

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 016 K 010/23

Objekt/Lage: Einfamilienhaus, Wohnraumanbau und Kellergarage
Ratsallee 76 in 41749 Viersen-Süchteln



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 Einwohnern. Die heutige Stadt Viersen mit ca. 75.700 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 Ratsallee befindet sich im nordwestlichen Gebiet des Stadtteils Viersen-Süchteln. Sie ist zweispurig ohne Fahrbahnmarkierungen ausgebaut, Gehwege sind beidseitig angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Ratsallee wird sowohl von Pkw als auch LKW-Verkehr frequentiert. Das Zentrum von Viersen-Süchteln, mit Dingen des täglichen Bedarfs, ist nach einigen hundert Metern auf fußläufig zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Süchteln, Flur 56, Flurstück 225 ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 8,50 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 41,0 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 347 m² angegeben. Es ist im westlichen Grundstücksbereich, etwa 3,0 m von der westlichen Grundstücksgrenze zurückversetzt, mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaut, welches mit der südlichen Nachbarbebauung eine geschlossene bauliche Einheit bildet. Östlich wurde an das Wohnhaus ein zweigeschossiger Wohnraumanbau angebaut und im Bauwich zur nördlichen Grundstücksgrenze ein eingeschossiger Wohnraumanbau mit Pkw-Garage im Keller errichtet. Die Zuwegung zum Wohnhaus und die Zufahrt zur Pkw-Garage entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind mit Kopfsteinen gepflastert. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Stauden begrünt, ohne dass dabei eine nennenswerte gärtnerische Gestaltung zu erkennen ist.

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen wurde das Bewertungsobjekt ursprünglich um 1910 in unterkellertes, zweigeschossiges Massivbauweise aus den seinerzeit vorherrschenden Baustoffen (gebranntes Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken etc.) errichtet. Das Dach wurde als Satteldach mit Quergiebel errichtet, die Außenfassaden im Bereich des Erdgeschosses zeigen das rotbraune Ziegelmauerwerk und sind im Bereich des Ober- und Dachgeschosses verputzt und weiß gestrichen.

Weiter geht aus der Bauakte hervor, dass das Wohnhaus um 1981/82 weiter ausgebaut und erweitert und vermutlich um 1992 um einen unterkellerten, eingeschossigen Flachdachanbau mit Pkw-Garage im Keller ergänzt wurde. Die Außenfassaden dieser Erweiterungsanbauten sind mit einem rot-braunen Klinkermauerwerk verblendet.

Das Wohnhaus ist durch eine Hauseingangstür an der nördlichen Gebäudeseite zu erreichen. Von hier aus gelangt man in eine Diele mit Treppenhaus und baujahrtypischer Holzterrappe in das Ober- und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich ein Badezimmer, eine Küche, ein Esszimmer und weiter in den Wohnraumbauten ein Wohnzimmer mit Ausgang auf eine Terrasse und ein Schlafzimmer mit angrenzender weiterer Terrasse.

Im Obergeschoss stehen eine Küche, ein Abstellraum, ein Badezimmer und ein Wohnzimmer zur Verfügung.

Im Dachgeschoss befinden sich eine Diele, zwei Zimmer sowie eine großzügige Dachterrasse.

Der Spitzboden ist lediglich über eine einfache Holzeinschubterrappe zu erreichen und nicht weiter ausgebaut.

Im Keller mit Kelleraußenterrape stehen diverse Abstellräume, ein Heizungsraum, Werkräume sowie eine Pkw-Garage zur Verfügung.

Die Raufteilung ist den als Anlage beigefügten Grundrissübersichten zu entnehmen. Die Wohnfläche der Räumlichkeiten wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit etwa 197 m² ermittelt. Dabei wurden die Terrassenflächen jeweils zu ¼ Ihre Grundfläche berücksichtigt.

Hinweis!

Der eingeschossige, unterkellerte Anbau mit Pkw-Garage im Keller wurde in der errichteten Form seinerzeit ohne eine gültige Baugenehmigung errichtet. Gemäß § 34 Baugesetzbuch konnte auch eine nachträgliche Baugenehmigung nicht erteilt werden. Aus der Bauakte ersichtliche Schriftwechsel mit Auflagen und Bedingungen führte jedoch dazu, dass der entsprechende Baukörper unbefristet geduldet wird. Der entsprechende Bescheid der Stadtverwaltung Viersen mit der Bauregister-Nr. 00274/99 datiert vom 18.05.1999.

Hauseingangstür: Holzterrappe mit Glasausschnitt, Baujahr vermutlich Anfang der 1980er Jahre

Fenster: Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, Baujahr vermutlich Anfang der 1980er Jahre

Wandflächen: Überwiegend verputzt und unterschiedlich tapeziert oder gestrichen.

