

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 16 K 9/23

Objekt/Lage: Zweifamilienhaus, Garagen und Carport
Goethestraße 20 in 41366 Schwalmtal-Waldniel



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. 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 Goethestraße befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet von Schwalmtal im Ortsteil Schwalmtal-Waldniel. Sie zweigt von der Hauptverkehrsstraße Gladbacher Straße ab, ist zweispurig ohne Fahrbahnmarkierungen ausgebaut, Gehwege sind angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Bewertungsgrundstücke wiederum liegen an einer Strichstraße, die als Sackgasse in einem Wendehammer endet. Diese ist mit Beton-Verbundsteinen gepflastert, separate Gehwege sind hier nicht angelegt, Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Ein Lebensmittelmarkt, Bäcker und ein Kreditinstitut sind fußläufig nach einigen Hundert Metern zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Waldniel, Flur 49, **Flurstück 534 (Hausgrundstück)** ist nahezu ebenerdig und hat lediglich im südöstlichen Grundstücksbereich einen leicht unregelmäßigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite zur nordwestlichen Straßenfront beträgt ca. 32,50 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 29,50 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 960 m² angegeben. Es ist im nördlichen Grundstücksbereich mit einem freistehenden Zweifamilienhaus bebaut, an das südöstlich ein ehemaliger Kaninchenstall aus einer einfachen Holzkonstruktion angebaut wurde. Im Bauwich zur nordöstlichen Grundstücksgrenze wurde eine Pkw-Garage errichtet, an die nordwestlich ein Carport für Pkw angrenzt. Außerdem wurde entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine weitere Pkw-Garage errichtet. Die Zuwegung zum Wohnhaus und die Zufahrt zu den Garagen sind mit Beton-Verbundsteinen gepflastert. Außerdem wurden angrenzend an das Wohnhaus Hof- und Terrassenflächen mit Beton-Gehwegplatten angelegt. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Rasen, Büschen, Sträuchern und Bäumen begrünt. Zum Wertermittlungstichtag vermittelte das Bewertungsgrundstück einen ungepflegten, leicht verwilderten Eindruck.

Das Grundstück Gemarkung Waldniel, Flur 49, **Flurstück 529 (Freifläche)** ist nahezu ebenerdig und hat einen unregelmäßigen, dreieckähnlichen Grundstückszuschnitt. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 35 m² angegeben. Dieses Grundstück grenzt nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche. Es wird gemeinsam mit dem vorstehend beschriebenen Hausgrundstück, Flurstück 534, als Garten genutzt.

Das Grundstück Gemarkung Waldniel, Flur 49, **Flurstück 531 (Freifläche)** ist nahezu ebenerdig und hat einen dreieckigen Grundstückszuschnitt. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 35 m² angegeben. Dieses Grundstück grenzt nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche. Es wird gemeinsam mit dem vorstehend beschriebenen Hausgrundstück, Flurstück 534, als Garten genutzt.

Das Grundstück Gemarkung Waldniel, Flur 49, **Flurstück 811 (Garagenzufahrt)** ist nahezu ebenerdig und hat einen dreieckigen Grundstückszuschnitt. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 9 m² angegeben. Es ist über die gesamte Grundstücksfläche mit Beton-Verbundsteinen gepflastert und dient der an der nordwestlichen Grundstücksgrenze errichteten Pkw-Garage als Zufahrt.

Die Grundstücke, Gemarkung Waldniel, Flur 529, 531 und 811 sollten aufgrund ihrer Lage, Größe und Funktion gemeinsam mit dem Grundstück Gemarkung Waldniel, Flur 49, Flurstück 534 (Hausgrundstück) als eine wirtschaftliche Einheit betrachtet werden.

Gemäß Bauakte der Gemeindeverwaltung Schwalmtal wurden das Zweifamilienhaus und ein Einstellplatz im Bauwich zur nordöstlichen Grundstücksgrenze um 1969 errichtet. Die Baugenehmigung Nr. 706/66 datiert vom 19.02.1968, die Rohbauabnahme vom 22.10.1968 und die Schlussabnahme vom 27.11.1969.

Das Wohnhaus wurde in unterkellierter, eingeschossiger Massivbauweise 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. Die Front- und Rückfassade sind verputzt und weiß gestrichen. Die Außengiebel sind jeweils mit einem rotbraunen Klinkermauerwerk verblendet.

