Anlage 1

Grundstücksgrößen:
Flurstück 235/1: 297 m² (lt. Grundbuchauszug)
Flurstück 109: 468 m² (lt. Grundbuchauszug)

Ausrichtung: Der Eingangsbereich des Wohnhauses weist in östliche Richtung, der Hof befindet sich in südwestlicher Richtung.

Erschließungszustand:

Straßenart /Straßen-
ausbau: Die Straße Kehr wieder ist mit Großpflaster befestigt, einseitiger Gehweg und Beleuchtung ist vorhanden. Rückwärtig ist das Grundstück über die Straße Am Wall/ Kampstraße zugänglich. Der Zugang zum Gartengrundstück erfolgt über die Straße Am Wall/Kampstraße und einen anschließenden unbefestigten Weg.

Höhenlage zur Straße: OK Grundstück liegt in etwa Höhe OK Straße

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung: Das Grundstück 235/1 ist an die öffentlichen Leitungen der
Be- und Entwässerung,
Gas-, Elektroversorgung und
Telekom angeschlossen.



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. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

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

Das Gebäude war nicht zugänglich. Es erfolgte **keine Innenbesichtigung**. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein.

Art der Bebauung: zweigeschossiges, vermutlich nicht unterkellertes Wohnhaus mit nicht ausgebauten Dachgeschoß

Abmaße: Wohnhaus: ca. 10,3 m x ca. 7,2 m
Anbau am Nordgiebel: ca. 2,9 m x ca. 7,6 m
hofs. Anbau: ca. 6,6 m x ca. 4 m

Baujahr: vermutlich um 1880

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

Es wurde mit Umbau- und Modernisierungsarbeiten arbeiten begonnen, die nicht fertiggestellt wurden. Das Gebäude befindet sich augenscheinlich im Rohbauzustand. Es erfolgte **keine** Innenbesichtigung.

Konstruktionsart: Fachwerkgebäude

Fundamente: vermutlich Feldsteinfundament

Umfassungswände: Fachwerk mit ausgemauerten Feldern/
Lehmausfachungen,
Anbau Nordgiebel: Mauerwerk

Innenwände: keine Angaben

Geschoßdecken: Holzbalkendecke

Treppe: keine Angaben

Fußböden: keine Angaben

Innenansichten: keine Angaben

Fenster: Holzverbundfenster

Türen: Hauseingangstür: provisorische Bretttertür,
Innentüren: keine Angaben

Elektroinstallation: keine Angaben

Sanitärinstallation: keine Angaben

Heizung: keine Angaben

Warmwasserversorgung: keine Angaben

Außenverkleidung: Straßenfassade: verputzt,
Hoffassade: mit Riemchen bekleidet,
Giebel: Fachwerk mit ausgemauerten Feldern

Dachform: Satteldach,
Anbau: Flachdach

Dacheindeckung: Betondachsteine

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.

Außenanlagen: Für die am Wertermittlungsstichtag vorhandenen Außenanlagen
[Anlagekosten d. haustechnischen Ver- u. Entsorgung] werden
pauschal rd. **3,5 %** des (Zeit-)Wertes des Gebäudes berücksichtigt.

*

Nebengebäude

Auf dem Grundstück 235/1 befinden sich keine Nebengebäude.

* * *

ZUSTAND

Grundrißgestaltung Wohnhaus:

Das Gebäude war nicht zugänglich. Es lagen keine Unterlagen zum Wohnhaus vor. Zur Grundrißgestaltung können keine Aussagen gemacht werden.

Belichtung und Besonnung:

Die Belichtung und Besonnung des Gebäudes wird durch die Reihenhausbebauung beeinträchtigt.

Bauschäden, Baumängel:

Zum Ortstermin konnten an den von außen zugänglichen Bauteilen folgende Bauschäden/ Baumängel festgestellt werden:

- es wurde mit Umbaumaßnahmen begonnen, die nicht abgeschlossen sind,
- das Gebäude befindet sich augenscheinlich im Rohbauzustand (sämtliche Innentüren, Fußböden, Haustechnik ... wurden entfernt),
- hofseitig fehlt die obergeschossige Außenwand, das Fachwerk ist schadhaft und in seiner Tragfähigkeit eingeschränkt

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Sie erfasst nur die im Ortstermin augenscheinlich von außen festzustellenden Schäden.

Im derzeitigen Zustand ist das Gebäude nicht bewohnbar bzw. vermietbar. Es sind umfangreiche Umbau-/ Instandsetzungskosten aufzubringen, um die Bewohnbarkeit wieder zu erreichen.

