

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 22 K 3/26

Objekt/Lage: Einfamilienhaus mit Abstellraum und separatem Gartengrundstück,
Wilhelm-Brester-Straße 9 in 41372 Niederkrüchten



Beschreibung:

Die 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. 30.000 Einwohnern. Niederkrüchten liegt im süd-westlichen Teil des Kreises Viersen. Die ehemals selbständigen Gemeinden Elmpt und Niederkrüchten wurden 1972 durch das Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden und Kreise zusammengeschlossen und 1975 dem Kreis Viersen zugeordnet. Insgesamt hat die Gemeinde Niederkrüchten heute etwa 15.300 Einwohner. Durch die Fertigstellung der BAB 52 Düsseldorf – Roermond im Jahre 1999 wird der Durchgangsverkehr um die Ortschaften herumgeleitet und eine gute Verkehrsanbindung an die Nachbarstädte und Gemeinden erreicht. Eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten ist gegeben.

Die öffentliche Wilhelm-Brester-Straße befindet sich im Ortsteil Niederkrüchten-Dam. Sie ist ein- bis zweispurig ausgebaut, separate Gehwege sind nicht angelegt, Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Hausgrundstück Gemarkung Niederkrüchten, Flur 27, Flurstück 5 ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 16,0 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 50,0 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 790 m² angegeben. Es ist im südwestlichen Grundstücksteil, etwa 8,0 Meter von der Grundstücksgrenze zurückversetzt, mit einem freistehenden Ein- bis Zweifamilienhaus bebaut. Nordöstlich schließt an dieses Wohnhaus ein überdachter Freisitz an. An der südöstlichen Grundstücksgrenze wurde zudem ein Abstellraum in Massivbauweise errichtet. Die Zuwegung zum Wohnhaus und eine PKW-Stellplatzfläche an der nördlichen Giebelseite sind mit Verbundsteinen gepflastert. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Rasen, Büschen, Sträuchern und Bäumen begrünt. Außerdem wurden Holz-Gerätehäuser und ein Gewächshaus aufgestellt. Zum Wertermittlungstichtag vermittelte das gesamte Grundstück einen ungepflegten, leicht verwilderten Zustand. Außerdem lagerten auf dem Grundstück diverse Gegenstände, Baumaterialien sowie in der nordöstlichen Grundstücksecke ein alter Wohnwagen und ein alter PKW.

Das separate Gartengrundstück Gemarkung Niederkrüchten, Flur 27, Flurstück 200 wird im Grundbuch von Niederkrüchten, Blatt 1312 unter der separaten Nummer 3 geführt. Es ist nahezu ebenerdig, weist im Vergleich mit der Hauptverkehrsstraße Damer Straße und dem nordwestlich verlaufenden Wirtschaftsweg ein erhöhtes Geländeniveau auf. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 14,5 Meter, die mittlere Grundstückstiefe ca. 15,5 Meter. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 226 m² angegeben. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das Grundstück mit einigen Sträuchern bepflanzt und überwiegend mit Gras bewachsen. Eine anderweitige Nutzung als Gartenland wird von der Gemeinde Niederkrüchten nicht in Aussicht gestellt.

Gemäß Bauakte der Gemeindeverwaltung Niederkrüchten wurde das freistehende Ein- bis Zweifamilien- ursprünglich um 1957 in unterkellierter eingeschossiger Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss aus den seinerzeit üblichen Baustoffen errichtet. Nach einem Vollbrand erfolgten um 2022 der Aufbau und die Komplettsanierung des Wohnhauses einschließlich Terrassenüberdachung. Die entsprechende Baugenehmigung-Nr. 901/22 datiert vom 09.05.2022. Dabei ist der ursprüngliche Keller in der ursprünglichen Bauart und Bauweise erhalten geblieben. Die in den Baugenehmigungsunterlagen eingezeichnete und geplante Dachgaube auf der südwestlichen Dachfläche wurde beim Wiederaufbau jedoch nicht errichtet.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die nordöstliche Gebäude Rückseite. Von hier aus ist eine Eingangsdiele mit Treppe (derzeit einfachste Bauholz- Treppe) in das Dachgeschoss zu erreichen. Die in der Grundrisszeichnung zur Baugenehmigung eingezeichnete Trennwand zur Küche wurde bisher nicht errichtet. Weiter befinden sich im Erdgeschoss ein offener Wohn- und Küchenbereich, ein Verteilerflur, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Die genaue Raumaufteilung ist der als Anlage beigefügten Grundrissübersicht zu entnehmen. Die Wohnfläche dieser Räumlichkeiten wird in einer Flächenberechnung aus der Bauakte mit 54,07 m² (ohne überdachte Terrassenfläche) angegeben. Die überdachte Terrassenfläche wird zudem mit 13,5 m² (Grundfläche 27,0 m²) ausgewiesen.

