

Doppelhaushälfte

(ERBBAURECHT)

als Einfamilienhaus
 Mühlenstraße 16
 45701 Herten



Lage	Stadtteil Langenbochum, einfache bis mittlere Wohnlage
Grundstücksgröße	784 m ²
Bebauung	Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus, I-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1922, Bewertungsbaujahr 1956
Wohnfläche	ca. 99 m ²
Besonderheiten	Es handelt sich um ein sogenanntes Eigentümererbaurecht. Die Bewertung erfolgt nach „äußerem Augenschein und Bauakte“.
Aufteilung	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich - schätzungsweise im Erdgeschoss Wohnräume, Küche und der Stallteil wurde zu einem Badezimmer umgebaut sowie Schlafräume im Obergeschoss
Nutzung	augenscheinlich seit längerer Zeit ungenutzt, Informationen zu Mietverhältnissen liegen nicht vor
Energetische Situation	Entsprechend den Erkenntnissen beim Ortstermin wird von einem einfachen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich Fenster Holz mit Einfachverglasung, teils beschädigt / zur Haustechnik liegen keine Informationen vor. Gemäß Bauakte wurde ca. 1997 eine Gaszentralheizung mit Warmwasserboiler eingebaut.
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein nicht mehr bewohnbarer Zustand erkennbar.
Außenanlagen	Der Vorgarten ist verwildert und es wird eine Neuanlage als erforderlich angesehen. Der Garten ist insgesamt stark verwildert und hier sind Rodung und eine Neuanlage erforderlich.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden / fehlende Innenbesichtigung - 12.000 € - Neuanlage Garten - 8.000 €

Ermittelter	VERKEHRSWERT des ERBBAURECHTS	§ 194 BauGB	40.000 €
	(mit Berücksichtigung der Erbbauzinsen, ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)		
Ermittelter	VERKEHRSWERT des ERBBAURECHTS	§ 74a ZVG	122.106 €
	(ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsen, ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)		
Ermittelter	VERKEHRSWERT des belasteten GRUNDSTÜCKS	§ 194 BauGB	80.000 €
	(mit Berücksichtigung der Erbbauzinsen, ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)		
Ermittelter	VERKEHRSWERT des belasteten GRUNDSTÜCKS	§ 74a ZVG	94.606 €
	(ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsen, ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)		
Ermittelter	VERKEHRSWERT des EIGENTÜMERERBBAURECHTS		124.000 €

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!