Zusammenfassung des Gutachtens AG-Nettetal 10 K 011/23

Objekt/Lage: Teileigentum Nr. 3 (Verkaufsraum / Ladenlokal / Sondernutzungsrechte Pkw-Stellplätze)
Sittard 66 in 41334 Nettetal-Lobberich

Beschreibung:

Der Kreis Viersen mit den Städten und Gemeinden Viersen, Nettetal, Grefrath, Kempen, Brüggen, Tönisvorst, Niederkrüchten, Schwalmtal und Willich liegt am linken Niederrhein in Nordrhein-Westfalen und hat eine Fläche von ca. 560 km² und ca. 303.000 Einwohnern. Die Stadt Nettetal mit insgesamt rund 42.000 Einwohnern liegt im nordwestlichen Gebiet des Kreises Viersen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden. Die heutige Stadt Nettetal entstand 1970 durch den Zusammenschluss der bis dahin selbstständigen Gemeinden Leuth, Breyell, Hinsbeck sowie den Städten Kaldenkirchen und Lobberich. Die relativ seen- und waldreiche Region gilt auch als Naherholungsgebiet für die benachbarten Ballungsräume. Eine ausgeprägte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie der medizinischen Versorgung auf Kreisebene ist gegeben. Ein gut ausgebautes Straßennetzt und öffentliche Verkehrsmittel sind vorhanden.

Die öffentliche Straße Sittard befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet des Ortsteils Nettetal- Lobberich. Diese zweispurig als Hauptverkehrsstraße ausgebaut, Gehwege sind angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist über eine öffentliche Stichstraße zu erreichen, die von der Hauptstraße abzweigt. Das Zentrum von Nettetal-Lobberich mit Dingen des täglichen Bedarfs ist nach ca. einem Kilometer zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die benachbarten Städte und Gemeinden, sowie an das Autobahnnetz, ist gegeben

Das Grundstück Gemarkung Lobberich, Flur 12, Flurstück 894 ist über eine Stichstraße von der Hauptstraße Sittard zu erreichen. Es ist nahezu ebenerdig und hat einen leicht unsymmetrischen Grundstückszuschnitt. Es ist nord-östlichen Teil mit einem Wohnhaus, im mittleren Grundstücksteil mit einem Garagengebäude und entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit einem Ladenlokal im Erdgeschoss (Bewertungsobjekt Einheit Nr. 3) und einer Wohnung im Dachgeschoss bebaut. Soweit das Grundstück bei der Ortsbesichtigung einsehbar war, sind die Zuwegung zu den Häusern, Zufahrten zu den Garagen und Pkw-Stellplatzflächen mit Beton-Verbundsteinen gepflastert.

Die Bauakte der Stadtverwaltung Nettetal war für die Vorbereitung und Erstattung des Verkehrswertgutachtens nicht verfügbar, da diese für die Digitalisierung bei einem externen Dienstleister vorlag.

Das Wohn- und Geschäftshaus, in dem sich die Teileigentumseinheit Nr. 3 (Verkaufsraum / Ladenlokal) befindet, wurde gemäß der Bauart, Ausstattung und Auskunft eines Miteigentümers vermutlich Mitte 1980er errichtet.

Die Teileigentumseinheit Nr. 3 befindet im vorstehend beschriebenen Wohn- und Geschäftshaus Sittard 66 in 41334 Nettetal-Lobberich. Sie ist ebenerdig über einen separaten Eingang zu erreichen und verfügt im Erdgeschoss über einen Verkaufsraum mit angrenzendem Badezimmer und Ausgang zu einem überdachten Innenhof, der gemäß Teilungserklärung als Sondernutzungsfläche zugewiesen wurde. Ein direkter Zugang führt zu einer Garage mit angrenzendem Lager, die ebenfalls Teil der Teileigentumseinheit Nr. 3 ist. Im Kellergeschoss, welches über eine Treppe von der Garage aus zu erreichen ist, befinden sich diverse Abstell- und Lagerräume, in denen auch die die Heizungsanlage sowie die Zählertafel und der Sicherungskasten befinden.

Die Nutzflächen der Räumlichkeiten werden in der Teilungserklärung wie folgt angegeben:

EG:	Verkaufsraum:	54,95 m²
	WC:	5,07 m²
	Garage:	28,33 m²
KG:	Lager- / Abstellraum:	100,73 m²

Sanitäreinrichtung: Das Badezimmer hat kein Fenster. Es ist ausgestattet mit einer Dusche, einem Waschtisch und einem Stand-WC mit wandhängendem Kunststoffspülkasten. Die Wände sind deckenhoch und rundum mit weißen Wandfliesen versehen und mit einer umlaufenden Bordüre farblich abgesetzt. Der Fußboden ist mit grau/blauen, gemusterten Bodenfliesen belegt. Bei der Ortsbesichtigung befand sich das Badezimmer in einem einfachen Pflege- und Unterhaltungszustand. Allgemeine Säuberungsarbeiten wurden augenscheinlich seit geraumer Zeit nicht durchgeführt. Die Duschkabine war zerstört und weitestgehend bereits demontiert.

Wände: Im Verkaufsraum verputzt und tapeziert.
In der Garage lediglich verputzt und teilweise gestrichen.
Im Keller teilweise verputzt und gestrichen, teilweise unverputztes Mauerwerk.

Fußböden: Im Verkaufsraum und in der Garage Bodenfliesen (beige/braun),
im Keller Beton- / bzw. Esstrichfußböden.

Fenster: Kunststoffrahmen (weiß) mit Isolierverglasung.

Heizung: Gas-Therme der Firma Vaillant, installiert im Keller.
Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumlichkeiten erfolgt über Radiatoren.

Augenscheinlich der Ortsbesichtigung und gemäß dem äußeren Eindruck befindet sich das Gemeinschaftseigentum Sittard 66, 66 a, 67, 67 a allgemeinen in einem einfachen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Gewerbeeinheit Nr. 3 sowie die als Sondernutzungsrechte zugewiesenen Grundstücksbereiche befinden sich in einem sehr einfachen bis zum Teil vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Bei der Ortsbesichtigung lagerten auf dem Grundstücksbereich vor der Gewerbeeinheit Nr. 3 größere Mengen Unrat und Schrott. Außerdem war zu erkennen, dass an der Frontfassade des Hauses Sittard 66, im Bereich zur Traufe die Verkleidung schadhaft war bzw. fehlte, so dass die dortige Wärmedämmung nicht geschützt ist. Im gesamten Inneren der Gewerbeeinheit Nr. 3 waren dort befindliche Schränke und Kommoden aufgerissen und zum Teil zerstört. Sämtliche Räumlichkeiten waren mit Unrat, Müll und Schrott übersät. Die Sanitäreinrichtung des WC befand sich in einem schlechten Pflege- und Unterhaltungszustand und die Duschkabine war zerstört. Am Mauerwerk des überdachten Innenhofes und am rückwärtigen Mauerwerk der Garage waren Hinweise auf Feuchtigkeit zu erkennen. Die Kosten für den nötigsten Instandsetzungs- und Reparaturstau sowie für die Entrümpelung, um den derzeitigen Gebrauchszustand zu sichern, werden im Verkehrswertgutachten mit rund 10.000,00 € angegeben.

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

Verkehrswert:

100.000,00 €

Lars Lorenz, Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Im Wolfhahn 14, 41748 Viersen • Tel.: 02162-501140 • Fax: 02162-501141 • e-mail: mail@wert-der-immobilie.de