Deckenflächen: Überwiegend Holzvertäfelungen, teilweise verputzt und gestrichen.

Fußböden: Überwiegend Laminatböden, teilweise Bodenfliesen (braun).

Innentüren: Einfachste Holzzargen und Holzterrapblätter (furniert).

Sanitäreinrichtungen: Das Badezimmer im Erdgeschoss hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einer Badewanne, einer Dusche mit Kunststoffduschkabine, zwei Waschtischen und einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten in einer Installationswand. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in hellblauer Farbe. Die Wände sind mit blaugrauen Wandfliesen versehen, der Fußboden ist mit weißgrauen Bodenfliesen belegt. Dieses in fernster Vergangenheit modernisierte Badezimmer befindet sich insgesamt in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, so dass es zu erneuern ist.

Das Badezimmer im Obergeschoss wurde ebenfalls in fernster Vergangenheit modernisiert und räumlich erweitert, so dass es nun über zwei Fenster verfügt. Es ist ausgestattet mit einer ovalen Badewanne in einem erhöhten Podest, einem Waschtisch und einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten in einer Installationswand. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer bzw. dunkelblauer Farbe. Die Wände und der Fußboden sind komplett mit kleinformatigen, dunkelblauen Fiesen versehen. Auch dieses Badezimmer befindet sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand, Einrichtungsgegenstände sind zum Teil defekt. Art und Ausstattung dieses Badezimmers wird nur einem sehr eingeschränkten Personenkreis gefallen und dürfte insgesamt zu erneuern sein.

Es ist zu erkennen, dass das Bewertungsobjekt seit seinem Ursprung um 1910 sukzessive instandgehalten und in ferner Vergangenheit in einigen Gewerken modernisiert wurde. Außerdem wurde es gemäß Bauakte vermutlich um 1981/82 mit einem zweigeschossigen Wohnraumanbau angebaut und um 1992 um einen weiteren eingeschossigen Wohnraumanbau mit Pkw-Garage im Keller erweitert. Seit geraumer Zeit wurden Instandhaltungen und Reparaturarbeiten jedoch vernachlässigt.

Bei der Ortsbesichtigung war diesbezüglich folgendes zu erkennen:

- Im Hausflur des Wohnhauses ist im Bereich des Erdgeschosses war ein so massiver Riss zwischen Erdgeschossfußboden und Kellerdecke zu erkennen, dass die Kellerdecke in diesem Bereich mit Kanthölzern und Stahlstützen abgefangen wurde. Inwieweit durch diesen Schaden die Statik des Wohnhauses beeinträchtigt wird, kann abschließend nur von einem Bau Sachverständigen bzw. Statiker überprüft werden.
- Das gesamte Kelleraußenmauerwerk ist so massiv mit Feuchtigkeit durchzogenen war, dass sich stellenweise bereits Stalaktiten und Stalagmiten bildeten. Auch die Anschlüsse zwischen den jeweiligen Baukörpern sowie eine Innenwand zwischen Wohnraum im Erdgeschoss und Hausflur zum Obergeschoss zeigten deutliche Feuchtigkeitsspuren. Zerstörte Regenfallrohre haben dieses Schadensbild verstärkt.
- Die gesamte Elektroinstallation genügt nicht heutigen Ansprüchen an Komfort und Sicherheit.
- die Wasser- und Abwasser Installationen sind zum Teil schadhaf und müssen überarbeitet bzw. erneuert werden.
- Der Spitzboden ist nahezu ungedämmt gegen Wärmeverluste.
- Ker Kaminkopf zeigte deutliche Versottungsspuren.
- Die defekte Gaszentralheizung wurde vom Schornsteinfeger mittlerweile stillgelegt.
- Die in entfernter Vergangenheit (vermutlich um 1981/82) erneuerten Holzrahmenfenster zeigen deutliche Verwitterungsspuren, sollten geschliffen und gestrichen werden bzw. sind zu erneuern.
- Die in entfernter Vergangenheit modernisierten Sanitäreinrichtungen entsprechen kaum noch heutigen Anforderungen und sind zum Teil defekt.
- U.a. durch einen längeren, unbeheizten Leerstand haben sich an den Außenwänden teilweise Schimmelpilze gebildet.
- Allgemeine Schönheitsreparaturen (Maler und Tapezierarbeiten) sind seit geraumer Zeit ausgeblieben.

Zusammengefasst muss das Bewertungsobjekt als insgesamt kernsanierungsbedürftig bezeichnet werden. Die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen liegen dabei im Vergleich deutlich über den üblichen Instandhaltungskosten. Um einen zeitgemäßen und energetisch vertretbaren Zustand des Bewertungsobjektes zu sichern, werden im Verkehrswertgutachten Sanierungs- und Modernisierungskosten von rund 525.000,00 € 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: 172.000,00 €