

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 22 K 9/23

Objekt/Lage: Eigentumswohnung Nr. 1 (Appartement)
Marktstraße 12 / Reiterstraße 14a in 41751 Viersen-Dülken



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. 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 Marktstraße befindet sich im Zentrum von Viersen-Dülken. Sie ist zweispurig ausgebaut, Gehwege sind beidseitig angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. In vorläufiger Entfernung sind Dinge des täglichen Bedarfs zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an die Autobahnen A 52 Düsseldorf – Roermond und A61 Venlo - Koblenz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Dülken, Flur 69, Flurstück 16 ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 11,0 m, die mittlere Grundstückstiefe etwa 34,50 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 368 m² angegeben. Es grenzt im Nordwesten an die öffentliche Marktstraße und im Südosten an die öffentliche Reiterstraße. Im südwestlichen Grundstücksbereich zur Marktstraße ist es mit einem mehr Familien- Reihenmittelhaus bebaut, an das südöstlich ein Wohnraumanbau angrenzt. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zur Reiterstraße ist es zudem mit einem Garagengebäude und einem überdachten, rückwärtigen Grundstückszugang gebaut. Im mittleren Grundstücksbereich ist eine Hoffläche gepflastert. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Rasen, Büschen und Sträuchern begrünt.

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen wurde das Mehrfamilien-Reihenmittelhaus vermutlich im ersten Viertel des 20. Jahrhunderts errichtet. Erste Zeichnungen bezüglich der Grundstücksentwässerung datieren aus dem Jahr 1933. Es wurde in teilunterkellelter, zweigeschossiger Massivbauweise aus den seinerzeit vorherrschenden Baustoffen (gebranntes Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken etc.) errichtet. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und wurde gemäß Bauakte um 1978 (wobei die Legalisierung erst um 1991 erfolgte) zu Wohnraum ausgebaut. Die nordwestliche Frontfassade zur Marktstraße ist verputzt und beigebraun gestrichen. Sie zeigt nur noch vereinzelt Baulast typische Verzierungen. Die südöstliche Außenfassade ist ebenfalls verputzt und weiß gestrichen. Südwestlich des Wohnhauses wurde entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ein eingeschossiger Wohnraumanbau angebaut, dessen Dachfläche als Terrasse dient. Außerdem wurde im südöstlichen Grundstücksbereich eine Pkw-Garage mit einem überdachten, rückwärtigen Grundstückszugang errichtet.

Mit Teilungserklärung vom 28. September 1993 und Änderung der Teilungserklärung vom 22. März 2019 wurde das Bewertungsobjekt in Wohnungs- und Teileigentum mit fünf Wohneinheiten aufgeteilt. Dabei wurde die Pkw-Garage der verbundenen Wohnung im Erd- und Obergeschoss zugeordnet.

Die Eigentumswohnung Nr.1 befindet sich im Erdgeschoss rechts des vorstehend beschriebenen Mehrfamilienhauses Marktstraße 12. Sie ist vom Hausflur durch eine Wohnungseingangstür zu betreten. Von hier aus gelangt man direkt in einen Wohnschlafraum und weiter zu einem Essbereich mit angrenzender Kochnische und einem Badezimmer. Die Wohnfläche dieser Räumlichkeiten wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit etwa 35 m² ermittelt. Außerdem wurde der Eigentumswohnung Nr. 1 ein ebenfalls mit Nr. 1 gekennzeichnete Abstellraum im Keller zugeordnet.

Sanitäreinrichtung: Das Badezimmer kein richtiges Fenster, die Belichtung erfolgt über Glasbausteine, wodurch die Be- und Entlüftung nur sehr unzureichend gegeben ist. Es ist ausgestattet mit einem Stand-WC mit wandhängenden Kunststoffspülkasten, einer Dusche mit gemauerter Duschabtrennung und Vorhang sowie einem Waschtisch. Die Wände sind bis zu einer Höhe von ca. 2,20 m mit beige-braunen Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist mit weißgrauen, kleinformatigen Bodenfliesen belegt. Es ist zu erkennen, dass dieses Badezimmer in fernster Vergangenheit einmal modernisiert wurde, wird heute jedoch nur noch lediglich einfachsten Ansprüchen gerecht.

Wände: Verputzt, tapeziert und unterschiedlich gestrichen.

Fußböden: Laminatböden.

Fenster: Braunen Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, Prägung des Baujahres um 2003.

Innentüren: Baujahrtypische Holzzargen und Holztürblätter

Heizung: Im Keller des Wohnhauses ist eine Gaszentralheizung installiert.

Die Beheizung der Eigentumswohnung Nr. 1 erfolgt jedoch über elektrisch betriebene Infrarot-Flächenelemente.

Warmwasser: Elektrische Durchlauferhitzer älteren Baujahres.

Gemäß der äußeren Besichtigung und soweit zugänglich befinden sich das Mehrfamilienhaus sowie die Anbauten in einem eher einfachen Pflege- und Unterhaltungszustand. Im Bereich der Außenfensterbänke waren Farbabkürzungen zu erkennen, durch die Feuchtigkeit eindringen und zu weiteren Schäden führen kann. Außerdem waren nahezu am gesamten Außenmauerwerk im Bereich des erdberührten Sockels teils deutliche Putzabplatzungen zu erkennen, die auf eine ausgeprägte Feuchtigkeit hinweisen. Dieser Eindruck hat sich bei der Begehung des Kellers dahingehend bestätigt, dass das Kelleraußenmauerwerk teils deutliche Spuren von kapillar aufsteigender Feuchtigkeit aufweist. Bei der Inaugenscheinnahme der Eigentumswohnung Nr. 1 wurde deutlich, dass sich die Feuchtigkeit dabei bis ins Mauerwerk im Erdgeschoss erstreckt.

Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen geht hervor, dass dieser Umstand seit geraumer Zeit bekannt ist. Außerdem geht aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen hervor, dass die Dachterrassen der Eigentumswohnungen Nr. 3 und 6 ebenfalls Feuchtigkeitsschäden aufweisen, die behoben und saniert werden müssen. Für die Sanierung des Kellermauerwerk und der Dachterrassen ist eine Sonderumlage in Höhe von 50.000,00 € angedacht, die über ein Darlehen finanziert werden soll.

Die Eigentumswohnung Nr. 1 befindet sich in einem einfachen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Ausstattung im Allgemeinen und insbesondere die Ausstattung des Badezimmers sind als einfach zu bezeichnen. Dieses verfügt über kein richtiges Fenster. Die Belichtung erfolgt über Glasbausteine, wodurch eine Be- und Entlüftung nicht ausreichend gegeben ist. Obwohl das Wohnhaus über eine Gaszentralheizung verfügt ist die Eigentumswohnung Nr. 1 lediglich mit elektrisch betriebenen Infrarot-Flächenelementen ausgestattet. Insbesondere ist jedoch nochmal auf den vorstehend beschriebenen Umstand hinzuweisen, dass sich kapillar aufsteigende Feuchtigkeit vom Kellermauerwerk bis ins Mauerwerk im Erdgeschoss erstreckt.

Neben der vorstehend erwähnten Sonderumlage wird im Verkehrswertgutachten ein weiterer Kostenansatz für den nötigsten Instandsetzungs- und Reparaturstau innerhalb der Eigentumswohnung Nr. 1 von rund 5.000,00 € berücksichtigt.

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: 44.000,00 €