

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 16 K 14/24

Objekt/Lage: Einfamilienhaus mit Wohnraumanbau und Nebengebäude
Nettetalter Straße 144 in 41751 Viersen-Boisheim



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 Nettetalter Straße befindet sich zentral im Ortsteil Viersen-Boisheim. Sie ist zweispurig als Hauptverkehrsstraße ausgebaut und wird sowohl von Pkw- als auch Lkw-Verkehr frequentiert. Gehwege sind beidseitig angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Boisheim, Flur 15, Flurstück 120 ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 17,50 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 60,50 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 1.033 m² angegeben. Es ist in der südwestlichen Grundstücksecke, entlang der östlichen Grundstücksgrenze, mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus bebaut, welches mit der südlichen Nachbarbebauung eine geschlossene bauliche Einheit bildet. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wurde westlich anders Wohnhaus ein Wohnraumanbau angebaut. Es war im mittleren Grundstücksbereich wurde eine Pkw-Doppelgarage errichtet, die zwischenzeitlich zu Nutzfläche umgebaut wurde. Ein an der nördlichen Grundstücksgrenze ein gezeichnetes Garagengebäude existiert nicht mehr. Die Zuwegung und Zufahrt zum Bewertungsgrundstück sowie eine Hof- und Pkw-Abstellfläche ist mit grobem Kies befestigt. Der südwestliche Grundstücksbereich wurde mit Rasen, Büschen, Sträuchern und Stauden begrünt. Außerdem wurde hier ein ca. 10 m x 5 m großer Aufstell-Pool aufgestellt. Der nordwestliche Grundstücksbereich war bei der Ortsbesichtigung zugewachsen, zugewuchert und vermittelte einen verwilderten Eindruck.

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen, Bauart und Bauausführung (gebrannten Ziegelsteinen, gemauerter Gewölbekeller, Holzbalkendecken etc.) geht der Ursprung des heutigen Einfamilienhauses auf den Anfang des 20. Jahrhunderts zurück. Es wurde in teilunterkellertes, zweigeschossiger 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 Außenfassaden zeigen rundum das rotbraune Mauerwerk aus gebrannten Ziegelsteinen.

Mit Baugenehmigung Nr. 1241/72 vom 03.11.1972 wurde das Wohnhaus erstmalig umgebaut. Danach erfolgten zuletzt weitere Instandsetzungen, Modernisierungen und Grundrissänderungen in zu einem Einfamilienhaus.

Heute befinden sich im Erdgeschoss eine Eingangsdiele mit baujahrtypischer Holzterasse in das Obergeschoss und rückwärtigem Ausgang auf eine Terrasse und in den Garten, zwei Zimmer sowie eine geräumige Küche mit angrenzendem Esszimmer. Im Obergeschoss stehen eine Diele, ein Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer und ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Die Wohnfläche der Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit rund 185 m² (ohne Terrasse) ermittelt.

Das Dachgeschoss ist über eine baujahrtypische Holzterasse über das Treppenhaus zu erreichen. Es ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und befand sich bei der Ortsbesichtigung in einem sehr schlechten baulichen Zustand. In der Bauakte der Stadtverwaltung Viersen war keine Baugenehmigung vorhanden, die die Nutzung als Wohnraum zu lassen würde.

Im Keller stehen diverse Abstellmöglichkeiten sowie ein Heizungsraum zur Verfügung.

Fundamente: Vermutlich dem Ursprung entsprechend gemauert.

Kelleraußenwände: Ziegelmauerwerk

Außenwände: Ziegelmauerwerk

Innenwände: Ziegelmauerwerk, Ergänzungen ggf. aus Kalksandstein, Hohlblockstein, oder Leichtbau-Ständerwände.

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Dach: Satteldach mit Tonfalzziegeln.

Eingangstüren: Baujahrtypische Holztür zur Frontseite, rückwärtig Aluminium-Haustür.

Fenster: Die Fenster mit weiß/grauen Kunststoffrahmen und Isolierverglasung zur östlichen Frontseite des Haupthauses und des Wohnraumumbaus wurden zeitnah erneuert. Rückwärtig sind weiße Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung älteren Baujahres (vermutlich Ende der 1970er / Anfang der 1980er) verbaut.

Wandflächen: Verputzt unterschiedlich gestrichen, teilweise tapeziert.

Fußböden: Großformatige, graue Bodenfliesen und Vinylbodenbeläge.

Innentüren: Keine Türzargen und Türblätter vorhanden.

Heizung: Gas-Zentralheizung für Wohnhaus und Anbau, installiert im Keller des Haupthauses. Gemäß Auskunft des Eigentümerversetzers ist diese jedoch defekt und nicht reparabel.

Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumen erfolgt über Flachheizkörper in zum Teil ungedämmten Heizungsrisen.

Sanitäreinrichtungen: Das Badezimmer im Obergeschoss hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einer Badewanne, einer bodentiefen Dusche, einem Waschtisch mit Unterschränk und einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten in einer Installationswand. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind zum Teil mit grauen Wandfliesen versehen, der Fußboden ist mit grauen Bodenfliesen belegt. Es ist zu erkennen, dass dieses Badezimmer in jüngster Vergangenheit modernisiert wurde. Restarbeiten sind jedoch noch erforderlich.

