

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 16 K 1/25

Objekt/Lage: Einfamilienhaus, Anbau und Nebengebäude
Amerner Straße 6 in 41366 Schwalmtal-Waldniel



Beschreibung:

Der Kreis Viersen mit den Städten und Gemeinden Viersen, Nettetal, Greifath, Kempen, Brüggen, Tönisvorst, Niederkrüchten, Schwalmtal und Willich liegt am linken Niederrhein in Nordrhein-Westfalen und hat eine Fläche von ca. 560 km² und ca. 298.000 Einwohner. Niederkrüchten liegt im süd-westlichen Teil des Kreises Viersen. Die Gemeinde Schwalmtal (ca. 19.000 Einwohner) im Kreis Viersen wurde 1970 durch das Neugliederungsgesetz aus den bis dahin selbstständigen Gemeinden Waldniel und Amern gebildet. Der heutige Name, der bei der kommunalen Neugliederung gefunden wurde, geht auf das Flüsschen Schwalm zurück. Eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und Kindergärten sowie ein gut ausgebautes Straßennetz mit den Autobahnanschlussstellen Schwalmtal-Hostert und Schwalmtal-Waldniel an die A 52 Düsseldorf – Roermond ist gegeben.

Die Amerner Straße befindet sich im Zentrumsgebiet von Schwalmtal-Waldniel. Sie ist zweispurig als Hauptverkehrsstraße ausgebaut, Gehwege sind beidseitig angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Das Zentrum von Schwalmtal-Waldniel, mit Dingen des täglichen Bedarfs, ist nach wenigen hundert Metern zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

In den Bauakten der Gemeinde Schwalmtal und des Kreises Viersen waren lediglich Baugenehmigungsunterlagen bezüglich der Errichtung eines Nebengebäudes (Pkw-Garage mit Anstellraum) aus dem Jahr 1964 vorhanden. Ursprüngliche Baugenehmigungsunterlagen bezüglich des Haupthauses und des Anbaus liegen nicht vor.

Gemäß Recherchen und Auskünfte der Eigentümer sowie der Bauweise (zum Teil Feldbrandsteine, Lehmputz-Plisterdecken, Holzbalkendecken, Teil-Gewölbekeller etc.) könnten erste Ursprünge der Bebauung auf die Mitte des 18. Jahrhunderts zurückgehen. Das Haupthaus wurde in teilunterkellerten, eingeschossiger Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und mit Falzziegeln eingedeckt. Auf der nordöstlichen Dachfläche wurde zudem eine Dachgaube aufgesetzt. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre in verzinkter Ausführung. Nordöstlich wurde an das Wohnhaus ein nicht unterkellertes, eingeschossiger Anbau angebaut und mit einer Fassadenverkleidung (eine Asbestheiligkeit kann nicht ausgeschlossen werden) auf einer Holzlattung verblendet. Nachfolgend wurden sukzessive Instandsetzungen, Um- und Anbauten sowie Modernisierungen durchgeführt. Zuletzt wurden in ferner Vergangenheit (vermutlich Anfang / Mitte der 1980er Jahre) einige Fenster im Haupthaus ausgetauscht, die Gas-Zentralheizungen erneuert (inzwischen nicht mehr funktionsfähig) und ein Badezimmer im Erdgeschoss modernisiert. Insgesamt sind die wirtschaftliche und auch die technische Nutzungsdauer dieser Maßnahmen jedoch wieder verbracht.

Im Haupthaus befinden sich im Erdgeschoss eine Eingangsdielen und ein Flur mit sehr steiler, einfacher Holztreppe in das Dachgeschoss, eine Küche mit direkt angrenzendem WC und einer Waschgelegenheit in offener Bauweise, zwei Zimmer und ein Badezimmer. Im Obergeschoss stehen eine Diele, ein Badezimmer, zwei Zimmer und eine Kammer zur Verfügung. Die Wohnfläche der Räumlichkeiten des Haupthauses wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit etwa 93 m² ermittelt.

Im Anbau mit separatem Seiteneingang befinden sich eine Diele, eine Waschküche, eine Art Wintergarten und diverse Räumlichkeiten. Die Nutzfläche (nur teilweise Wohnfläche) dieser Räumlichkeiten wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit etwa 65 m² ermittelt.

