Dammers Immobilienbewertung
Bornstraße 22
D-52428 Jülich

Kontakt:
Tel.: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 6
Fax: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 7

info@dammers-immobilienbewertung.de
www.dammers-immobilienbewertung.de

Inhaber:
Dipl.-Ing. Thorsten Dammers
Sachverständiger für Immobilienbewertung GIS (Sprengnetter Akademie) und Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung PersZert (TÜV)

Bankverbindung:
Sparkasse Düren
IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76
BIC: SDUEDE33XXX

USt-Id.Nr.: DE 262887137
Steuer-Nr.: 213/5015/2452

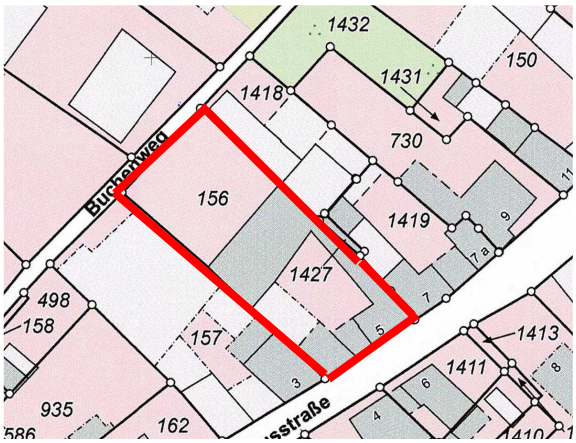
Exposé

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem ehemaligen Vierkanthof bestehend aus aus Dreifamilienwohnhaus, Nebengebäuden und ehemaliger Scheune bebaute Grundstück in 52441 Linnich-Ederen, Willibrordusstraße 5

Jülich, den 25.05.2023

Aktenzeichen des Gerichts
007 K 012/22

Mein Zeichen
Job-VGA-AG-566



Verkehrswert: 136.000,00 EUR

(gilt nur unter den im Gutachten formulierten Vorgaben)

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Bestandsobjekt in Form eines mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle (Vierkanthof) bebautes Grundstück im Ortsteil Ederen des Stadtgebietes von Linnich. Das Grundstück liegt zwischen der Willibrordusstraße und dem Buchenweg und ist so zweiseitig anfahrbar. Die Grundstücksfläche beträgt 1.081 m^2 bei einer Tiefe von 51 m.

Die baulichen sind zweigeschossig, teilunterkellert und mit nicht ausgebauten Dachgeschossen errichtet. Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht ermittelt werden, in 1967 bis 1970 sind Erweiterungen/ Umbauten erfolgt. Seitdem bestehen drei Wohnungen, Abstellräume und Garagen im straßenseitigen Gebäude einschließlich Teilen der Nebengebäude. In diesem Zeitraum wurde in die Scheune eine Zwischendecke eingebaut und der Bereich auf Hoflevel als Keller ausgebaut. In den Räumlichkeiten darüber wurde eine Wohnung eingebaut, die vom rückwärtig verlaufenden Buchenweg erschlossen wird. Diese Umnutzung erfolgte ohne Baugenehmigung. Eine Nachtragsgenehmigung wird vermutlich nicht möglich sein, sodass für dieses Gebäudeteil eine zukünftige Nutzung zu Wohnzwecken eher ausscheidet und ggf. seitens der Bauordnungsbehörde auch untersagt wird.

Der Bau- und Unterhaltungszustand der baulichen Anlagen ist mäßig (Bereich ehemalige Scheune) bis desolat (Bereich Dreifamilienwohnhaus einschließlich Nebengebäude). Die letzten Modernisierungen in den Wohnungen sind in 2000 in Form der Erneuerung der Fenster erfolgt. Im Bereich der Wohnung in der ehemaligen Scheune wurden seit der Umnutzung lediglich die Heizungsanlage in den 1990er Jahren und das Badezimmer innerhalb der letzten 15 Jahre erneuert.

Die drei Wohnungen im Gebäudeteil an der Willibrordusstraße verfügen über eine Aufteilung in 2 bis 5 Zimmer, Küche, Flur und ein bis zwei Bäder mit Wohnflächen von rund 56 bis 126 m². Mit vorhandenen gefangenen Räumen bzw. Durchgangszimmern, einer kleingliedrigen Raumaufteilung und niedrigen Deckenhöhen entspricht der Zuschnitt kaum heutigen Anforderungen an Wohnraum. Die drei Wohnungen stehen leer. Die Wohnung in der ehemaligen Scheune teilt sich in 5 Zimmer, Küche, Diele, Bad und überdachte Terrasse mit Wohnfläche von rund 124 m^2 auf. Diese Wohnung nutzt der Eigentümer selbst.

Die weitere Nutzung der baulichen Anlagen ist unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes, des Zuschnitts der Wohnungen, der Nutzungsmöglichkeiten der Bestandsbebauung und der für eine wohnwirtschaftliche Nutzung/ Vermietung aufzuwendenden Kosten unrentierlich. Die aufzuwendenden Kosten übersteigen den Wert der fiktiv sanierten Immobilie. Um das Grundstück einer rentierlichen Nutzung zuzuführen, ist die Freilegung (Abbruch der baulichen Anlagen) erforderlich.