

1. Zusammenfassung

Belegenheit:	19061 Schwerin Otto-Weltzien-Str. 24
Grundbuch:	von Schwerin Blatt 6499
Liegenschaftskataster:	Gemarkung: Görries Flur: 2 Flurstück: 118/182 Größe: 26.718 m ²
Kurzbeschreibung:	Das in mittelmäßiger Gewerbelage liegende Grundstück ist mit diversen alten und wirtschaftlich weitgehend verschlissenen Gebäuden bebaut. Sie wurden in der DDR-Zeit errichtet. Die baul. Zustände sind sehr unbefriedigend bis schlecht. Das Grundstück ist mit erheblichen Mengen Bauschutt, Aufschüttungen von nicht identifizierbaren Material / Abraum sowie möglicherweise auch mit Bodenverunreinigungen belastet.
Gebäudenutzflächen ca.:	2.800 m ² (überschl. von geschätzten Grundflächen abgeleitet)
Bodenwert - fiktiv unbelastet:	300.000 € (fiktiv unbelastet bis auf einem merkantilen Minderwert)
Liquidationswert:	negativ
Verkehrswert (Marktwert):	Die Belastungen (Abbruch, Entsorgung, mögl. Bodensanierung, merkantiler Minderwert) übersteigen den unbelasteten Bodenwert. Das Grundstück hat demnach im vorgefundenen Zustand keinen Verkehrswert.
Bemerkungen / Vorgaben:	Der Zwangsversteigerungsvermerk wurde am 29.02.2024 in das Grundbuch eingetragen. Darüber hinaus ein Leitungsrecht in Abt. II des Grundbuchs verzeichnet.
Wertminderung durch Leitungsrecht:	rd. 100 € (Abt. II des Grundbuchs, lfd. Nr. 4) Das Objekt konnte nur von öffentlichen Verkehrsflächen aus in Augenschein genommen werden. Da der Eigentümer eine umfassende Besichtigung nicht ermöglichte, beruht die Wertermittlung tlw. auf Annahmen (u.a. bzgl. der baulichen Zustände, der Ausstattungen und der nicht überprüfbar Maßße der Gebäude). Diesbezüglich bestehen erhebliche Unsicherheiten. Der hier ermittelte Verkehrswert ergibt sich auch auf der Grundlage von genannten Vorgaben. Auf diese Vorgaben stellt das Gutachten ab. Sollten diese Vorgaben nicht zutreffen, ist das Gutachten diesbezüglich ggf. anzupassen. Die Richtigkeit mündlich eingeholter Informationen und Angaben wird unterstellt. Es wird dringend empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes, zu den bei der Bewertung durch Vorgaben berücksichtigten Umständen von der jeweils zuständigen Stelle verbindliche Bestätigungen einzuholen.

5. Baubeschreibung

5.1. Vorbemerkungen

Die Angaben der nachfolgenden Beschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung muss sich auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen marktüblich (bzw. nachhaltig) wertrelevant sind. Diese Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten zur Ermittlung von Mängeln, Schäden, notwendigen Reparaturen, Ursachen und zu erwartenden Kosten dar. Es wird nur die marktübliche wertbeeinflussende Wirkung pauschal berücksichtigt. Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen, Einbauten, Einrichtungen usw. wird i.d.R. nicht geprüft. Versteckte Mängel werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Untersuchungen auf Standsicherheit, auf Schall- und Wärmeschutz, auf Brandschutz, auf Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Materialien sowie auf Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen sind ggf. zusätzlich vorzunehmen und zu berücksichtigen.

5.2. Halle

5.2.1. Allgemeines und Nutzung

Objektart:	Gewerbehalle freistehend I-geschossig
Baujahr:	n.b. (vor 1990)
Instandsetzung / Modernisierung:	n.b.
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	Kalllagerhalle Grundfläche: 1.200 m ² Nutzfläche: 1.100 m ²
Flächen-Ermittlung:	Aus den geschätzten Außenmaßen ergibt sich eine ansetzbare (wertrelevante) Grundfläche (GF) von ca. 1.200 m ² . Die Nutzfläche ergibt sich überschlägig unter Berücksichtigung eines gebäudespezifischen Nutzflächenfaktors (hier 0,92) mit: $1.200 \text{ m}^2 \cdot 0,92 = \text{rd. } 1.100 \text{ m}^2$. Die überschlägige Ermittlung weicht jedoch von den diesbezüglichen Vorschriften ab und ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
Besichtigungsumfang:	nur Außenbesichtigung von der öff. Verkehrsfläche aus