Fundamente/Bodenplatte:	Vermutlich dem Baujahr entsprechend aus gebrannten Ziegelsteinen.
Außenwände:	Vermutlich dem Baujahr entsprechend aus Feldbrandsteinen, bzw. gebrannten Ziegelsteinen
Innenwände:	Vermutlich dem Baujahr entsprechend aus Feldbrandsteinen, bzw. gebrannten Ziegelsteinen, ggf. Ergänzungen als Leichtbau-Ständerwände.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dach:	Haupthaus: Satteldach mit Falzziegeln, Dachstuhl aus Rundhölzern. Anbau: Flachdach mit einer Dacheindeckung aus Wellzementplatten, bei denen eine Asbest Heiligkeit nicht ausgeschlossen werden kann.
Hauseingangstür:	Einfachste Holztüren mit einfacher Verglasung
Fenster:	Holzrahmen mit einfacher Verglasung, teilweise Isolierverglasung der ersten Generation.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und unterschiedlich gestrichen.
Deckenflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen, teilweise Holzvertäfelungen.
Fußböden:	Bodenfliesen, Laminat und Textilt Teppichböden.
Innentüren:	Einfachste Holzzargen und Holztürblätter.
Sanitäreinrichtungen:	Das Badezimmer im Erdgeschoss hat kein Fenster. Es ist ausgestattet mit einer Dusche, einem Waschtisch und einem Stand WC mit wandhängenden Kunststoffspülkasten. Die Wände sind deckenhoch und rundum mit beigen Wandfliesen versehen, der Fußboden ist mit braunen Bodenfliesen belegt. Es ist zu erkennen, dass dieses Badezimmer in ferner Vergangenheit modernisiert wurde. Zwischenzeitlich ist diese Maßnahme jedoch annähernd wieder verbraucht, sodass das Badezimmer lediglich einfachsten Ansprüchen gerecht wird. Gemäß Auskunft der Eigentümer wurden bei einem Wasserschaden um 2013 außerdem Teile des Fußbodens unterspült und stark durchfeuchtet. Eine in die Küche integrierte Waschgelegenheit mit WC mit heutigen Ansprüchen nicht gerecht. Das Badezimmer im Dachgeschoss hat ein einfachstes Dachflächenfenster. Es ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschtisch und einem Stand WC mit wandhängenden Kunststoffspülkasten. Die Wände sind zum Teil mit farbigen Wandfliesen versehen, der Fußboden ist mit Linoleum belegt. Dieses Badezimmer entspricht in Art und Ausstattung augenscheinlich den 1970 er Jahren und wird heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht. Im Anbau ist lediglich eine Waschküche vorhanden.

- Heizung: Separate Gaszentralheizung für das Haupthaus und den Anbau, installiert im Bereich der Kellertreppe des Haupthauses. Diese beiden Heizungsanlagen deutlich älteren Baujahres sind nicht mehr funktionsfähig.
- Elektroanlagen: Die gesamte Elektroinstallation entspricht nicht heutigen Anforderungen an Komfort und Sicherheit.

Mit Baugenehmigung 536/64 vom 05.05.1964 wurde im hinteren Grundstücksbereich, entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze, ein Nebengebäude mit einer Pkw-Garage und Abstellräumen in Massivbauweise errichtet. Das leicht geneigte Flachdach ist mit Well-Zementplatten (eine Asbestheiligkeit kann nicht ausgeschlossen werden) eingedeckt. Die Zufahrt zur Garage und die Eingänge zu den Abstellräumen verfügen über Einfachste Holztore.

Das gesamte Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem sehr einfachen, teilweise vernachlässigten und baufälligen Pflege und Unterhaltungszustand. Bei der Ortsbesichtigung lagerten Möbel- und Einrichtungsgegenstände und zum Teil Unrat in den jeweiligen Gebäudeteilen und zum Teil auch auf dem Grundstück. In ferner Vergangenheit durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen sind sowohl wirtschaftlich als auch technisch bereits wieder verbraucht. Bei der Ortsbesichtigung waren des Weiteren folgende Mängel zu erkennen (siehe hierzu auch die als Anlage beigefügte Fotodokumentation):

