

Exposé

über die Verkehrswerte (Marktwerte) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Dreifamilienwohnhaus und Garage bebaute Grundstück und das unbebaute Wegegrundstück in 52441, Rurdorfer Straße 72

Aktenzeichen des Gerichts
007 K 0

Mein Zeichen
Job-VGA-AG-637

A hand-drawn map of a residential area in Berlin, showing property boundaries and house numbers. A yellow box highlights a specific property at 135. A blue line indicates a path or road. The map includes labels like 'Rotdornweg' and '12'.

Verkehrswerte

Flurstück 492:

308.000.00 EUR

Flurstück 477:

260,00 EUR

(gelten nur unter den im Gutachten formulierten Vorgaben)

Kurzbeschreibung:

Das gesamte Bewertungsobjekt besteht aus zwei Flurstücken, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Es ist insgesamt mit einem freistehenden, zweigeschossigen, teil unterkellerten Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Wintergarten mit Dachterrasse und Garage bebaut. Es liegt an der nach Süden verlaufenden Ortsdurchfahrtsstraße in der Stadt Linnich. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 637 m² bei einer Tiefe von insgesamt rund 40 m.

Für die vorliegende Wertermittlung erfolgt auftragsgemäß eine Aufteilung in zwei Bewertungsteilgrundstücke. Die Teilgrundstücke entsprechen der katasturmäßigen Flurstücksaufteilung und stellen sich wie folgt dar:

a) Flurstück 492

Die Grundstücksfläche beträgt 608 m². Das Flurstück 492 ist mit den o.a. baulichen Anlagen (Baujahr Dreifamilienwohnhaus 1908, Garage vermutlich 1954), bebaut. Das Wohnhaus verfügt über drei abgeschlossene Wohneinheiten, jeweils ein pro Etage. Die Wohnungen teilen sich in zwei bis drei Zimmer, Küche, Diele, Bad (und Dachterrasse bzw. Wintergarten) mit Wohnflächen von 68 bis 85 m² auf. Mit teilweise vorhandenen gefangenen Räumen bzw. Durchgangsräumen entspricht der Zuschnitt nur bedingt heutigen Anforderungen an Wohnraum. Das Ausbau- und Ausstattungsniveau ist als einfach bis mittel zu klassifizieren. Das Schall- und Wärmeschutzniveau der Gebäudehülle entspricht dem Standard des Baujahrs. Die Fenster und Bäder der Wohnungen wurden in mehreren Abschnitten seit den 1980/ 1990er Jahren erneuert. Die letzten Modernisierungen an Teilen des Innenausbau der Wohnungen sind seit 2021 erfolgt. Die Heizungsanlage ist wirtschaftlich überaltet (Baujahr 1993) und auszutauschen. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist altersentsprechend mittelmäßig. Es bestehen teilweise Bauschäden und -mängel.

b) Flurstück 277

Das Flurstück 277 ist unbebaut, 29 m² groß und stellt sich in der Örtlichkeit als Gehweg zur Rurdorfer Straße dar. Das Flurstück 492 ist über dieses erschlossen