Das Wohnhaus ist durch eine Hauseingangstür an der nordwestlichen Gebäudeseite zu betreten. Ein Hausflur mit Stahlterasse und Holzstufen führt ins Dachgeschoss, eine Holzterasse weiter vom Dachgeschoss in den Spitzboden. Der Keller ist über eine massive Betonterrasse zu erreichen und verfügt zudem über eine Kelleraußenterrasse.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung bestehend aus einer Diele (eine ehemalige Terrasse ins Dachgeschoss wurde entfernt und verschlossen), einer Küche mit angrenzender Speisekammer, ein ineinander übergehendes Wohn- Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und ein Abstellraum. Die genaue Raumaufteilung ist der als Anlage beigefügten Grundrissübersicht zu entnehmen. Die Wohnfläche dieser Räumlichkeiten wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit rund 116,50 m² ermittelt.

An das Wohn- / Esszimmer angrenzend wurde ein ehemaliger Kaninchenstall aus einer einfachen Holzkonstruktion errichtet. Für diese Konstruktion liegt jedoch keine Baugenehmigung der zuständigen Baubehörde vor. Zum Wertermittlungsstichtag befand sich diese Holzkonstruktion in einem verrotteten, baufälligen und einsturzgefährdeten Zustand. Sie ist anzureißen und die Materialien zu entsorgen.

Das Dachgeschoss ist durch das Treppenhaus und eine Stahlterasse mit Holzstufen zu erreichen. Hier befindet sich eine Wohnung bestehend aus einer Diele mit angrenzendem Abstellraum (bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich), einer Küche mit angrenzender Speisekammer und Zugang auf einen Balkon, ein ineinander übergehendes Wohn- / Esszimmer, ein Schlafzimmer mit Zugang auf einen Balkon, ein Kinderzimmer (Zugang vom Schlafzimmer nachträglich hergestellt), ein Flur mit weiterem Zugang zum Treppenhaus, ein Zimmer (ehemals Speicher) und ein WC. Eine ehemals vorhandene Terrasse vom Erd- ins Dachgeschoss wurde entfernt und verschlossen. Die genaue Raumaufteilung ist der als Anlage beigefügten Grundrissübersicht zu entnehmen. Die Wohnfläche dieser Räumlichkeiten wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, unter Berücksichtigung der Dachschrägen, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit rund 92 m² ermittelt.

Der Spitzboden ist über eine Holzterasse vom Treppenhaus zu erreichen. Dieser wurde zu einem Studio mit separatem Badezimmer und einer Küche ausgebaut. Eine Baugenehmigung als Wohnraum zum dauerhaften Aufenthalt (Wohnraum, Schlafzimmer, Küche etc.) liegt jedoch nicht vor! Aufgrund der Miet- und Wohnsituation konnte der Spitzboden nur sehr eingeschränkt besichtigt werden. Ein Aufmaß der Nutzfläche konnte nicht erfolgen und kann daher lediglich unter Vorbehalt grob auf ca. 50 m² geschätzt werden.

Im Keller mit Kelleraußentreppe stehen diverse Abstellräume, eine Waschküche und ein Heizungsraum zur Verfügung. Außerdem existiert ein ehemaliger Schutzraum mit Zugang vom Keller und Ausgang im Bereich der Terrasse. Dieser Schutzraum war bei der Ortsbesichtigung jedoch nicht zugänglich!

Die Pkw-Garage im Bauwich zur nordöstlichen Grundstücksgrenze wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus ebenfalls in Massivbauweise errichtet. Südwestlich wurde an diese Garage ein offener Carport und südöstlich ein Werkraum angebaut. Für diese Erweiterungen liegen jedoch keine Baugenehmigungen der zuständigen Bauverwaltung vor!

Gemäß Baugenehmigung Nr. 02468/80 vom 31.01.1980 wurde westlich des Wohnhauses, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine weitere Pkw-Garage errichtet. Diese geplante und genehmigte Garage wurde jedoch um den Anbau eines weiteren Werkraumes/Abstellraumes erweitert. Für diese Erweiterung liegt jedoch keine Baugenehmigung der zuständigen Bauverwaltung vor! Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass bei der Dacheindeckung aus Well-Zementplatten eine Asbesthaltigkeit nicht ausgeschlossen werden kann.

