

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Nettetal 010 K 006/23

Objekt/Lage: Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und Garagen, Leutherheide 58 in 41334 Nettetal

Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich!
Auftragsgemäß erfolgte die Erstattung des Verkehrswertgutachtens anhand von verfügbaren Objektunterlagen und des äußeren Eindrucks.



Beschreibung:

Die öffentliche Straße Leutherheide befindet sich in ländlicher Lage im nördlichen Gebiet des Ortsteils Nettetal-Breyell. Diese ist zweispurig ohne Fahrbahnmarkierungen ausgebaut, separate Gehwege sind nicht angelegt, Straßenbeleuchtung ist jedoch vorhanden. Der Ortskern von Breyell ist etwa 2 km entfernt. Das Zentrum von Nettetal-Lobberich, mit Dingen des täglichen Bedarfs, ist nach ca. 4,5 km zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Breyell, Flur 2, **Flurstück 202** ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 38 m² angegeben. Das Grundstück ist unbebaut und lediglich mit Kies/Schotter befestigt. Es dient gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Grundstück, Flurstück 203, dem westlich angrenzenden Grundstück, Flurstück 307 als Zuwegung, Zufahrt und Stellplatzfläche.

Das Grundstück Gemarkung Breyell, Flur 2, **Flurstück 203** ist nahezu ebenerdig und hat einen unregelmäßigen, dreieckähnlichen Grundstückszuschnitt. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 160 m² angegeben. Das Grundstück ist unbebaut und lediglich mit Kies/Schotter befestigt. Es dient gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden Grundstück, Flurstück 202, dem westlich angrenzenden Grundstück, Flurstück 307, als Zuwegung, Zufahrt und Stellplatzfläche.

Das Grundstück, Gemarkung Breyell, Flur 2, **Flurstück 307** ist nahezu ebenerdig und hat einen leicht unsymmetrischen, leicht trapezförmigen Grundstückszuschnitt. Die Grundstücksbreite zur östlichen Straßenfront beträgt ca. 35,0 m, die westliche grundstücksbreite ca. 44,0m und die mittlere Grundstückstiefe ca. 91,50 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 3.575 m² angegeben. Das Grundstück, Flurstück 307, grenzt nicht an eine öffentliche Straße. Die Zuwegung zum Wohnhaus und die Zufahrt zur Garage erfolgen über die östlich angrenzenden Grundstücke, Flurstücke 202 und 203. Das Grundstück, Flurstück 307, in der nord-östlichen Grundstücksecke mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit drei Wohneinheiten bebaut, das mit der Nachbarbebauung auf dem nördlich angrenzenden Grundstück eine bauliche Einheit bildet. Westlich schließt an das Wohnhaus entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein eingeschossiges Wirtschaftsgebäude mit vier Pkw-Garagen und Abstellschuppen an. Die verbleibenden Freiflächen sind überwiegend mit Gras bewachsen und vereinzelt mit Bäumen, Büschen und Sträuchern begrünt. Eine gärtnerische Gestaltung ist dabei nicht zu erkennen. Außerdem lagerte stellenweise vereinzelt Unrat und es waren diverse Pkw abgestellt.

Der Freifläche im südliche Grundstücksbereich des Grundstückes, Flurstück 307 ließe sich unter der Voraussetzung, dass eine öffentliche Erschließung gesichert wird (Vereinigung und/oder Neuvermessung und Teilung der Grundstücke, Flurstücke 307 und 203) separat mit einem an die Örtlichkeiten angepassten Wohnhaus bebauen. Einer nachfolgend entsprechend skizzierten Bauvoranfrage (Akz. 00126/19 vom 09.07.2019) wurde vorbehaltlich der Prüfung von vollständigen Bauvorlagen eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt. Da der entsprechende Baubescheid für drei Jahre gilt, ist für ein konkretes Bauvorhaben diese Bauvoranfrage zu erneuern!

In der Bauakte der Stadtverwaltung Nettetal waren keine Bauunterlagen vorhanden, die auf ein genaues Baujahr des Wohnhauses hätten schließen lassen. Gemäß äußerem Eindruck (eine Innenbesichtigung war nicht möglich) dürfte der Ursprung der Bebauung auf den Anfang des 20. Jahrhunderts zurückgehen. Es wurde in unterkellertes, zweigeschossiger Massivbauweise aus den seinerzeit vorherrschenden Baustoffen (gebranntes Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken etc.) Die östliche Frontfassade zeigt auch heute noch das ursprüngliche, aus gebrannten Ziegelsteinen errichtete Mauerwerk. Der südliche Außengiebel wurde hingegen ohne einen weiteren Farbanstrich grau verputzt. Wegen der nicht ermöglichten Objektbesichtigung konnte die westliche Gebäudeseite nicht betrachtet werden. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und mit rot-braunen Falzziegeln eingedeckt. Zudem wurden auf der östlichen Dachfläche zwei Dachgauben aufgesetzt. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre in verzinkter Ausführung.

Baugenehmigungsunterlagen aus dem Jahr 1966/67 belegen nachfolgend den Umbau in ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten.

Gemäß der Baugenehmigungsunterlagen befindet sich im Erdgeschoss eine Wohnung bestehend aus einem Wohnraum, einem Essraum (ggf. mit Küchenzeile?), einem Flur, einem Elternzimmer, einem Kinderzimmer und einem Badezimmer. Die Raumaufteilung ist der als Anlege beigefügten Grundrissübersicht zu entnehmen. Die Wohnfläche dieser Räumlichkeiten wird in einer Flächenberechnung mit 64,86 m² angegeben.

