

Christian Rupprecht

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Grundstückssachverständiger BDGS

Amtsgericht Geestland

Debstedter Straße 17
27607 Geestland

Scheemdaer Str. 10
27721 Ritterhude

Telefon: 04292-517384
Internet: www.gutachtenkanzlei.com
eMail: cr@gutachtenkanzlei.com

Datum: 12.12.2024
Az.: 6440/2024

Kurzexposé

zum Gutachten für das

im Wohnungsgrundbuch von Hagen, Blatt 2234 eingetragenen **30/100 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 27628 Hagen, Amtsdamm 61, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, dem Laden und dem Abstellraum im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, Grundstücksflächen Nr. 2 PKW Stellplatz, Loggia**

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

09.12.2024

Verkehrs-/Marktwert

§ 194 BauGB

45.000 €



Zusammenfassung

Sondereigentum an Ladenfläche und Wohnräumen im Anbau an ein Wohn- und Geschäftshaus.

Desolater Zustand, teilweise offene Wanddurchbrüche, Putzschäden, innenliegende Dachentwässerung, veraltete Fenster, schlechter energetischer Zustand.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Sondereigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Amsdamm 61 27628 Hagen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hagen, Blatt 2234, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hagen, Flur 2, Flurstück 451/278, zu bewertende Fläche 1.338 m ²

1.2 Besonderheiten des Auftrags

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Anbau an ein älteres Wohn- und Geschäftshaus. Es besteht aus einer ehemaligen Ladenfläche, lt. Bauakte zuletzt als Sonnenstudio genutzt, und später in den 1970'er Jahren daran angebaute Wohnräume. 2015 erfolgte die Teilung in 2 Sondereigentume nach WEG, lt. Teilungserklärung ist jeder Sondereigentümer für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums allein zuständig.

1.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt.

1.3.1 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen

1.3.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Etagenheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas); Stahlradiatoren, Flachheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

1.3.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.
-----------------------	--

1.4 Sondereigentum an der Wohnung, dem Laden und dem Abstellraum im EG links

1.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung, dem Laden und dem Abstellraum im EG links im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und Grundstücksflächen Nr. 2.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den Angaben in der Bauakte rd. 88 m ² ; die Nutzfläche beträgt gemäß den Angaben in der Bauakte rd. 42 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Terrasse, 1 Abstellraum
Grundrissgestaltung:	individuell; tlw. gefangene Räume
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

1.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

1.4.2.1 Gesamt

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich einfachem Teppichboden, PVC, Laminat
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit einfachen Tapeten, Bad Fliesen, ca. 1,50 m hoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Leimfarbenanstrich
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Doppelverglasung; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Holz
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen; einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität, Einzelspüle, Durchlauferhitzer
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Putzschäden durch Wanddurchbruch, teilweise keine Türen bzw. Zargen, Leitungen auf Putz, Schau- fensterscheiben im Laden Einfachglas
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, mangeln- der Schallschutz

1.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist schlecht;
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

1.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

An Grundstücksfläche, Pkw- Stellplätze, Terrasse, alles mit Nr. 2

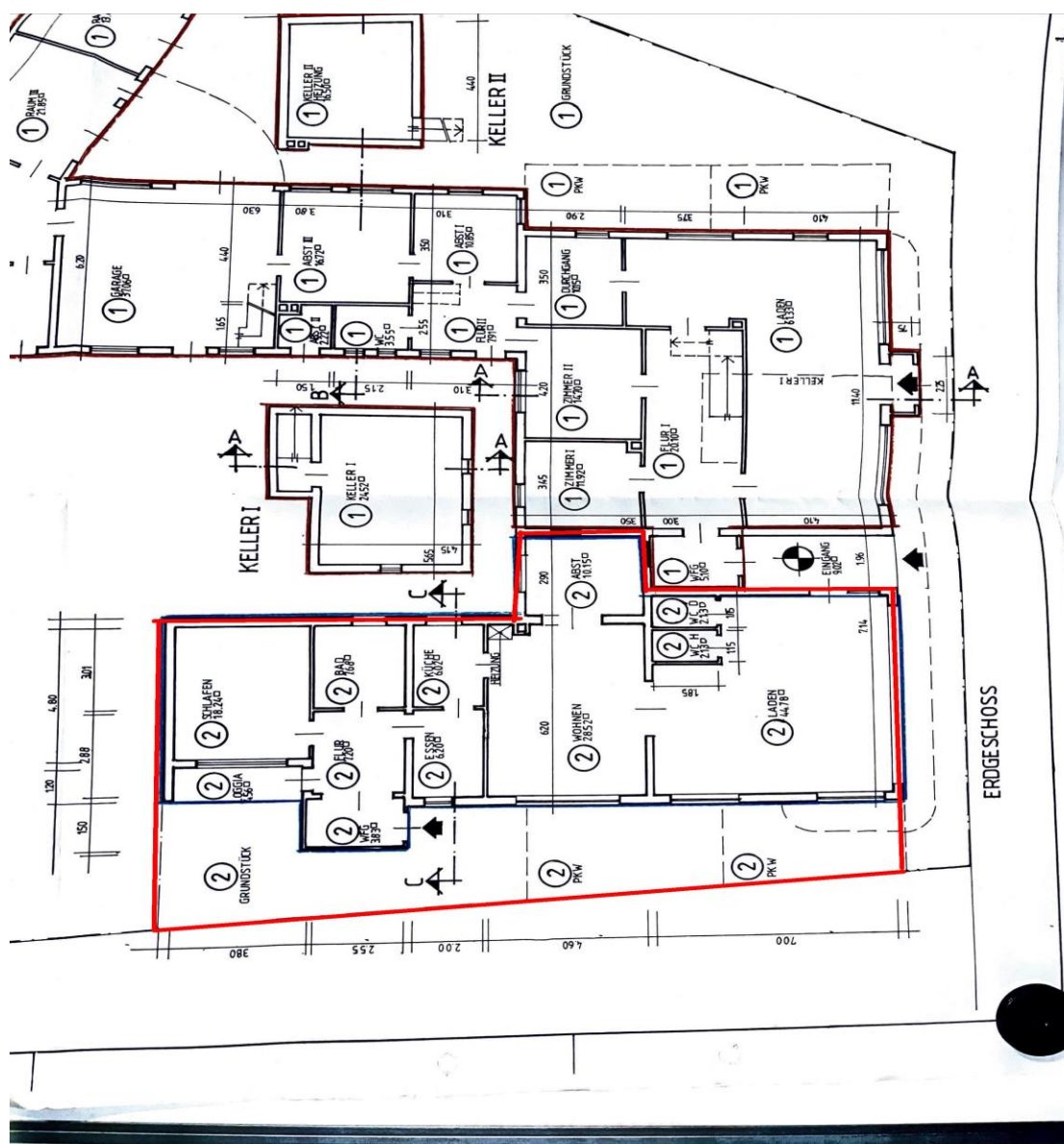
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

keine Vorhanden, jeder ist für sein Miteigentum allein verantwortlich, es gibt insofern kein Gemeinschaftseigentum.

1.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand

Grundriss





Ansicht der Terrasse/Loggia

:



Ansicht des Wohnungseingangsbereichs



Seitenansicht des Bewertungsobjekts