Fundamente/Bodenplatte:	Stampfbeton / Stahlbeton
Kellerwände:	Zementhohlblocksteine
Außenwände:	Bimshohlblockstein / Kalksandstein
Innenwände:	Schwemmstein / Kalksandstein, ggf. Änderungen und Ergänzungen als Leichtbau-Ständerwände.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, über Dachgeschoss Kehlbalkenlage aus Holz
Dach:	Satteldach mit Falzziegeln
Hauseingangstür:	Aluminium mit einfacher Verglasung (Drahtglas)
Fenster:	Kunststoff, bicolor (außen braun, innen weiß), Bj. gemäß Prägung um 2009, Kunststoff-Außenrollläden, manuell betrieben. Im Dachgeschoss und Spitzboden zum Teil Dachflächenfenster.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und unterschiedlich gestrichen.
Deckenflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen, teilweise Holzvertäfelungen.
Fußböden:	Holzparkett (schwimmend verlegt) Kunststoff- und Laminatbeläge.
Innentüren:	Holzzargen und Holztürblätter (furniert) in einfacher Art.
Sanitäreinrichtungen:	Das Badezimmer im Erdgeschoss hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einer Eckbadewanne, einer Dusche mit Duschkabine, einem Waschtisch mit Unterschrank und einem Stand-WC mit Kunststoff-Aufbauspülkasten. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind bis zu einer Höhe von rund 1,60 m, im Duschbereich deckenhoch) mit weißen Wandfliesen versehen, der Fußboden ist mit grauen Bodenfliesen belegt. Es ist zu erkennen, dass dieses Badezimmer in der Vergangenheit (gemäß Auskunft der Miteigentümerin vor etwa 10 Jahren) modernisiert wurde. Das Gäste-WC im Erdgeschoss hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einem Stand-WC mit wandhängendem Kunststoffspülkasten und einem Handwaschbecken. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m mit grünblauen Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist mit kleinformatigen, weißgrauen Bodenfliesen belegt. Dieses Gäste-WC entspricht in Art und Ausstattung dem Standard der 1960er / 1970er Jahre und wird heute lediglich noch einfachsten Ansprüchen gerecht.

Das Badezimmer im Dachgeschoss hat ein Dachflächenfenster. Es ist ausgestattet mit einer Dusche mit Duschwand, einem Waschtisch und einem Stand-WC mit wandhängendem Kunststoffspülkasten. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind (bis auf die Dachschräge) bis zu einer Höhe von rund 1,50 m (im Duschbereich deckenhoch) mit blaugrünen Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist mit kleinformatigen, weißgrauen Bodenfliesen belegt. Dieses Badezimmer entspricht in Art und Ausstattung dem Standard der 1960er / 1970er Jahre und wird heute lediglich noch einfachsten Ansprüchen gerecht.

Das Gäste-WC im Dachgeschoss hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einem Stand-WC mit wandhängendem Kunststoffspülkasten und einem Handwaschbecken. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m mit grünblauen Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist mit kleinformatigen, weißgrauen Bodenfliesen belegt. Dieses Gäste-WC entspricht in Art und Ausstattung dem Standard der 1960er / 1970er Jahre und wird heute lediglich noch einfachsten Ansprüchen gerecht.

Das Badezimmer im Spitzboden hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einem Stand-WC (weiß) mit Einbauspülkasten in einer Installationswand, einer Badewanne (grün) und einem Waschtisch (grün). Die Wände (bis auf die Dachschräge) sind mit raunen Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist mit weißgrauen Bodenfliesen belegt. Gemäß Auskunft der Miteigentümerin wurde dieses Badezimmer in den 1980er Jahren ausgebaut. Es entspricht in Art und Ausstattung dem Standard dieser Zeit und wird heute lediglich noch einfachsten Ansprüchen gerecht. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass für den gesamten Ausbau des Spitzbodens keine Baugenehmigung zum dauerhaften Aufenthalt (Wohnraum, Schlafzimmer, Badezimmer etc.) der zuständigen Baubehörde vorliegt!

Im Keller ist ein weiteres Badezimmer mit Dusche, Stand-WC und Waschtisch vorhanden. Dieses Badezimmer entspricht ebenfalls dem Standard der 1960er / 1970er Jahre, befindet sich jedoch in einem nicht mehr akzeptablen Zustand.

Heizung:

Öl-Zentralheizung deutlich älteren Baujahres.

Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumlichkeiten erfolgt über Radiatoren in überwiegend ungedämmt Heizungsniischen.

