

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. HEM-0723-EBR vom 28.07.2023

Doppelhaushälfte

(ERBBAURECHT)

als Zweifamilienhaus genutzt
 mit mehreren Nebengebäuden
 Hochstraße 27 a
 45661 Recklinghausen



Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Grullbad, einfache bis mittlere Wohnlage / 658 m ²
Bebauung	Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus, teilunterkellert, I-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und einem I-geschossigen Anbau – zum Garten II-geschossige Bauweise
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1932, Bewertungsbaujahr 1967
Wohnfläche	gesamt ca. 173 m ² , WE 1 ca. 72 m ² , WE 2 ca.101 m ² / Nutzfläche Hofgebäude ca. 23 m ²
Besonderheiten	Die Nebengebäude und die Wohnung 1 im Erdgeschoss konnten nicht besichtigt werden.
Aufteilung	WE 1: Erdgeschoss: Diele, Flur, Bad, Küche, Wohnen, Zimmer, Schlafen (keine Innenbesichtigung) WE 2: Erd- und Dachgeschoss: Diele, Arbeitszimmer, Schlafräum im Erdgeschoss; Flur, AR, Küche, Terrasse, Bad, Kind, Eltern, Wohnen-Essen im Dachgeschoss (Zugang zum Spitzboden) Zusätzliches Duschbad im Kellergeschoss Insgesamt handelt es sich um einen unvorteilhaften Grundrisszuschnitt der Erdgeschosswohnung mit sog. gefangenen Räumen. Die Wohnung im Dachgeschoss ist normal geschnitten. Die zugehörigen Räume im Erdgeschoss haben ebenfalls einen unvorteilhaften Grundrisszuschnitt.
Nutzung	durch Erbbauberechtigte u. Familienangehörige/verwandtschaftliches Mietverhältnis ohne Mietvertrag
Energetische Situation	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine abschließende Beurteilung ist daher nicht möglich.
Ausstattung	einfacher bis mittlerer Standard, Heizung Gas, Warmwasserbereitung zentral, Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung Wohnung 1 im Erdgeschoss: konnte nicht besichtigt werden, Wohnung 2 (EG/DG): mittlerer Standard / Badezimmer mit Einbauwanne, wandhängendem WC mit Unterputzpülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend war mit Ausnahme des Wärmedämmverbundsystems ein weitestgehend altersgerechter Zustand erkennbar.
Außenanlagen	Die Außenanlagen wirken insgesamt aufwendig und ansprechend gestaltet.
Baulasten	Überbaubaulast zulasten des Nachbarflurstücks
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 9.500 € - weitere Marktanpassung - 43.350 €

Ermittelter	VERKEHRSWERT des ERBBAURECHTS gemäß § 74 a ZVG (ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs) (ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsrealast)	280.152 €
Ermittelter	VERKEHRSWERT des ERBBAURECHTS gemäß § 194 BauGB (ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs) (mit Berücksichtigung der Erbbauzinsrealast)	236.000 €

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!