- Elektroanlagen: Es ist zu erkennen, dass damit begonnen wurde, die Elektroinstallation in einem einfachen Umfang zu überarbeiten. Diese Arbeiten wurden jedoch nicht fertiggestellt. Insgesamt entspricht die Elektroinstallation nicht heutigen Anforderung an Komfort und Sicherheit. Die erscheint insgesamt erneuerungsbedürftig.
- Sonstiges: Kücheneinrichtungen und Mobiliar sind nach üblicher Geschäftsauffassung in der Region dem Hausstand der Eigentümer / Mieter zuzurechnen und daher nicht Gegenstand der Bewertung.
- Gleiches gilt im vorliegenden Fall für einen im Garten aufgestellten Pool aus einem Stahlgestell und PVC-Folie.

Es ist zu erkennen, dass in der Vergangenheit damit begonnen wurde das Bewertungsobjekt instandzusetzen und zu modernisieren. So wurden einige Fenster (überwiegend zur rückwärtigen Hausseite) ausgetauscht, Fußbodenbeläge (Bodenfliesen und Vinylbeläge) erneuert, Wände begradigt und Decken abgehängt, Sanitäreinrichtungen modernisiert und die Grundrissgestaltung an die eines Einfamilienhauses angepasst. Diese Arbeiten wurden jedoch nicht gänzlich fachmännisch ausgeführt und zahlreiche Restarbeiten sind erforderlich.

Bei der Ortsbesichtigung war diesbezüglich insbesondere folgendes zu erkennen:

- rückwärtige Hauseingangstür defekt
 - Zimmertüren und Türzargen fehlen
 - teilweise fehlende Heizkörper
 - Bodenfliesen teilweise unvollständig
 - Abhängung der Decken und Deckenverkleidungen teilweise unvollständig
 - Fensterlaibungen nach Einbau neuer Fenster teilweise nicht verputzt
 - gesamte Elektroinstallation entspricht nicht heutigen Anforderung an Komfort und Sicherheit, sie ist komplett zu überarbeiten
 - die Gaszentralheizung, installiert im Keller, ist nicht funktionsfähig
 - das Kelleraußenmauerwerk zeigt zum Teil deutliche Feuchtigkeitsspuren
 - das gesamte Dachgeschoss befindet sich in einem ruinösen Zustand und ist insgesamt sanierungsbedürftig
 - auf dem Dach des Anbaus lagerten Bauschuttreste und Unrat.
- Der Bereich des Flachdaches ist mit Teerpappe gegen eindringende Feuchtigkeit abgedichtet.
Der Bereich des Schlepptdaches ist mit Wellzementplatten belegt,
bei denen eine Asbesthaltigkeit nicht ausgeschlossen werden kann

Zusammengefasst muss das Bewertungsobjekt weiterhin als sanierungsbedürftig bezeichnet werden. Die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen liegen dabei im Vergleich deutlich über den üblichen Instandhaltungskosten. Im Verkehrswertgutachten werden diese mit rund 75.000,00 € angegeben.

Mit Baugenehmigung Nr. 1249/72 vom 7.11.1972 wurde der Umbau eines erdgeschossigen Anbaus zu Wohnzwecken sowie eine Pkw-Doppelgarage genehmigt.

Dieser Wohnraumanbau (Ursprung unbekannt) wurde in nicht unterkellertes, eingeschossiger Massivbauweise (gebranntes Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken etc.) errichtet. Das Dach ist als Schlepper ausgebildet und mit Well-Zementplatten (eine Asbestheiligkeit kann hier nicht ausgeschlossen werden) eingedeckt. Die Außenfassaden sind mit einem cremefarbenen Riemchenklinker verblendet. Dieser Wohnraumanbau ist über einen separaten Eingang zu erreichen. Er verfügt über eine Eingangsdiele, eine geräumige Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum sowie ein Wohnzimmer mit Ausgang auf eine Terrasse und in den Garten. Zusätzlich zur Genehmigung des erdgeschossigen Anbaus wurde das Dachgeschoss durch die Errichtung einer Diele, eines Badezimmers, eines Ankleidezimmers und eines Schlafzimmers ausgebaut. Eine Baugenehmigung für diese Wohnraumerweiterung war in der Bauakte der Stadtverwaltung Viersen jedoch nicht zu recherchieren. Die Wohnfläche im Erdgeschoss wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit etwa 81 m² (Terrasse) ermittelt. Die Fläche im Obergeschoss wurde unter Berücksichtigung der Dachschrägen mit etwa 26 m² ermittelt.

Insgesamt befindet sich dieser Wohnraumanbau in einem dem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen bis guten Pflege- und Unterhaltungszustand

Die ehemalige Pkw-Doppelgarage wurde zwischenzeitlich umgebaut und wird derzeit als Nutzfläche für ein Kleingewerbe benutzt. In der Bauakte der Stadtverwaltung Viersen war jedoch keine Baugenehmigung für diese Nutzungsänderung vorhanden.

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: 400.000,00 €