
Grundstücksbeschreibung

Grundstücksbebauung/-nutzung	<p>Das Grundstück ist mit zwei nicht fertig gestellten Gebäuden (vgl. Bilddokumentation) bebaut:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geb. 1 (Lagergebäude in Holzbauweise, ca. 50 m² BGF, keine Fenster, Dach augenscheinlich fertig gestellt, Fassade tlw. nicht fertig gestellt) - Geb. 2 (lediglich die Außenwände in Holzbauweise sind tlw. fertig gestellt). <p>Das Geb. 1 ist gemäß der vorliegenden Baugenehmigung nicht genehmigt. Es wurde eine Doppelcarport mit Schuppenanbau genehmigt, so dass es sich gemäß fernmündlicher Aussage der unteren Bauaufsichtsbehörde um einen Schwarzbau handelt. Das Geb. 2 ist überwiegend nicht fertig gestellt und es war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht feststellbar, ob die bestehenden Gebäudeteile für eine Fortführung der Bebauung noch verwendbar sind (u.a. aufgrund der Witterungseinflüsse).</p> <p>In der Bewertung wird demzufolge ein unbebautes Gewerbegrundstück, nach Abbruch der unfertigen Bestandsbebauung und Freilegung des Grundstücks zugrunde gelegt. Auf eine nähere Baubeschreibung der Bestandsbebauung wird demzufolge verzichtet.</p>
Abbruch-/Freilegungskosten	<p>Die Abbruchkosten der baulichen Anlagen werden wie folgt ermittelt:</p> <p><u>Abbruchkosten Geb. 1</u> Ca. 50 m² BGF* x 100 €/m² BGF = 5.000 € *Die Bruttogrundfläche wurde grob überschlägig anhand des Geodatenportals MV ermittelt.</p> <p><u>Abbruchkosten Geb. 2</u> Ca. 250 m² GF* x 50 €/m² BGF = 12.500 € *Die Grundfläche wurde grob überschlägig anhand des Geodatenportals MV ermittelt.</p> <p>Summe: = 17.500 €</p> <p>Die für den Abbruch und die Freilegung erforderlichen Kosten werden pauschal ermittelt und in voller Höhe in Abzug gebracht. Die geschätzten Abbruchkosten sind nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten identisch. Diese sind nur nach entsprechenden Angeboten bzw. nach vorheriger Untersuchung und Ausschreibung genauer quantifizierbar. Der Abschlag ist als überschlägige Kostenschätzung vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.</p>
öffentliche Zuwegung	<p>vorhanden</p> <p><u>Anmerkung:</u> Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass das Grundstück über keine eigene Zufahrt verfügt. Gemäß dem Bau-, Entwicklungs- und Liegenschaftsamt des Amtes Carbak hat der jeweilige Grundstückseigentümer die Absenkung des Bordsteins zur Herstellung einer eignen Zufahrt zu zahlen. Die Kosten betragen gemäß einer unverbindlichen Schätzung ca. 7.000 € brutto, die in voller Höhe in Abzug gebracht werden. Es liegt hierfür keine Kostenkalkulation vor, insofern handelt es sich um eine unverbindliche Schätzgröße. Die Wertminderung ist somit vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.</p>
Erschließungszustand	erschlossen
Zuschnitt	rechteckig

Topographie	eben
wirtschaftliche Selbständigkeit	ist gegeben
Baurecht	<p>Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 Gewerbe- und Industriegebiet „Bornkoppelweg“ vom 21.05.1996 (akt. 7. Änderung vom 29.03.2021) Darin sind Art und Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück wie folgt festgelegt: <u>Art:</u> Gewerbegebiet (Nr. 9) <u>Maß:</u> GRZ 0,8, OK 55,5 m über NN</p> <p><u>zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - Tankstellen - Anlagen für sportliche Zwecke <p><u>ausnahmsweise zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergnügungsstätten - Bei entsprechendem Nachweis zur erforderlichen Absicherung des Produktionsablaufes, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke <p>Im B-Plan sind immissionswirksame flächenbezogene Schalleisungspegel (IFSP) als Grenzwerte vorgegeben (Tag: 60 dB (A)/m² / Nacht 45 dB (A)/m²).</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.</p>
Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:	<p>Zur Klärung dieser Frage wurde an das zuständige Bauamt eine schriftliche Anfrage gestellt. In dem Antwortschreiben wurde mitgeteilt, dass keine Bauauflagen, baubehördlichen Beanstandungen bzw. Beschränkungen bekannt sind. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 (akt. 7. Änderung). Der Gemeinde Roggentin. Die dort aufgeführten Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Zur Information wurde weiterhin folgendes mitgeteilt: Des Weiteren existiert für die Flurstücke eine aktuelle Baugenehmigung unter dem Aktenzeichen 2808-13-117 einschließlich dem 1. und 2. Nachtrag. In der vorliegenden Baugenehmigung wurde der „Neubau eines zweigeschossigen Wohn- und Gewerbeobjektes mit Produktionshalle und Carport“ genehmigt. Da das Bauvorhaben noch nicht abgeschlossen wurde, wurde darauf hingewiesen, dass die Genehmigung für das vorgenannte Vorhaben gemäß § 73 Abs. 1 LBauO M-V erlischt, wenn die Bautätigkeit länger als ein Jahr unterbrochen wurde. Eine erneute Bauzustandsbesichtigung ist für Mitte November geplant. Sollte bis dahin kein deutlicher Baufortschritt zu erkennen sein, könnte die Baugenehmigung ggf. erlöschen.</p>

Außenanlagen

Einfriedung

- Zaun (überwiegend umzäunt)

Bodenbefestigung

- nicht befestigt

Stellplätze

- keine

sonstige baul. Anlagen

- 4 Zisternen am Geb. 1

Anmerkung

Das Grundstück wurde nur von außen besichtigt. Es bestand kein Zugang. Auf dem Grundstück befanden sich zum Besichtigungszeitpunkt div. Materialien/Maschinen, welche von außen sichtbar waren:

- Betonmischer
- Baukran
- Baumaterialien
- Gerüstbauelemente
- Baustoffe

Die Aufzählung ist ggf. nicht vollständig. Es kann auch keine Schätzung des Wertes der Materialien/Maschinen erfolgen, da diese nicht näher und vollständig besichtigt werden konnten. Die Materialien/Maschinen sind nicht fest mit dem Grundstück verbunden, so dass diese jederzeit entfernt werden können.

Da diese nicht fest mit dem Grundstück verbunden sind, werden diese als Zubehör eingeschätzt und in der Bewertung nicht berücksichtigt.