Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 16 K 16/24

Objekt/Lage: Einfamilienhaus und drei Pkw-Garagen im Sondereigentum (Aufteilungsplan Nr. 1)
Gladbacher Straße 304 a in 41748 Viersen

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 Gladbacher Straße befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Viersen. Sie ist als Hauptverkehrsstraße (B59) zweispurig 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 Viersen, Flur 20, Flurstück 558 ist nahezu ebenerdig und hat einen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt. Die Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 960 m² angegeben. Es ist im südöstlichen Grundstücksbereich mit einem Einfamilienhaus (Sondereigentum Nr. 2) bebaut, an das nordöstlich ein weiteres Einfamilienhaus (Sondereigentum Nr. 1) angrenzt. An dieses Einfamilienhaus wiederum schließt nordwestlich ein Garagengebäude mit drei PKW-Garagen (Sondereigentum Nr. 1) an. Im nordwestlichen Grundstücksbereich wurde ein weiteres Garagengebäude mit vier PKW-Garagen (Sondereigentum Nr. 2) errichtet. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück erfolgt über das öffentliche Flurstück 752. Die weitere Zuwegung zu den Wohnhäusern und zu den Garagen auf dem Bewertungsgrundstück ist asphaltiert. Die verbleibenden Freiflächen südöstlich und südwestlich der Wohnhäuser sind als Gartenfläche angelegt und den jeweiligen Wohnhäusern als Sondernutzungsrechte zugewiesen.

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen geht der Ursprung der Bebauung auf das Ende des 19. Jahrhunderts zurück. Das heutige Wohnhaus Hausnummer 304 a wurde dabei gemeinsam mit dem heutigen Wohnhaus 304 als Stallungen einer ehemaligen Hofanlage genutzt. Nach dem Krieg wurde es wieder aufgebaut, erweitert und unter anderem als Bürogebäude bzw. Räumlichkeiten einer Druckerei genutzt. Aus der Bauakte der Stadtverwaltung Viersen geht hervor, dass unter der Baugenehmigung-Nr. 1196/96, datierend vom 17.01.1997, der Umbau und die Nutzungsänderung eines Bürogebäudes in ein Einfamilienhaus erfolgte. Heute kann das Wohnhaus Nr. 304 a als separates Einfamilienhaus beschrieben werden, welches an das Wohnhaus Nr.304 angrenzt. Mitteilung Erklärung Nr. 1131 vom 03.05.2019 wurden die Objekte in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

Das Wohnhaus 304 a (Sondereigentum Mr. 1) wurde in nicht unterkellerter, eingeschossiger Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Außenfassaden sind verputzt und weiß gestrichen. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und mit Tonfalzziegeln eingedeckt. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre in verzinkter Ausführung.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Eingangsdiele mit Treppe in das Dachgeschoss und angrenzendem Gäste-WC, eine Küche, ein Wohn- Esszimmer mit Ausgang auf eine Terrasse, sowie ein Heizungs- und Abstellraum. Im Obergeschoss befinden sich eine Diele, ein Abstellraum, ein Badezimmer, ein Wohnraum, ein Kinder- und ein Gästezimmer. Die genaue Raumaufteilung ist den als Anlage beigefügten Grundrissübersichten zu entnehmen. Die Wohnfläche dieser Räumlichkeiten wurde aus einer Flächenberechnung der Bauakte und bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit ca. 137 m² ermittelt.

Dem Wohnhaus Gladbacher Straße 304a (Sondereigentum Nr. 1) wurden außerdem die Sondernutzungsrechte an den blau umrandeten Grundstücksflächen sowie an den ebenfalls mit Nr. 1 gekennzeichneten Pkw-Garagen zur Alleinnutzung zugewiesen.

Hauseingangstür:	Kunststofftür mit Isolierverglasung, Baujahr vermutlich um 2019
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, überwiegend um 1996. Einzelne Fenster und Dachflächenfenster wurden um 2019 ausgetauscht.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und unterschiedlich gestrichen. Gips-Verblender in Klinkeroptik, weiß gestrichen.
Fußböden:	Bodenfiesen in unterschiedlicher Ausführung (anthrazit, weiß/grau, beige), Laminatböden im Dachgeschoss.
Innentüren:	Füllungstüren, weiß
Sanitäreinrichtungen:	Das Gäste-WC im Erdgeschoss hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten in einer Installationswand und einem Waschtisch. Alle Sanitär Einrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind deckenhoch und rundum mit weißen und beigen Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist mit beigebraunen Bodenfliesen belegt. Vermutlich wurde dieses Badezimmer um 2019 modernisiert. Insgesamt wird dieses Badezimmer heutigen Ansprüchen gerecht Das Badezimmer im Dachgeschoss hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einer Eckbadewanne, einer Dusche mit Duschkabine und einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten in einer Installationswand. Die Wände sind Deckenhoch und rundum (bis auf die Dachschräge) mit weiß grauen Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist ebenfalls mit weiß grauen Bodenfliesen belegt. Dieses Badezimmer älteren Baujahres wird heute einfachen bis durchschnittlichen Ansprüchen gerecht.
Extras:	Kaminofen im Wohnzimmer des Erdgeschosses. Nach Bundesimmissionsschutzgesetz müssen Kaminöfen ab 2025 strengere Emissionsgrenzwerte einhalten. Ist dies nicht der Fall, dürfen sie nicht weiter betrieben werden. Gemäß Auskunft des Eigentümers wurde der Betrieb dieses Kaminofens durch den zuständigen Schornsteinfeger genehmigt.
Heizung:	Gas-Zentralheizung älteren Baujahres. Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumlichkeiten erfolgt über Radiatoren.

Es ist zu erkennen, dass das Wohnhaus Gladbacher Straße 304 a in der Vergangenheit intandgesetzt und einigen Gewerken modernisiert wurde. Diese Maßnahmen dürften überwiegend mit der Aufteilung des Objektes in Wohnungs- und Teileigentum um 2019 und nachfolgend erfolgt sein. So wurde der Außenanstrich des Hauses erneuert, die Hauseingangstür ausgetauscht, das Gäste-WC modernisiert, Fußbodenbeläge überwiegend erneuert, einige wenige Fenster ausgetauscht, eine Terrassenüberdachung errichtet und allgemeine Schönheitsreparaturen (Maler- und Tapezier Arbeiten) durchgeführt.

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine offensichtlichen Mängel festgestellt werden. Auf die Frage an den Eigentümer, ob Mängel bekannt sind, wurde darauf hingewiesen, dass die Eigentümergemeinschaft mit den Asphaltarbeiten nach der Durchführung von Rohr- und Leitungsarbeiten im Bereich der Grundstückszufahrt nicht zufrieden ist. Dieser Umstand sei auch gegenüber der Durchführungsfirma rechtlich gerügt worden.

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: 370.000,00 €

(ohne Berücksichtigung von ggf. zu übernehmenden Lasten- und Beschränkungen)

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