

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 16 K 4/24

Objekt/Lage: Einfamilien-Doppelhaushälfte Dohlenweg 15 in 41751 Viersen-Dülken



Beschreibung:

Der Kreis Viersen mit den Städten und Gemeinden Viersen, Nettetal, Grefrath, Kempen, Brüggen, Tönisvorst, Niederkrüchten, Schwalmthal und Willich liegt am linken Niederrhein in Nordrhein- Westfalen und grenzt im Westen an die Niederlande. Er ist verkehrstechnisch günstig gelegen, mit Anbindungen an die Autobahnen A52, A61 und A40. Der öffentliche Nahverkehr wird durch ein gut ausgebautes Netz von Bahn- und Busverbindungen sichergestellt. Auf einer Fläche von ca. 560 km² und mit rund 300.000 Einwohnern bietet der Kreis Viersen eine Mischung aus urbanem Leben und ländlicher Ruhe mit einer guten Anbindung an größere Städte wie Düsseldorf und Mönchengladbach.

Die heutige Stadt Viersen mit ca. 78.000 Einwohnern entstand 1970 im Rahmen der kommunalen Neuordnung aus den bis dahin selbstständigen Städten Viersen, Dülken, Süchteln und der Gemeinde Boisheim. 1975 wurde Viersen zur Kreisstadt. Eine ausgeprägte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäusern etc. sowie ein gut ausgebautes Straßennetz und öffentliche Verkehrsmittel sind gegeben.

Der öffentliche Dohlenweg befindet sich im südlichen Gebiet des Stadtteils Viersen-Dülken. Er ist zweispurig ohne Fahrbahnmarkierungen ausgebaut und endet als Sackgasse, wodurch er überwiegend durch Anliegerverkehr frequentiert wird. Gehwege sind beidseitig angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Das Stadtzentrum von Viersen-Dülken, mit Dingen des täglichen Bedarfs, ist nach etwa 1,5 km zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Dülken, Flur 46, Flurstück 26 ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 10,50 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 65,50 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 680 m² angegeben. Es ist im nördlichen Grundstücksbereich, etwa 6,0 m von der nördlichen Grundstücksgrenze zurückversetzt, entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaut, welche mit der Nachbarbebauung eine geschlossene bauliche Einheit bildet. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wurde ein Gebäude mit zwei Pkw-Garagen und einem Schuppen errichtet. Die Zuwegung zum Wohnhaus und eine Grundstückszufahrt im Bauwisch zur östlichen Grundstücksgrenze sind mit Betonsteinen gepflastert. Der nördliche Vorgarten ist als Schottergarten angelegt, die verbleibenden Freiflächen im südlichen Grundstücksbereich (inkl. der Zufahrt zu den Garagen) sind mit Rasen angelegt und mit einigen Bäumen, Büschen und Sträuchern begrünt.

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen wurde die Einfamilien-Doppelhaushälfte um 1954/55 in unterkellertes, zweigeschossiges Bauweise errichtet. Die Baugenehmigung Nr. 16/1954 datiert vom 10.05.1954. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und mit Falzziegeln eingedeckt. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre in verzinkter Ausführung. Auf der südlichen Dachfläche wurde zudem eine Dachgaube aufgesetzt. Eine Baugenehmigung für die Errichtung dieser Dachgaube war in der Bauakte der Stadtverwaltung Viersen jedoch nicht zu recherchieren. Die nördliche Frontfassade und die südliche Rückfassade sind verputzt und weiß gestrichen. Die östliche Giebelwand zeigt das weiß gestrichene Mauerwerk. Mit Baugenehmigung (Legalisierung Nr. 551/15 vom 11.06.2015) wurde im Erdgeschoss südlich an das Wohnhaus ein nicht unterkellertes, eingeschossiger Wohnraumanbau mit Flachdach angebaut.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Eingangstüre mit massiver Betontreppe und Kunststeinbelag in Obergeschoss, eine Küche, ein Wohnraum und ein Esszimmer in einem Wohnraumanbau.

Im Obergeschoss stehen ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Ausgang auf einen Balkon und ein Badezimmer zur Verfügung.

Im Keller mit Kelleraußentreppe befinden sich Abstellmöglichkeiten ein Heizungsraum sowie ein Heizöllager.

Der Spitzboden ist lediglich über eine einfache Holzeinschubtreppe zu erreichen. Die Versorgung mit Wärme, Wasser- und Abwasser wurde vorbereitet. Eine Genehmigung als Raum zum dauerhaften Aufenthalt sowie die dort errichtete Dachgaube liegen nicht vor.

Die Wohnfläche wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit rund 89 m² (ohne Balkon und Terrasse) ermittelt.