- Insbesondere im südöstlichen Außengiebel des Wohnhauses waren sowohl senkrechte als auch horizontale Missbildungen zu erkennen.
- Die Fassadenverkleidung (eine Asbestheiligkeit kann nicht ausgeschlossen werden) des Anbaus war großflächig schadhaft, zerstört und mit Feuchtigkeit durchzogen.
- Das gesamte Kelleraußenmauerwerk in Teilgewölbekeller des Wohnhauses war massiv mit Feuchtigkeit durchzogen und mit Pilz- und Schimmelpilzbildungen befallen.
- Der Dachstuhl des Wohnhauses (überwiegend ursprünglichen Rundhölzer) war zum Teil mit Schimmelpilz befallen.
- Senkrechte Stützbalken des Dachstuhls waren vom Holzwurm befallen und bereits so stark geschädigt, dass die Statik und die Standsicherheit des Dachstuhls stark gefährdet sind.
- Die gesamte Elektroinstallation entspricht nicht heutigen Sicherheitsanforderungen.
- Die Gaszentralheizung deutlich älteren Baujahres für das Haupthaus und den Anbau, installiert im Bereich der Kellertreppe, sind nicht mehr funktionsfähig.
- Sämtliche Sanitäranlagen entsprechen nicht heutigen Anforderungen.
- Holzrahmen Fenster mit einfacher Verglasung bzw. Isolierverglasung der ersten Generation sind stark verwittert, zum Teil verfault und entsprechen nicht heutigen Anforderungen.
- Die sehr steile, Einfachste Holztreppe in das Obergeschoss entspricht nicht heutigen Anforderung.
- Die Holzbalkendecke zwischen Erd- und Dachgeschoss schwingt zum Teil deutlich durch. Die Statik dieser Decke entspricht damit nicht heutigen Anforderungen.
- Die Deckenhöhe im Dachgeschoss beträgt überwiegend lediglich rund 2,17 m und entspricht damit nicht heutigen Anforderungen.
- Die gesamte Grundrissgestaltung mit modernem Wohnen nicht gerecht.

Zusammengefasst muss gesagt werden, dass sich das gesamte Bewertungsobjekt insgesamt in einem zum Teil verwahrlosten und baufälligen Pflege- und Unterhaltungszustand befindet. Ausgehend von einer in den Wertermittlungsrichtlinien vorgegebenen wirtschaftlichen theoretischen Gesamtnutzungsdauer von 80 – 100 Jahren ist diese erreicht bzw. überschritten. Durchgreifende Modernisierungen, die zu einem neuzeitlichen Gebrauchszustand geführt hätten oder Sanierungen, die die nachhaltige Nutzung der Bausubstanz herbeigeführt hätten, sind nicht zu erkennen. Eine wirtschaftliche bauliche und energetisch sinnvolle Sanierung des Objektes ist nicht zu erkennen. Eine Untersuchung auf tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastete Baustoffe wurde nicht durchgeführt. Diese müsste durch einen entsprechenden Sachverständigen erfolgen.

Grundstücke mit baufälligen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren Gebäuden oder sonstiger dem Verkauf preisgegebener Bausubstanz gelten Wertermittlungstechnisch als unbebaute Grundstücke, deren Wert durch die vorhandenen Baureste gemindert wird. Die Freilegung des Grundstücks (Liquidation) kann schon geboten sein, wenn die Bebauung eine wirtschaftliche Belastung darstellt. Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird üblicherweise von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von entsprechenden Bodenrichtwerten ausgegangen. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass Objekte mit abbruchreifer Bausubstanz insoweit geringfügiger sind, als dass die Bausubstanz noch beseitigt werden muss. Deshalb ist der Vergleichswert eines unbebauten (freiliegenden) Grundstücks um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren, unbebauten Grundstücken entspricht. Es handelt sich hierbei um die Freilegungskosten bzw. um die Kosten der Freimachung.

Hierfür können die folgenden relevanten Schwerpunkte hervorgehoben werden:

- Sicherung und Sanierung von Gebäuden, Hallen und sonstigen Bauwerken
- Demontage von Anlagen oder Anlageteilen einschließlich Verschrottung
- Abriss nicht mehr benötigter oder nicht sanierungsfähiger Bauwerke, Fundamente und Nebeneinrichtungen (inklusive Entsorgung von Bauschutt, Einbringung und Planierung von neuem Erdreich).

Für das Bewertungsobjekt wurden im Verkehrswertgutachten für die Freilegung des Grundstückes, der Entsorgung und für Bausicherungsmaßnahmen der Nachbarbebauung Kosten von rund 59.000,00 € angegeben.

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann beim Amtsgericht Viersen, Dülkener Straße 5, Zimmer 10, vormittags in der Zeit von 09.00 – 12.00 Uhr eingesehen werden.

Verkehrswert: 38.000,00 €