Es ist zu erkennen, dass das Bewertungsobjekt in der Vergangenheit weitestgehend instandgehalten wurde und in einigen Gewerken modernisiert wurde. So wurden um 2009 die Fenster (bis auf die Dachflächenfenster) ausgetauscht und vor etwa 10 Jahren im Erdgeschoss das Hauptbadezimmer modernisiert, Fußbodenbeläge (Laminat) zum Teil erneuert und allgemeine Schönheitsreparaturen (Maler- und Tapezierarbeiten) durchgeführt. Außerdem war zu erkennen, dass die Elektroinstallation im Bereich der Zählertafel und des Sicherungskastens in fernster Vergangenheit in einfachem Umfang überarbeitet wurde.

Bei der Ortsbesichtigung wurden jedoch auch insbesondere die folgenden Mängel auffällig:

- Ein an das Wohn- / Esszimmer im Erdgeschoss angebauter ehemaliger Kaninchenstall aus einer einfachen Holzkonstruktion wurde ohne Baugenehmigung der zuständigen Baubehörde errichtet. Außerdem befindet sich dieser in einem verrotteten, baufälligen und einsturzgefährdeten Zustand, so dass er abgerissen und die Baumaterialien entsorgt werden müssen. Gegebenenfalls sind nach dem Abriss Beschädigungen an der Hausfassade instand zu setzen.
- Der Spitzboden wurde wohnlich ausgebaut und ein Badezimmer und eine Küche eingebaut. Eine Baugenehmigung der zuständigen Baubehörde als Raum zum dauerhaften Aufenthalt (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer etc.) liegt jedoch nicht vor!
- Das Kellermauerwerk, insbesondere im Bereich der Kelleraußentreppe, zeigt deutlich Hinweise auf Feuchtigkeit.

- Bodenbeläge sämtlicher Balkone sind schadhaft.
- Im Bereich des Balkons der Küche im Dachgeschoss ist der Außenputz großflächig schadhaft.
- Im Bereich vom Schafzimmer zum Balkon im Dachgeschoss ist der Fußboden im Bereich der Türschwelle schadhaft.
- Die Holzkonstruktion des Carports ist teils stark verwittert. Der Schutzanstrich ist zu erneuern. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass für das Carport keine Baugenehmigung in der Bauakte der zuständigen Baubehörde vorhanden war.
- Die mit der Errichtung des Wohnhauses erteilte Baugenehmigung für die Garage im Bauwich zur nordöstlichen Grundstücksgrenze wurde um einen Werkraum/Abstellraum erweitert. Für diese Erweiterung liegt jedoch keine Baugenehmigung der zuständigen Baubehörde vor.
- Die um 1980 entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze errichtete Garage wurde abweichend von der erteilten Baugenehmigung-Nr. 02468/80 um einen Werkraum/Abstellraum erweitert. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass bei der Dacheindeckung aus Zement-Wellplatten eine Asbesthaltigkeit nicht ausgeschlossen werden kann.
- Die Bewertungsgrundstücke vermitteln zum Wertermittlungstichtag insgesamt einen ungepflegten und teilweise leicht verwilderten Eindruck.

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, sowie die Kosten für die für die nachträgliche Legalisierung der ohne Baugenehmigungen der zuständigen Baubehörde errichteten Bauteile und Ausbauten (soweit überhaupt genehmigungsfähig), schätze ich nach sachverständigem Ermessen auf mindestens rund 25.000,00 €. Diese Kosten sind jedoch nicht als Investitionssumme für eine umfangreiche Sanierung und Modernisierung zu interpretieren. Hierzu wären weitaus umfangreichere und detailliertere Untersuchungen und Kostenermittlungen notwendig. Vielmehr sind dies Kosten, wie sie von einem verständigen Marktteilnehmer bei seiner Kaufentscheidung als wertmindernd ins Kalkül gezogen werden. Die vorstehende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt kein Bausachverständigengutachten. Eine genaue Kostenermittlung der oben genannten Instandsetzungsarbeiten kann nur ein Kostenvoranschlag entsprechender Handwerksfirmen ergeben.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Genehmigungsfähigkeit einer nachträglichen Legalisierung der ohne Baugenehmigungen errichteten Bauteile und Ausbauten nur eine entsprechende Bauvoranfrage bei der zuständigen Baubehörde ergeben kann. Eine solche Bauvoranfrage ist nicht Bestandteil des Gutachtenauftrages!

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: 412.300,00 €