Kurzbeschreibung 3 K 18/23– Gutachten W2-119 bis 124/2024

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus Kirchstraße 11, 31600 Uchte (112/3, 112/2, 113/8, 117/23, 113/3, 117/13, 111/3, 112/1, 112/4 der Flur 8 von Uchte), Grundbuch von Uchte Blatt 1470

Grundstücksbeschreibung:

bebautes Grundstück, Gesamtfläche: 1.140 m²

Gebäudebeschreibung

Wohn- und Geschäftshaus
ehemals Wohnhaus und Stallgebäude, später Nutzung als Bäckerei, Baujahr im Ursprung wahrscheinlich um 1900, mehrfach an- und umgebaut,

geringfügig unterkellert, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss,
Wohnung im Dachgeschoss mit 149 m² Wohnfläche, rund 360 m² gewerbliche Nutzfläche im Erdgeschoss

Bauzustand: ausreichend mit deutlichen Unterhaltungsrückständen, gewerblicher Bereich im aktuellen Zustand überwiegend nicht nutzbar

Ehemalige Garage

Zuletzt als Bäckerei (Mehllager etc.) genutzt, Baujahr um 1981, 1991 Umbau und Nutzungsänderung, ca. 90 m² Nutzfläche

Bauzustand: dem Alter entsprechend

Bezüglich Bauschäden und Baumängel wird auf das Gutachten verwiesen.

Unbelasteter Verkehrswert: **77.000 €**

Nießbrauchrecht (Abteilung II, lfd. Nr. 1): **6.100 €**

Altenteilrecht (Abteilung II, lfd. Nr. 2): **169.800 €**

Änderung des Baraltenteil (Abteilung II, lfd. Nr. 3): **15.800 €**

Die rechnerische Aufteilung des unbelasteten Verkehrswertes ergab folgende Werte:

lfd. Nr. im Grundbuch	Flurstück	Fläche	Wert
4	112/3	1 m²	50 €
6	112/2	3 m²	150 €
9	113/8, 117/23, 113/3, 117/13	400 m²	6.800 €
11	111/3	154 m²	7.700 €
12	112/1	497 m²	58.050 €
13	112/4	85 m²	4.250 €
	Summe:	**1.140 m²**	**77.000 €**