

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 22 K 3/25

Objekt/Lage: Einfamilienhaus und Abstellschuppen, Rheinstraße 31 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. 295.000 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 Rheinstraße befindet sich im süd-östlichen Stadtteil von Viersen-Süchteln, im Ortsteil Viersen-Sittard. Sie ist zweispurig als Hauptverkehrsstraße ausgebaut, Gehwege sind beidseitig angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Rheinstraße wird sowohl von Pkw- und Lkw-Verkehr frequentiert. Außerdem grenzt das Bewertungsgrundstück an die Garbenstraße, die lediglich asphaltiert ist und als Sackgasse endet. Separate Gehwege sind hier nicht angelegt. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück, Gemarkung Süchteln, Flur 9, Flurstück 622 ist nahezu ebenerdig und hat einen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 521 m² angegeben. Es ist im westlichen Grundstücksbereich mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Nordöstlich des Wohnhauses wurde ein Schuppen/Lagerraum (ehemals Scheune) errichtet. Zwischen Wohnhaus und Scheune befindet sich ein überdachter Freisitz. Ein in der Flurkarte verzeichnetes Gebäude (vermutlich ehemals Garage o.Ä.) wurde zwischenzeitlich beseitigt. An dieser Stelle befindet sich nun ein deutlich kleinerer, überdachter Grillplatz. Die Zuwegung zum Wohnhaus und eine Hof-/Terrassenfläche sind mit Betonsteinen gepflastert. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Rasen, Büschen, Sträuchern und Stauden begrünt.

Das Grundstück, Gemarkung Süchteln, Flur 9, Flurstück 396, ist nahezu ebenerdig und hat einen leicht unregelmäßigen Grundstückszuschnitt. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 36 m² angegeben. Dieses Grundstück ist Teil der vorstehend beschriebenen Gartenflächen und bildet mit dem Flurstück 622 eine wirtschaftliche Einheit.

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen wurde das freistehende Einfamilienhaus um 1936 in teilunterkellerter, eingeschossiger Massivbauweise aus den seinerzeit vorherrschenden Baustoffen (gebranntes Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken etc.) errichtet. Das Dach ist ein Satteldach ausgebildet und mit Falzziegeln eingedeckt. Weitere Dachaufbauten (Dachgauben, Solar-, Photovoltaikanlagen etc.) sind nicht vorhanden. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre in verzinkter Ausführung. Die Außenfassaden zeigen rundum das ursprüngliche, rotbraune Ziegelmauerwerk.

Das Erdgeschoss, welches über ein überdachtes Eingangspodest mit vier Stufen zu erreichen ist, verfügt über eine Eingangsdiele mit baujahrtypischer Holztreppe in das Dachgeschoss, ein Schlafzimmer, einen Wohnessbereich, eine Küche, eine weitere Diele mit rückwärtigen Zugang, ein Badezimmer und ein separates WC.

Im Dachgeschoss stehen eine Diele und drei Zimmer zur Verfügung. Ein zum Ausbau vorbereitetes Badezimmer befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem rohbauähnlichen Zustand.

Der Spitzboden ist über eine einfache Holzleiter vom Zimmer „1“ (siehe die als Anlage beigelegte Grundrisszeichnung) zu erreichen. Eine Genehmigung als Raum zum dauerhaften Aufenthalt (Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.) war in der Bauakte der Stadt Viersen nicht vorhanden.

Die Wohnfläche der Räumlichkeiten wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit etwa 98 m² (ohne Spitzboden, ohne überdachten Freisitz) ermittelt.

Hauseingangstür: Frontseite: Kunststoff-Füllungstür mit Isolierverglasung (vermutlich um 2018)

Rückseite: Aluminium-Rahmen mit einfacher Verglasung (vermutlich 1970er Jahre)

Fenster: Kunststoffrahmen (weiß) mit Isolierverglasung (vermutlich um 2018)

Wandflächen: Verputzt, tapeziert und überwiegend weiß gestrichen.

Deckenflächen: Verputzt, tapeziert und gestrichen.

Fußböden: Bodenfliesen (grau), Laminatböden (braun).

Innentüren: Weiße Holzzargen und Holztürblätter zum Teil im Kassetten-Stil.

Sanitäreinrichtungen: Das Badezimmer im Erdgeschoss hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einer Badewanne und einem Waschtisch. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind zum Teil mit grünblauen Wandfliesen versehen, der Fußboden ist mit einem PVC-Belag belegt. Dieses Badezimmer im Stil der 1970er Jahre befindet sich in einem sehr einfachen Pflege und Unterhaltungszustand. Die Wasserinstallation der Badewanne wurde nur provisorisch hergestellt, Wandfliesen sind beschädigt, die Fensterlaibungen nach dem Austausch des Fensters nicht abschließend hergestellt und auch die Türzarge ist nicht ordnungsgemäß eingebaut. Insgesamt wird dieses Badezimmer damit heutigen Ansprüchen nicht gerecht.

