

Zusammenfassung der Ergebnisse

Objekt: 18246 Passin, Hauptstr. 21

Geschäfts-Nr.: 822 K 28/23

Wertermittlungsstichtag: 27.05.2024



Straßenansicht



Hofansicht

Baubeschreibung:

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um ein ehemaliges Siedlungshaus. Lt. dem äußeren Erscheinungsbild wurde das Gebäude Anfang des 19. Jahrhunderts in Massivbauweise errichtet.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und mit Erd- und ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die gesamte Wohnfläche beträgt gemäß einem überschlägigen Aufmaß rd. 236 m².

Innerhalb der Freiflächen befinden sich zusätzlich zwei freistehende Nebengebäude in einfacher Bauweise (Lager/Stallgebäude/Schuppen).

Die anliegenden hausnahen Freiflächen werden soweit ersichtlich durch Rasenflächen und vereinzelt Strauchbewuchs sowie private Flächen für die Haustierhaltung geprägt.

Ein Großteil der südöstlich gelegenen Grundstücksfläche (rd. 24.000 m²) wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen (hier Grünland) geprägt.

Amtsgericht Güstrow		Blatt	lfd. Nr.
Grundbuch von:	Selow	10381	1
Besonderheiten:	-		

Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m ²
3 lfd. Nr. 3 im Grundbuch	Passin	3	8	28.210

Baujahr:	Anfang des 19. Jhd.
Planungsrecht:	§ 34 BauGB Bauen im Innenbereich und § 35 BauGB (Außenbereich)
Baulasteintragung:	Nicht vorhanden
Verwaltung:	Nicht vorhanden
Denkmalschutz:	Nicht vorhanden
Energieausweis:	Nicht vorhanden
Wohnfläche:	Ca. 236 m ²

Der Verkehrswert an dem bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024 geschätzt auf

102.000 €

a) Allgemeine Angaben zum Wohnhaus

- Baujahr: - Ca. Anfang des 19. Jhd.
- Typ/Bauweise: - Siedlungshaus (ehemals als Zweifamilienhaus konzipiert)
- Massivbauweise
- Anzahl Geschosse: - Erdgeschoss (EG)
- Dachgeschoss (DG)
- Gründung: - Bauzeittypische Streifenfundamente
- Außenwände: - Mauerwerk
- Innenwände: - Mischbauweise (Massivwände, Leichtbauweise bzw. Fachwerk)
- Decken: - entsprechend der Bauzeit eine Holzbalkendecken über dem EG
- Brandschutz: - Keine Aussage möglich
- Kellergeschoss: - Augenscheinlich nicht unterkellert
- Erdgeschoss: - Ausgebaut mit 5 Zimmern, Bad, Küche, Flur
- Dachgeschoss: - Ausgebaut mit 4 Zimmern, Bad, Küche und Flur
- Treppe: - Holztreppe zum DG
- Dach: - Krüppelwalmdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
- Betondachsteine
- Dachentwässerung über Rinnen u. Fallrohre
- Heizung: - Keine zentrale Heizungsanlage
- Teilweise Einzelöfen in den jeweiligen Zimmern (Basis fester Brennstoffe)
- Warmwasserbereitung: - Dezentral
- Fenster: - Kunststofffenster ISO-verglast
- Zugang/Außentüren: - 2x Hauseingangstür in Kunststoff mit Glasausschnitt
- Innentüren: - Holzwerkstoff
- Innenwände/-decken: - Überwiegend glatt geputzt und tapeziert
- Badezimmer: - Waschbecken und WC, Dusche bzw. Wanne
- Küchenausstattung: - Einbauküche im Eigentum der Mieter (nicht wertrelevant)
- Fußboden: - U.a. Fliesen, Auslegware
- Loggia/Balkon: - Nicht vorhanden
- Besondere Ausstattungen: - Augenscheinlich nicht vorhanden.

b) Angaben zu dem Nebengebäude 1

- Lage: - Hofbereich (nördlich hausnah)
- Typ: - Nebengebäude in Massivbauweise
- Nutzung: - Abstell- u. Lagerflächen, Flächen der Hoftierhaltung, ehem. Garage
- Außenwände: - Mauerwerk mit backsteinsichtiger Außenfassade
- Dach: - Satteldach in Holzkonstruktion
- Dacheindeckung mittels Wellasbest, ohne Dachentwässerung
- Türen: - Holztore einfache Ausfertigung
- Fenster: - Einfache Metallgitterfenster.

c) Angaben zu dem Nebengebäude 2

Lage:	- Hofbereich (südlich)
Typ:	- Nebengebäude in Massivbauweise
Nutzung:	- Abstell-u. Lagerflächen, Flächen der Hoftierhaltung, ehem. Garage
Außenwände:	- Mauerwerk mit backsteinsichtiger Außenfassade
Dach:	- Pultdach in Holzkonstruktion - Dacheindeckung mittels Wellasbest ohne Dachentwässerung
Türen:	- Holztore einfache Ausfertigung
Fenster:	- Einfache Metallgitterfenster.

2.6 Baulicher Zustand

Wirtschaftliche Gestaltung

Unter Berücksichtigung der Gesamtgröße und der zur Verfügung stehenden Wohnfläche sowie der in dieser Region üblichen Wohnkultur ist das zu bewertende Wohnhaus in seiner Kubatur als größeres Einfamilienhaus bzw. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung einzuordnen.

Anmerkungen zu den Nebengebäuden:

Ungeachtet der momentanen Nutzung haben die 2 Nebengebäude, auf Grund des baulichen Zustandes, nach Einschätzung des Sachverständigen bei einer für ein Wohnhaus zu Grunde gelegten Restnutzungsdauer nachhaltig keine den Verkehrswert begünstigende Bedeutung. Es kann bei einer "niveauvollen Nutzung" des Grundstücks (teilweise auch bedingt durch erforderliche Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten) ein kostenbelastender Punkt sein. Aufgrund des Zustandes und den erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen, werden die Nebengebäude im Gutachten wertneutral bzw. innerhalb des ausgewiesenen Bodenwertes wertmäßig berücksichtigt.

Alter/Instandhaltung

Das Alter des Wohnhauses beträgt mehr als 100 Jahre (entsprechend der eingeschätzten Bauzeit mit Anfang des 19. Jhd.).

Nach örtlicher Inaugenscheinnahme und den Aussagen der Beteiligten sind keine wesentlichen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen aus den letzten Jahren erkennbar.

Das Gebäude weist erhebliche Instandhaltungsdefizite und Unterhaltungsrückstände, u.a. in folgenden Bereichen auf:

- Bauzeittypische Feuchtigkeiterscheinungen im Außenwandbereich, insb. Sockelbereich (veraltete Bauwerksabdichtung)
- Im Innenausbau (teilw. Fußböden, Wände, Decken, Innentüren) sowie der technische Gebäudeausstattung sind verschlissen
- Unzureichende Wärmedämmung im Dachbereich
- unzureichende Heizungsanlage nach den marktüblichen Verhältnissen an Wohnraum (hier nur Einzelöfen)
- Schäden in der Dacheindeckung (z.B. fehlende Dachziegel)
- Diverse u.a. baualtersbedingte Setzungsrisse.