**Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 016 K 008/24**

**Objekt/Lage:** Einfamilien-Doppelhaushälfte und Pkw-Garage
Gutenbergstraße 13 in 41747 Viersen

Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich!
Auftragsgemäß erfolgte die Erstattung des Verkehrswertgutachtens
anhand von verfügbaren Objektunterlagen und des äußeren Eindruckes.

**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. 301.000 Einwohnern. Die heutige Stadt Viersen mit ca. 77.000 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.

Die öffentliche Gutenbergstraße befindet sich im südwestlichen Gebiet von Viersen, im Stadtteil Viersen-Hoser. Die ist zweispurig ohne Fahrbahnmarkierungen ausgebaut, Gehwege sind beidseitig angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Das Stadtzentrum von Viersen, mit Dingen des täglichen Bedarfs, ist nach 2 km zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Die Gegend um das Bewertungsobjekt wird geprägt von ein- bis zweigeschossigen Ein- bis Zweifamilienhäusern in überwiegend geschlossener Bauweise.

Das Grundstück Gemarkung Viersen, Flur 103, Flurstück 145 erscheint nahezu ebenerdig und hat lediglich im nordöstlichen Grundstücksbereich einen leicht unsymmetrischen (dreieckähnlichen) Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 7,60 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 33,0 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 255 m² angegeben. Es ist entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze (Straßenfront) und der nordwestlichen Grundstücksgrenze mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaut, die mit der Nachbarbebauung eine geschlossene bauliche Einheit bildet. Etwa 13,0 m von der südwestlichen Grundstücksgrenze zurückversetzt, wurde im Bauwich zur nordöstlichen Grundstücksgrenze eine Pkw-Garage errichtet. Die Zuwegung zum Wohnhaus und die Zufahrt zur Garage sind nicht gepflastert oder plattiert. Zum Wertermittlungsstichtag war dieser Grundstücksbereich mit Rasen und Gestrüpp verwuchert und vermittelte einen ungepflegten Eindruck.

Da eine Besichtigung des Bewertungsobjektes nicht ermöglicht wurde und das Grundstück aufgrund der Bebauung nicht weiter einsehbar war, können zur weiteren Grundrissgestaltung und zum weiteren Grundstückszustand keine Angaben gemacht werden.

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen wurde das Wohnhaus ursprünglich um 1900 in unterkellerter, zweigeschossiger Massivbauweise aus den seinerzeit vorherrschenden Baustoffen (gebranntes Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken, gemauerter Gewölbekeller etc.) errichtet. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und mit Falzziegeln eingedeckt. Weitere Dachaufbauten (Dachgauben, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) sind nicht vorhanden. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre in verzinkter Ausführung.

Mit Baugenehmigung 746/89 wurde nordöstlich an das Wohnhaus ein eingeschossiger Anbau angebaut in dem ein Badezimmer eingerichtet wurde. Außerdem wurde im Bauwich zur südöstlichen Grundstücksgrenze eine Pkw-Garage errichtet. Die Fertigstellung dieser Baumaßnahmen wurde am 04.09.1991 angezeigt und beschieden.

Wegen der nicht ermöglichten Besichtigung des Bewertungsobjektes können zur weiteren Ausstattung, Grundrissgestaltung und Wohnfläche etc. keine weiteren Angaben gemacht werden. In der ursprünglichen Baugenehmigung wird das Dachgeschoss des Wohnhauses lediglich als Speicher aufgeführt. Obwohl im dortigen Giebel Fenster vorhanden sind, waren in der Bauakte der Stadtverwaltung Viersen keine Baugenehmigungsunterlagen vorhanden, die auf einen genehmigten Ausbau des Speichers zu Räumlichkeiten zum dauerhaften Aufenthalt (Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.) hinweisen.

| | |
|---|---|
| Fundamente/Bodenplatte: | Vermutlich dem Baujahr entsprechend gebrannte Ziegelsteine |
| Außenwände: | Vermutlich dem Baujahr entsprechend gebrannte Ziegelsteine, die südwestliche Frontfassade wurde grau verputzt. |
| Innenwände: | Vermutlich dem Baujahr entsprechend gebrannte Ziegelsteine, ggf. Änderungen und Ergänzungen als Leichtbau-Ständerwände. |
| Geschossdecken: | Vermutlich dem Baujahr entsprechend Holzbalkendecke. |
| Dach: | Satteldach mit Falzziegeln |
| Hauseingangstür: | Aluminiumrahmen mit Verglasung älteren Baujahres. |
| Fenster: | Unterschiedliche Fensterarten; Kunststoffrahmen (weiß) mit Isolierverglasung älteren Baujahres, Holzrahmen mit unterschiedlicher Verglasung älteren Baujahres. |

Zu weiteren Ausbau- und Ausstattungsmerkmalen können wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes keine Angaben gemacht werden.

Bei der Ortsbesichtigung vermittelte das Bewertungsobjekt gemäß dem äußeren Eindruck einen stark ungepflegten, baufälligen und sanierungsbedürftigen Zustand. Zwar war zu erkennen, dass in fernster Vergangenheit einige Fenster und die Hauseingangstür ausgetauscht wurden, diese sind zwischenzeitlich jedoch wieder verbraucht. Außerdem war zu erkennen, dass ebenfalls in fernster Vergangenheit die südwestliche Außenfassade des Wohnhauses mit einem Zementputz grau verputz wurden. In dieser Putzfassade sind von außen zum Teil deutliche Rissbildungen zu erkennen. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann nicht gesagt werden, inwieweit diese Risse auch im weiter Mauerwerk vorhanden sind. Außerdem war zu erkennen, dass Fugen im Ziegelmauerwerk großflächig schadhaft und ausgewaschen sind, der erdberührte Sockel und das Hauseingangspodest schadhaft sind, Holzbauteile im Bereich der Fenster und der Dachkonstruktion schadhaft sind und die Frontfassade der Pkw-Garage einen rohbauähnlichen Zustand vermittelt. Die Zuwegung zum Wohnhaus und die Zufahrt zur Garage sind nicht gepflastert oder plattiert. Zum Wertermittlungsstichtag war dieser Grundstücksbereich mit Rasen und Gestrüpp verwuchert und vermittelte einen ungepflegten Eindruck.

Zum weiteren baulichen Zustand können wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine weiteren Angaben gemacht werden.

Zusammengefasst muss das gesamte Bewertungsobjekt gemäß dem äußeren Eindruck insgesamt als kernsanierungsbedürftig und in großen Teilen als baufällig bezeichnet werden. Ausgehend von einer in der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) vorgegebenen wirtschaftlichen theoretischen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren erscheint 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 bzw. sind bereits wieder verbraucht.

Unter diesem Gesichtspunkt wurde die aufstehende Bebauung des Bewertungsobjektes als „wertneutral“ eingestuft.

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: 59.000,00 €**

**Lars Lorenz,** Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Gutachter DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024
Im Wolfhahn 14, 41748 Viersen • Tel.: 02162-501140 • Fax: 02162-501141 • e-mail: mail@wert-der-immobilie.de