

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Nettetal 010 K 007/24

Objekt/Lage: Eigentumswohnung Nr. 21, Pkw-Stellplatz Nr. 9,
Op de Haag 14 in 41379 Brüggen-Bracht



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 Einwohner. Die Gemeinde Brüggen mit insgesamt rund 16.000 Einwohnern liegt im westlichen Gebiet des Kreises Viersen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden. Das Gemeindegebiet umfasst die drei Ortsteile Brüggen, Bracht und Born, zu denen weitere kleinere Siedlungsgebiete gehören. Wahrzeichen der Gemeinde Brüggen ist die gleichnamige Wasserburg Burg-Brüggen. Seit 2021 darf Brüggen auch den offiziellen Zusatz Burggemeinde führen. 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 Straßennetz und öffentliche Verkehrsmittel sind vorhanden.

Die öffentliche Straße Op de Haag befindet sich im nördlichen Gebiet der Gemeinde Brüggen im Ortsteil Brüggen-Bracht. Sie ist im Bereich des Bewertungsobjektes ein- bis zweispurig ausgebaut und mit roten Betonsteinen gepflastert. Auf der dem Bewertungsgrundstück zugewandten Straßenseite wurden ein Gehweg und öffentliche Pkw-Stellplätze angelegt. In fußläufiger Entfernung ist ein Lebensmittelmarkt zu erreichen. Das Zentrum der Gemeinde Brüggen mit dem Wahrzeichen der Burg ist etwa 5 km entfernt. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an die Autobahnen A 52 Düsseldorf – Roermond und A61 Venlo - Koblenz ist gegeben.

Die Grundstücke Gemarkung Bracht, Flur 12, Flurstück 274, 275, 280 und 371 wurden gemäß § 890 BGB, § 5 GBO zu einem Grundstück vereinigt. In der Gesamtbetrachtung ist das vereinigte Grundstück nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 132 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 53,50 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit insgesamt 7.099 m² angegeben. Es ist im nordöstlichen Grundstücksbereich mit insgesamt fünf Wohnhäusern bebaut, in denen sich jeweils sechs Wohneinheiten befinden. Außerdem wurden auf dem Grundstück 10 Pkw-Garagen errichtet und insgesamt 27 Pkw Stellplatzflächen angelegt, die den jeweiligen Wohneinheiten zugeordnet wurden. So wurde der Wohnungseigentum-Nr. 21 der Pkw-Stellplatz-Nr. 9 zugeordnet, der sich vor dem Wohnhaus Hausnummer 14 befindet. Die Zuwegung zu den Wohnhäusern, die Zufahrten zu den Pkw-Garagen sowie die Pkw-Stellplätze sind mit Betongehwegplatten bzw. Betonverbundsteinen gepflastert. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Büschen, Sträuchern und Bäumen sowie großflächig mit Rasen begrünt. Im südöstlichen Grundstücksbereich wurde außerdem ein Kinderspielplatz angelegt.

Gemäß Bauakte der Gemeindeverwaltung wurde das Wohnhaus Op de Haag 14 um 1961 zusammen mit anderen, weitestgehend identischen Wohnhäusern in der Nachbarschaft errichtet. Die Baugenehmigung Nr. 3094 datiert vom 21.02.1961. Laut Baubeschreibung wurden diese in unterkellierter, dreigeschossiger Massivbauweise aus Beton- bzw. Ziegelmauerwerk erbaut und mit einem Klinkermauerwerk verblendet bzw. zur gestalterischen Auflockerung stellenweise verputzt und gestrichen. Vermutlich um 2005 wurden die Außenfassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, verputzt und weiß gestrichen.

Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und mit Falzziegeln eingedeckt. Weitere Dachaufbauten (Dachgauben, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) sind nicht vorhanden. Das 6-Familien-Wohnhaus Op de Haag 14 wurde als so genannter Zweispänner (zwei Wohnungen je Etage) errichtet und ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft von insgesamt 30 Wohnungen.

Die Eigentumswohnung Nr. 21 befindet sich im ersten Obergeschoss links des vorstehend beschriebenen 6-Familienhauses Op de Haag 14 in 41379 Brüggem-Bracht. Sie ist über eine Hauseingangstür mit integrierter Briefkastenanlage und über ein Treppenhaus mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer zu erreichen. Durch eine Wohnungseingangstür gelangt man in eine Diele von der aus ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Abstellraum, ein Badezimmer sowie ein Wohnzimmer mit Ausgang auf einen Balkon. Die genaue Raumaufteilung ist der als Anlage beigefügten Grundrissübersichten nehmen. Die Wohnfläche dieser Räumlichkeiten wird in der Teilungserklärung mit 71,3 m² angegeben. Außerdem wurde der Eigentumswohnung Nr. 21 der ebenfalls mit Nr. 21 gekennzeichnete Abstellraum im Keller zugeordnet.

Sanitäreinrichtung: Das Badezimmer hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten in einer Installationswand, einer Badewanne und einem Waschtisch. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind rundum, bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m, mit weißgrauen Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist mit grauen, kleinformatigen Bodenfliesen belegt. Es ist zu erkennen, dass dieses Badezimmer vor geraumer Zeit modernisiert wurde. Ein genauer Zeitpunkt lässt sich dafür jedoch nicht bestimmen. Insgesamt wird dieses Badezimmer durchschnittlichen Ansprüchen gerecht.

Wände: Verputzt, tapeziert und unterschiedlich gestrichen.

Fußböden: Laminatböden.

Fenster: Weiße Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, Prägung des Baujahres um 1988.

Innentüren: Einfache, furnierte Türzargen und Türblätter

Heizung: Gaszentralheizung. Da der Heizungsraum verschlossen war, konnte die Heizungsanlage nicht betrachtet werden. Angaben zum Baujahr können daher auch nicht gemacht werden. Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumen erfolgt über Radiatoren in überwiegend ungedämmte Heizung nicht.

Es ist zu erkennen, dass das 6-Familienhaus Op de Haag 14 in ferner Vergangenheit in einigen Gewerken modernisiert wurde. So wurden vermutlich um 2005 die Außenfassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, verputzt und gestrichen, die Fenster der Eigentumswohnung Nr. 21 um 1988 ausgetauscht und vor geraumer Zeit das Badezimmer modernisiert. Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 29.11.2023 geht hervor, dass zukünftig, vermutlich um 2028, die Elektroverteilung des Objektes erneuert werden soll. Dies setzt voraus, dass die Unterverteilung zu den jeweiligen Wohnungen sowie die Elektroinstallation innerhalb der jeweiligen Wohnungen einem zeitgemäßen Stand der Technik entsprechen. Augenscheinlich der Zählertafel und des Sicherungskastens für die Eigentumswohnung Nr. 21 scheint hier Handlungsbedarf zu bestehen. Inwieweit diese Installation den zukünftigen Anforderungen entspricht, sollte von einem entsprechenden Fachmann geprüft werden. Außerdem war bei der Ortsbesichtigung erkennbar, dass sich am Kelleraußenmauerwerk des Gemeinschaftseigentums zum Teil deutliche Hinweise von Feuchtigkeit abzeichneten. Die Eigentumswohnung Nr. 21 befindet sich insgesamt in einen durchschnittlichen bis in Teilen einfachen Pflege- und Unterhaltungszustand. Bei der Ortsbesichtigung waren eine beschädigte Zimmertür sowie zu erneuernde Silikonfugen im Badezimmer zu erkennen.

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann beim Amtsgericht Nettetal, Steegerstraße 61, nach vorheriger telefonischer Terminabsprache eingesehen werden.

Verkehrswert: 126.000,00 €