

Zusammenfassung des Gutachtens W009/23 zu Amtsgericht Erkelenz - 003 K 009/23

<p>Bewertungsobjekt: Grundstück, bebaut mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Scheune</p> <p>Lage: Alte Landstraße 149/151, 41844 Wegberg</p> <p>Grundbuch von Wegberg Blatt 7014 Gemarkung Wegberg Flur 3, Flurstück 397</p> <p>Stichtag: 30.10.2023</p> <p>Verkehrswert: 494.000,00 € (ohne Berücksichtigung der Belastung in Abteilung II des Grundbuchs)</p>	
---	--

Begünstigungen und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	belastendes Wegerecht begünstigendes Wegerecht begünstigende Baubeschränkung	Baulasten:	belastende Baulast: keine
Grundstücksgröße:	1.221m ²	Baujahr:	1949 (gemäß sachverständiger Schätzung)
		Modernisierungen:	1996 teilweise (gemäß Bauakte)
Wohn- und Nutzfläche:	Wohnfläche: 335,05 m ² Nutzfläche (Scheune): 111,68 m ²	Heizung:	Gaszentralheizung, Baujahr 1992, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Dach:	Sattel- oder Giebeldach	Keller:	Haus 149 = teilweise unterkellert Haus 151 = nicht unterkellert
Eindeckung:	Dachstein (Beton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech	Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Ausbau Dachgeschoss ist ohne Genehmigung erfolgt.		

Beschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes Zweifamilienhaus (Haus-Nr. 149), das derzeit, abweichend von der Baugenehmigung, als Dreifamilienhaus genutzt wird, ein weiteres nicht unterkellertes Zweifamilienhaus (Haus-Nr. 151), eine Scheune sowie eine seitlich angebaute massive Garage. Es ist ein Hinterliegergrundstück, dessen Zufahrt über fremde Grundstücke erfolgt, die durch Wegerecht dinglich gesichert ist, mit Garten in Südausrichtung. Das Objekt liegt im Wegberger Stadtteil Klinkum. Das Stadtzentrum von Wegberg ist ca. 2 km und die Stadtverwaltung ca. 2,8 km entfernt, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 1,7 km entfernt, Grundschule in ca. 2,5 km, weiterführende Schulen ab ca. 2,7 km sowie Ärzte in ca. 2,8 km Entfernung. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind fußläufig erreichbar.

Die Außenansicht der Gebäude besteht aus Klinkermauerwerk, Putz mit Anstrich, Kunstschieferplatten. Konstruktion: Massivbau, Geschosdecken: Stahlbeton, Holzbalken, Gewölbe und Trägerkappendecke. Dachformen: Sattel- oder Giebeldach ohne Aufbauten, Geschosstreppen: Stahlbeton mit Kunststein.

Bauschäden und Baumängel:

Der bauliche Zustand ist normal. Es bestehen Feuchtigkeitsschäden am Kellermauerwerk und an einer Außenwand des Hauses Nr. 149. Das Dachgeschoss des Hauses Nr. 149 wurde entgegen der baurechtlichen Erlaubnis zu Wohnzwecken ausgebaut und wird entsprechend genutzt. Die Nutzung wurde untersagt.

Das Objekt ist vermietet und steht leer (Scheune).

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, die Funktionsfähigkeit wird unterstellt. Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschosdecken gem. §§ 47 und 71 GEG gedämmt werden müssen.

Diese Zusammenfassung dient nur zur Vorabinformation. In Zweifelsfragen gilt das entsprechende Verkehrswertgutachten, das beim Amtsgericht Erkelenz, Konrad-Adenauer-Platz 3, 41812 Erkelenz, während der Dienstzeiten eingesehen werden.