Fundamente/Bodenplatte:	Vermutlich dem Baujahr entsprechend
Außenwände:	Vermutlich Bimshohlblockstein / Kalksandstein
Innenwände:	Vermutlich Bimshohlblockstein / Kalksandstein, ggf. Änderungen und Ergänzungen als Leichtbau-Ständerwände.
Geschossdecken:	Vermutlich Stahlbetondecken
Dach:	Satteldach mit Falzziegeln
Hauseingangstür:	Kunststoff-Füllungstür mit Glaseinsatz
Fenster:	Kunststoffrahmen (weiß) mit Isolierverglasung älteren Baujahres, im Anbau Fensterfront Kunststoff weiß, mit Isolierverglasung um 2016.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und unterschiedlich gestrichen.
Deckenflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen.
Fußböden:	Überwiegend Kunststoff- und Laminatbeläge.
Innentüren:	Holzzargen und Holztürblätter in einfacher Art.
Sanitäreinrichtung:	Das Badezimmer im Obergeschoss hat kein Fenster. Die Be- und Entlüftung erfolgt über einen elektrischen Lüfter. Es ist ausgestattet mit einer Dusche mit Glas-Duschwand, einem Waschtisch mit Unterschrank und einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten in einer Installationswand. Die Wände sind im Duschbereich weiß, im WC-Bereich grau gefliest und im Übrigen verputzt und weiß gestrichen. Der Fußboden ist mit einem Kunststoffbelag grau belegt. Es ist zu erkennen, dass dieses Badezimmer in der Vergangenheit (ggf. um 2016) modernisiert wurde.
Heizung:	Gaszentralheizung der Firma Buderus, installiert im Keller. Baujahr der Heizungsanlage gemäß Auskunft der Eigentümer vor rund 7 Jahren. Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumlichkeiten erfolgt über Flachheizkörper in zum Teil ungedämmt Heizungsflächen.
Extras:	Kaminofen im Wohnbereich. Nach Bundesimmissionsschutzgesetz müssen Kaminöfen ab 2025 strengere Emissionsgrenzwerte einhalten. Ist dies nicht der Fall, dürfen sie nicht weiter betrieben werden. Im vorliegenden Fall hat sich der Schornsteinfeger gemäß Auskunft der Eigentümer noch nicht weiter hierzu geäußert.
Sonstiges:	Die Kücheneinrichtung ist nach üblicher Geschäftsauffassung in der Region dem Hausstand der Eigentümer / Mieter zuzurechnen und daher nicht Gegenstand der Bewertung.

Es ist zu erkennen, dass das Bewertungsobjekt in der Vergangenheit, vermutlich nach dem Kauf der heutigen Eigentümer um 2016, instandgesetzt und teilweise modernisiert wurde. So wurde der Wohnraumanbau errichtet und legalisiert, das Badezimmer im Obergeschoss modernisiert, die Elektroinstallation sowie Wasser- und Abwasserleitungen gemäß Auskunft der Eigentümer größtenteils erneuert und allgemeine Schönheitsreparaturen (Maler- Tapezierarbeiten und Fußbodenbeläge) durchgeführt.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt jedoch in einem einfachen bis in Teilen vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Bei der Ortsbesichtigung wurden insbesondere die folgenden Mängel auffällig:

- Das Kellermauerwerk und das Mauerwerk im Bereich der Kelleraußentreppe zeigt deutliche Hinweise auf Feuchtigkeit.
- Eine Wanddurchführung von der Küche durch das Außenmauerwerk (Dunstabzug) ist schadhaft.
- Am Balkon ist die Abdichtung des Fußbodens zum Mauerwerk des Wohnhauses schadhaft.
- Dachrinnen und Fallrohre sind undicht / schadhaft.
- Dachgaube von außen insgesamt schadhaft.
Außerdem ist keine Baugenehmigung für diese Dachgaube vorhanden.
- Allgemeine Schönheitsreparaturen (Maler- und Tapezierarbeiten, Silikonfugen etc.) sind nach einem Eigentümerwechsel erforderlich.

Die Kosten für den nötigsten Instandsetzungs- und Reparaturstau, um den derzeitigen Gebrauchszustand des Bewertungsobjektes im Rahmen der theoretischen Restnutzungsdauer zu sichern, ohne dass sich daraus eine Verlängerung der theoretischen Restnutzungsdauer begründen würde, werden im Verkehrswertgutachten mit rund 25.000,00 € angegeben.

Hinweis:

In Abteilung II des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen) sind Grunddienstbarkeiten dinglich gesichert, die im Zwangsversteigerungsverfahren ggf. zu berücksichtigen sind!

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: 177.000,00 €

ohne Lasten und Beschränkungen, die ggf. im Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen sind.

