

1. Zusammenfassung

Belegenheit:	19057 Schwerin Lange Reihe 20
Grundbuch:	von Schwerin Blatt 2609
Liegenschaftskataster:	Gemarkung: Neumühle Flur: 1 Flurstück: 98/3, 98/2 Größe: 1.507 m ²
Kurzbeschreibung:	Das in mittelguter Wohnlage liegende Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshauskomplex (bestehend aus einem Vorderhaus - genutzt als Salon, einem Mitteltrakt - genutzt als Mietwohnung und einem Hinterhaus - genutzt als Einfamilienhaus) sowie einer Doppelgarage bebaut. Die Gebäude wurden 2013 errichtet. Die baulichen Zustände sind altersgemäß normal und die Ausstattung des Gebäudekomplexes entspricht einem durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Standard. Den normalen Gebrauch des Gebäudekomplexes erheblich einschränkende Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt. Allerdings gab es vor ca. 2 Jahren einen massiven Wasserschaden am Gebäudekomplex, der von der benachbarten DHH ausging. Der Salon wird tlw. eigengenutzt und ist tlw. vermietet. Einfamilienhaus wird eigengenutzt und die Wohnung im Mitteltrakt ist an ein Familienmitglied vermietet.
Wohn- / Gewerbefläche rd.:	261 m ² (überschlägig von den Bruttogrundflächen abgeleitet)
Wertermittlungsstichtag ¹ :	entspricht hier dem Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag ² :	entspricht hier dem Wertermittlungsstichtag
marktangepasster Sachwert:	685.000 €
Ertragswert:	670.000 €
Verkehrswert (Marktwert):	680.000 €
Bemerkungen / Vorgaben:	In Abteilung II des Grundbuchs sind ein Schmutzwasserleitungsrecht und ein Zwangsversteigerungsvermerk verzeichnet. Der Zwangsversteigerungsvermerk bleibt bei der Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Die Wertminderung durch das Leitungsrecht wird nachfolgend ausgewiesen.
Wertminderung durch Leitungsrecht: (Abteilung II des Grundbuchs, lfd. Nr. 1)	2.000 €

¹ Zeitpunkt, der sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse bezieht

² Zeitpunkt, der sich auf den für die Wertermittlung maßgebliche Zustand bezieht