5.2.2. Konstruktion / Ausbau / Zustand

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbau
Dach	Konstruktion: Holzdach (Brettbinder) Form: flaches Satteldach Eindeckung: Wellasbest
Ausbau::	einfacher Standard

Belichtung und Besonnung:	normal
energetischer Gebäudezustand:	schlecht
Gesamteindruck / Zustand:	Der bauliche Zustand erscheint unbefriedigend und die Ausstattung entspricht einem einfachen Standard. Das Gebäude ist noch nutzbar für einfache Zwecke, aber wirtschaftlich erheblich verschlissen.

5.3. Heizhaus

5.3.1. Allgemeines und Nutzung

Objektart:	Funktionsgebäude freistehend 1-geschossig
Baujahr:	n.b. (vor 1990)
Instandsetzung / Modernisierung:	n.b.
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	ehem. Heizhaus vermutlich ungenutzt Grundfläche: 180 m ² Nutzfläche: 130 m ²
Flächen-Ermittlung:	Aus den geschätzten Außenmaßen ergibt sich eine ansetzbare (wertrelevante) Grundfläche (GF) von ca. 180 m ² . Die Nutzfläche ergibt sich überschlägig unter Berücksichtigung eines gebäudespezifischen Nutzflächenfaktors (hier 0,75) mit: $180 \text{ m}^2 * 0,75 = \text{rd. } 130 \text{ m}^2$. Die überschlägige Ermittlung weicht jedoch von den diesbezüglichen Vorschriften ab und ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
Besichtigungsumfang:	nur Außenbesichtigung von der öff. Verkehrsfläche aus

5.3.2. Konstruktion / Ausbau / Zustand

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbau
Dach	Konstruktion: Holzdach Form: flaches Satteldach Eindeckung: Wellasbest
Ausbau:	vermutlich weitgehend überaltert bzw. verschlissen
Belichtung und Besonnung:	normal
energetischer Gebäudezustand:	schlecht
Gesamteindruck / Zustand:	Der bauliche Zustand ist vermutlich schlecht. Das Gebäude ist wirtschaftlich weitgehend verschlissen.

5.4. Flachbauten (2)

5.4.1. Allgemeines und Nutzung

Objektart:	vermutlich alte Lagergebäude o.ä. freistehend 1-geschossig
Baujahr:	n.b. (vor 1990)
Instandsetzung / Modernisierung:	n.b.
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	inzwischen vermutlich ungenutzt Grundflächen: 910 m ² bzw. 950 m ² Nutzflächen: 770 m ² bzw. 800 m ²
Flächen-Ermittlung:	Aus den geschätzten Außenmaßen ergeben sich ansetzbare (wertrelevante) Grundflächen (GF) von ca. 910 m ² bzw. 950 m ² . Die Nutzflächen ergeben sich überschlägig unter Berücksichtigung eines gebäudespezifischen Nutzflächenfaktors (hier 0,84) mit: $910 \text{ m}^2 * 0,85 = \text{rd. } 770 \text{ m}^2$ bzw $950 \text{ m}^2 * 0,84 = \text{rd. } 800 \text{ m}^2$ Die überschlägigen Ermittlungen weichen jedoch von den diesbezüglichen Vorschriften ab und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
Besichtigungsumfang:	nur Außenbesichtigung von der öff. Verkehrsfläche aus

5.4.2. Konstruktion / Ausbau / Zustand

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbauten
Dächer	Konstruktion: Holzdächer Form: flache Satteldächer Eindeckung: Wellasbest
Ausbau:	vermutlich weitgehend überaltert bzw. verschlissen
Belichtung und Besonnung:	normal
energetische Gebäudezustände:	schlecht
Gesamteindruck / Zustand:	Die baulichen Zustände sind schlecht. Die Gebäude sind wirtschaftlich weitgehend verschlissen.

5.5. Außenanlagen

zu den Außenanlagen gehören	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück alte (erhebl. verschlissene) Bodenbefestigungen übliche Einfriedung (tlw. Stabmattenzaun, Metall-Schiebetor) ungepflegter Zustand
-----------------------------	---