Gemäß der Baugenehmigungsunterlagen befindet sich im Obergeschoss eine Wohnung bestehend aus einer Wohnküche, einem Wohnraum, einem Elternzimmer, zwei Kinderzimmern und einem Badezimmer. Die Raumaufteilung ist der als Anlege beigefügten Grundrissübersicht zu entnehmen. Die Wohnfläche dieser Räumlichkeiten wird in einer Flächenberechnung mit 64,43 m² angegeben.

Gemäß der Baugenehmigungsunterlagen befindet sich im Dachgeschoss eine Wohnung bestehend aus einem Wohnraum, einem Schlafzimmer, einer Küche, einem WC und einem Badezimmer. Die Raumaufteilung ist der als Anlege beigefügten Grundrissübersicht zu entnehmen. Die Wohnfläche dieser Räumlichkeiten wird in einer Flächenberechnung mit 32,41 m² angegeben.

Fundamente/Bodenplatte:	Vermutlich dem Baujahr entsprechend aus Ziegelsteinen gemauert
Kelleraußenwände:	Vermutlich Ziegelmauerwerk
Außenwände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Vermutlich Ziegelmauerwerk / ggf. Leichtbauständerwände
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach mit rotbraunen Falzziegeln
Hauseingangstür:	Ursprüngliche Holzeingangstür in sehr schlechtem Zustand
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung älteren Baujahres.

Zum weiteren Ausbau wie Heizung, Sanitäreinrichtungen, Wand- und Bodenbeläge, Innentüren etc. können wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

Augenscheinlich der Außenbesichtigung wurden nach dem vorstehend beschriebenen Umbau des Wohnhauses um 1966/67 lediglich in entfernter Vergangenheit Fenster ausgetauscht und der Kaminkopf sowie die Dachgauben mit Kunstschiefer verkleidet. Bei der Außenbesichtigung war jedoch weiter erkennbar, dass sich im Außenmauerwerk des südlichen Giebels teils deutliche, senkrechte Rissbildungen befinden, Ortgangziegel im Bereich der süd-westlichen Dachfläche fehlten, ein Feuchtigkeitsschaden im Bereich der süd-östlichen Dachfläche erkennbar war, die gesamte Dachkonstruktion offensichtlich zu überarbeiten und die Hauseingangstür zu erneuern ist. Zum weiteren Zustand, insbesondere zum Innenzustand, können wegen der nicht ermöglichten Besichtigung keine Angaben gemacht werden.

Das Garagen- und Schuppengebäude entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich augenscheinlich in einem sehr einfachen bis vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Das Außenmauerwerk zeigte Putzabplatzungen und einen deutlich schadhafte Außenanstrich. Hinzuweisen ist auf die Dacheindeckung aus Well-Zementplatten, bei denen eine Asbesthaltigkeit nicht ausgeschlossen werden kann! Zu weiteren Zustand können wegen der nicht ermöglichten Besichtigung keine Angaben gemacht werden.

Das Gesamtgrundstück vermittelte bei der Ortsbesichtigung insgesamt einen ungepflegten Eindruck. Eine gärtnerische Gestaltung war nicht zu erkennen. Es ist überwiegend mit Gras bewachsen und vereinzelt mit Bäumen, Büschen und Sträuchern begrünt. Außerdem lagerte stellenweise vereinzelt Unrat und es waren diverse Pkw abgestellt.

Augenscheinlich muss das Bewertungsobjekt zusammengefasst als sanierungsbedürftig bezeichnet werden. Die Kosten für eine derartige Sanierungsmaßnahmen liegen dabei im Vergleich deutlich über den üblichen Instandhaltungskosten. Derzeit bereits geltende und zukünftige energetische Vorschriften erhöhen dabei nochmals den Aufwand einer Sanierung. Ausgehend von einer in der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) vorgegebenen wirtschaftlichen theoretischen Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren erscheint diese annähernd erreicht. Durchgreifende Modernisierungen, die zu einem neuzeitlichen Gebrauchszustand geführt hätten oder Sanierungen, die die nachhaltige Nutzung der Bausubstanz herbeigeführt hätten, sind nicht zu erkennen.

Die Kosten für den nötigsten Instandsetzungs- und Reparaturstau, um den derzeitigen Gebrauchszustand des Bewertungsobjektes im Rahmen der theoretischen Restnutzungsdauer zu sichern, ohne dass sich daraus eine Verlängerung der theoretischen Restnutzungsdauer begründen würde, werden im Verkehrswertgutachten gemäß dem äußeren Eindruck (eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich) nach sachverständigem Ermessen mit mindestens rund 20.000,00 € angegeben. Diese Kosten sind jedoch nicht als Investitionssumme für eine umfangreiche Sanierung und Modernisierung zu interpretieren. Hierzu wären weitaus umfangreichere und detailliertere Untersuchungen und Kostenermittlungen notwendig. Vielmehr sind dies Kosten, wie sie von einem verständigen Marktteilnehmer bei seiner Kaufentscheidung als wertmindert ins Kalkül gezogen werden. Die vorstehende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt kein Bausachverständigengutachten. Eine genaue Kostenermittlung der oben genannten Instandsetzungsarbeiten kann nur ein Kostenvoranschlag entsprechender Handwerksfirmen ergeben.

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann beim Amtsgericht Nettetal nach vorheriger telefonischer Absprache eingesehen werden.

Einzel-Verkehrswerte für das Zwangsversteigerungsverfahren:

Gemarkung Breyell, Flur 2, Flurstück 307: 213.000,00 €

(unter Berücksichtigung eines zu sep. Grundstückes)

Gemarkung Breyell, Flur 2, Flurstück 202: 1.500,00 €

Gemarkung Breyell, Flur 2, Flurstück 203: 6.500,00 €

221.000,00 €