Im Dachgeschoss befinden sich ein Verteilerflur, ein offener Wohn- und Küchenbereich, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Die Wohnfläche dieser Räumlichkeiten wird in einer Flächenberechnung aus der Bauakte mit 46,41 m² angegeben.

Der Spitzboden ist lediglich über eine Einfachste Holzeinschubtreppe zu erreichen und kann lediglich als einfachster Abstellraum genutzt werden.

Im Keller mit Kelleraußentreppe befinden sich diverse Abstellräume sowie ein Wirtschaftsraum. Außerdem ist im Keller die Gaszentralheizung installiert.

Hauseingangstür: Kunststoff-Vollblatt.

Fenster: Kunststoffrahmen (weiß), mit Isolierverglasung, Kunststoff-Außenrollläden. Im Dachgeschoss teilweise Dachflächenfenster.

Wandflächen: Verputzt, tapeziert und unterschiedlich gestrichen.

Deckenflächen: Verputzt, tapeziert und gestrichen, teilweise Holzvertäfelungen.

Fußböden: Überfliegen Bodenfliesen (grau)

Innentüren: Holzzargen und Holztürblätter (weiß furniert).

Sanitäreinrichtungen: Das Badezimmer im Erdgeschoss hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten in einer Installationswand, einem Waschtisch, einer Badewanne und einer bodentiefen Dusche mit Duschkabine. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind deckenhoch und rundum mit weißen Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist mit grauen Bodenfliesen belegt.

Das Badezimmer im Dachgeschoss hat ein Dachflächenfenster. Es ist ausgestattet mit einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten in einer Installationswand, einem Waschtisch und einer bodentiefen Dusche mit Duschwand. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind deckenhoch und rundum (bis auf die Dachschräge) mit weißen Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist mit grauen Bodenfliesen belegt..

Heizung: Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr um 2022.
Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumlichkeiten erfolgt über Radiatoren.

Heute befindet sich das Bewertungsobjekt im Hinblick auf das Baujahr des Wiederaufbaus (2022) insgesamt in einem ungepflegten und zum Teil vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Allgemeine Schönheitsreparaturen (Maler- und Tapezierarbeiten, Dehnungsfugen) sowie allgemeine Säuberungsarbeiten und ggf. Entrümpelungsarbeiten sind nach einem Eigentümerwechsel erforderlich

Bei der Ortsbesichtigung wurden darüber hinaus auch insbesondere die folgenden Mängel auffällig:

- Das Hausgrundstück (Flurstück 5) vermittelte zum Wertermittlungstichtag einen ungepflegten, leicht verwilderten Zustand. Außerdem lagerten auf dem Grundstück diverse Gegenstände, Baumaterialien sowie in der nordöstlichen Grundstücksecke ein alter Wohnwagen und ein alter PKW.
- Im Haus Eingangsbereich war der Fußbodenbelag noch nicht abschließend hergestellt.
- Die Treppe ins Dachgeschoss besteht aus einer einfachsten Bauholz-Treppe (Provisorium). Außerdem fehlten in diesem Bereich zum Teil die Anschluss-Bodenfliesen.
- Eine Deckenöffnung vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss war im Bereich des Hauseingangs noch nicht verschlossen.
- Das gesamte Kelleraußenmauerwerk (Ursprung um 1957) zeigte sowohl im horizontalen als auch vertikalen Bereich deutliche Feuchtigkeitsspuren.
- In einem Kellerraum war auf der Fläche von ca. 9 m² der Kellerfußboden/Kellersohle herausgestemmt und mit einer Teichfolie ausgelegt. Ein schlüssiger Grund war hierfür nicht ersichtlich. Gemäß Aussage eines Miteigentümers sollte hier in fernster Vergangenheit gegebenenfalls mal eine Sauna eingebaut werden.

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, werden im Verkehrswertgutachten mit mindestens **rund 50.000,00 € angegeben**. 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 wertmindert 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.

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann beim Amtsgericht Viersen, Dülkener Straße 5, Zimmer 10, vormittags in der Zeit von 09.00 – 12.00 Uhr eingesehen werden.

Verkehrswerte:

Hausgrundstück (Flurstück 5) mit Wohnhaus und Abstellraum: 363.000,00 €

Gartengrundstück (Flurstück 200): 3.500,00 €