

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Nettetal 010 K 019/23

Objekt/Lage: Eigentumswohnung Nr. 42, Pkw-Stellplatz Nr. 55,
Op de Haag 19 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 283, 284 und 285 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. 76 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 64 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit insgesamt 4.848 m² angegeben. Es ist mit insgesamt vier Wohnhäusern bebaut, in denen sich jeweils sechs Wohneinheiten befinden. Außerdem wurden auf dem Grundstück fünf Pkw-Garagen errichtet und insgesamt 28 Pkw Stellplatzflächen angelegt, die den jeweiligen Wohneinheiten zugeordnet wurden. So wurde der Wohnungseigentum-Nr. 42 der Pkw-Stellplatz-Nr. 55 zugeordnet, der sich im süd-westlichen Grundstücksbereich 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.

Gemäß Bauakte der Gemeindeverwaltung wurde das Wohnhaus Op de Haag 19 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 gelb 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 19 wurde als so genannter Zweispänner (zwei Wohnungen je Etage) errichtet und ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft von insgesamt 24 Wohnungen.

Die Eigentumswohnung Nr. 42 befindet sich im zweiten Obergeschoss rechts des vorstehend beschriebenen 6-Familienhauses Op de Haag 19 in 41379 Brüggen-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 sowie ein Elternschlafzimmer und ein Flur zu erreichen sind. Von diesem Flur gelangt man weiter in ein Wohnzimmer mit Ausgang auf einen Balkon, einen Abstellraum, eine Küche, ein Badezimmer und ein separates WC. Die Wohnfläche dieser Räumlichkeiten wird in der Teilungserklärung mit 71,30 m² angegeben. Außerdem wurde der Eigentumswohnung Nr. 42 der ebenfalls mit Nr. 42 gekennzeichnete Abstellraum im Keller zugeordnet. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die tatsächliche Nutzung der Räume nicht den in der Teilungserklärung zugeordneten Räumen entspricht.

Sanitäreinrichtung: Das Badezimmer hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einer Badewanne und einem Waschtisch mit Unterschrank. Die Wände sind mit grau-braunen Granitfliesen versehen, der Fußboden ist mit grau-braunen Granit-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.

Das separate WC hat kein Fenster. Es ist ausgestattet mit einem Stand-WC mit Kunststoffspülkasten. Ein Handwaschbecken ist nicht vorhanden. Die Wände sind mit grau-braunen Granitfliesen versehen, der Fußboden ist mit grau-braunen Granit-Bodenfliesen belegt. Es ist zu erkennen, dass dieses WC vor geraumer Zeit modernisiert wurde. Ein genauer Zeitpunkt lässt sich dafür jedoch nicht bestimmen. Insgesamt wird dieses WC einfachen bis durchschnittlichen Ansprüchen gerecht.

Wände: Verputzt, tapeziert und unterschiedlich gestrichen.

Fußböden: Bodenfliesen und Laminatböden.

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

Innentüren: Einfache, furnierte Türzargen und Türblätter

Heizung: Gemäß Energieausweis Gaszentralheizung, Baujahr um 2013.
Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumen erfolgt über Radiatoren in überwiegend ungedämmte Heizung nicht.
Die Zentralheizung konnte bei der Ortsbesichtigung nicht betrachtet werden.

Es ist zu erkennen, dass das 6-Familienhaus Op de Haag 19 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. 42 um 1988 ausgetauscht und vor geraumer Zeit das Badezimmer sowie das separate WC modernisiert. Gemäß Energieausweis wurde um 2013 außerdem die Gas-Zentralheizung erneuert. Bei der Ortsbesichtigung war erkennbar, dass sich am Kelleraußenmauerwerk des Gemeinschaftseigentums zum Teil deutliche Hinweise von Feuchtigkeit abzeichneten. Die Eigentumswohnung Nr. 42 befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen bis in Teilen einfachen Pflege- und Unterhaltungszustand.

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

Verkehrswert: 128.000,00 €