Das separate WC hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einem wandhängenden WC mit Kunststoffspülkasten und einem Handwaschbecken (lediglich Kaltwasser). Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind überwiegend mit weißen Wandfliesen versehen, der Fußboden ist mit grauen Bodenfliesen belegt. Es ist zu erkennen, dass dieses Badezimmer in der Vergangenheit modernisiert wurde. Heute wird es einfachen Ansprüchen gerecht.

Im Dachgeschoss wurde ein Raum für den Ausbau zu einem Badezimmer vorbereitet. Zum Wertermittlungsstichtag befand sich dieser in einem rohbauähnlichen Zustand.

Heizung:	Keine Zentralheizung! Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt derzeit lediglich über einen Kaminofen, installiert im Wohn- Essbereich des Erdgeschosses, sowie vereinzelt über elektrische Infrarot-Heizstrahler.
Warmwasser:	Elektrische Durchlauferhitzer
Barrierefreiheit:	Das Erdgeschoss ist über ein Eingangspodium mit vier Stufen zu erreichen. Beim rückwärtigen Zugang sind sechs Stufen zu überwinden. Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss sind lediglich über Treppenstufen zu erreichen. Ein Personenaufzug o. Ä. ist nicht vorhanden. Auch die Sanitäreinrichtungen sind nicht barrierefrei hergestellt.

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen wurde der Schuppen um 1952 in nicht unterkellerter Massivbauweise aus gebrannten Ziegelsteinen errichtet. Das Dach ist als leicht geneigtes Flachdach ausgebildet und mit Well-Zementplatten (eine Asbestheiligkeit kann nicht ausgeschlossen werden) eingedeckt. Der Zugang zu diesem Schuppen erfolgt über ein Stahltor an der südlichen Gebäudeseite. Die Nutzfläche dieser Räumlichkeiten wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit etwa 33 m² ermittelt.

Südlich wurde an diesem Schuppen ein überdachter Freisitz aus einer Stahlkonstruktion mit einem Dach aus Kunststoffplatten errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag war in diesem Bereich kein Fußbodenbelag vorhanden.

Es ist zu erkennen, dass das Bewertungsobjekt in der Vergangenheit in einigen Gewerken instandgesetzt und modernisiert wurde. So wurden vermutlich um 2018 die Fenster und die Hauseingangstür zur Frontseite ausgetauscht, die Elektroinstallation überwiegend erneuert, Fußbodenbeläge erneuert, neue Zimmertüren eingebaut und allgemeine Schönheitsreparaturen (Maler und Tapezierarbeiten) durchgeführt.

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

- Der energetische Gebäudezustand ist gemäß den vorstehenden Ausführungen unzureichend.
- Zum Wertermittlungsstichtag war keine Zentralheizung vorhanden. Die Beheizung des Wohnhauses erfolgte lediglich über einen Kaminofen und elektrische Infrarotstrahler.
- Das Badezimmer im Erdgeschoss entspricht nicht heutigen Anforderungen und ist modernisierungsbedürftig.
- Der Ausbau eines Badezimmers im Dachgeschoss ist lediglich vorbereitet und befindet sich derzeit in einem rohbauähnlichen Zustand.
- Nahezu am gesamten Kellermauerwerk zeichnen sich deutliche Feuchtigkeitsspuren ab.
- Bodenbelag des rückwärtigen Eingangsportales ist nicht vorhanden.
- Bodenbelag im Bereich des überdachten Freisitz ist nicht vorhanden.
- Allgemeine Kleinreparaturen (zum Beispiel Außenfensterbank im Wohnbereich) und allgemeine Schönheitsreparaturen (Maler und Tapezierarbeiten) sind erforderlich.

Außerdem ist an dieser Stelle nochmals darauf hinzuweisen, dass für den Ausbau des Spitzbodens keine Baugenehmigung als Raum zum dauerhaften Aufenthalt vorliegt und das bei der Dacheindeckung des Schuppens eine Asbest Heiligkeit nicht ausgeschlossen werden kann.

Zusammengefasst muss das Bewertungsobjekt als sanierungsbedürftig bezeichnet werden. Die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen liegen dabei im Vergleich deutlich über den üblichen Instandhaltungskosten. Um einen energetisch zukunftssicheren Zustand herbeizuführen würden im Verkehrswertgutachten Kosten von rund 150.000,00 € 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.

Einzelverkehrswerte für den Zweck der Zwangsversteigerung:

Gemarkung Süchteln, Flur 9, Flurstück 622 (mit Wohnhaus und Scheune):

Verkehrswert: 246.000,00 €

(zweihundertsechsundvierzigtausend Euro)

Gemarkung Süchteln, Flur 9, Flurstück 396 (Hausgarten):

Verkehrswert: 2.000,00 €

(zweitausend Euro)