

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 022 K 9/24

Objekt/Lage: 3-Zimmer-Eigentumswohnung und Pkw-Garage
Carl-Sonnenschein-Hof 1a in 41747 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 Straße Carl-Sonnenschein-Hof befindet sich in zentraler Lage von Viersen. Sie ist zweispurig ausgebaut und endet als Sackgasse, wodurch sie überwiegend lediglich durch Anliegerverkehr frequentiert wird. Gehwege sind beidseitig angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Außerdem grenzt das Bewertungsgrundstück südlich an die öffentliche Hofstraße. Die ist ebenfalls zweispurig ausgebaut, Gehwege sind beidseitig angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Das Stadtzentrum von Viersen, mit Dingen des täglichen Bedarfs, ist nach wenigen Hundert Metern auch fußläufig zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Viersen, Flur 152, Flurstück 89 ist nahezu ebenerdig und hat einen leicht unsymmetrischen aber regelmäßigen Grundstückszuschnitt, der sich im Verlauf von West nach Ost verbreitert. Die Grundstücksbreite an der westlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 12,80 m, die an der östlichen Grundstücksgrenze ca. 18,20 m. Die mittlere Grundstückstiefe (von Norden nach Süden) beträgt ca. 25,0 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 388 m² angegeben. Es ist im westlichen Grundstücksbereich, etwa 2,50 m bis 3,00 m von der westlichen Grundstücksgrenze zurückversetzt, mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus (fünf Eigentumswohnungen) bebaut. Im süd-östlichen Grundstücksbereich wurden zwischen diesem Mehrfamilienhaus und der östlichen Grundstücksgrenze drei Pkw-Garagen errichtet. Die Zuwegung zum Wohnhaus und die Zufahrten zu den Pkw-Garagen sind mit Beton-Gehwegplatten gepflastert. Der Vorgarten im westlichen Grundstücksbereich ist mit Sträuchern und Hecken begrünt, im nord-östliche Grundstücksbereich wurde eine Terrasse aus Holzdielen angelegt. Im Übrigen ist dieser ebenfalls mit Sträuchern und Büschen begrünt.

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen wurde das Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten um 1971/72 in unterkellertes, zweigeschossiger Massivbauweise errichtet. Die Baugenehmigung Nr. 213/71 datiert vom 12.02.1971, die Rohbauabnahme vom 18.10.1971. Das Dach ist als Flachdach ausgebildet, die Außenfassaden sind mit einem grauen Klinkermauerwerk verblendet. Im Erd- und ersten Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Wohnungen, im zweiten Obergeschoss eine Wohnung. Zwischen Wohnhaus und westlicher Grundstücksgrenze wurden zudem drei Pkw-Einzelgaragen in Beton-Fertigbauweise mit Flachdach errichtet.

Die Eigentumswohnung Nr. 5 befindet sich im 2. Obergeschoss des vorstehend beschriebenen Familienhauses Carl-Sonnenschein-Hof 1a in 41747 Viersen. Sie ist über eine Hauseingangstür mit integrierter Briefkastenanlage und über ein Treppenhaus mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer zu erreichen. Die Eigentumswohnung Nr. 5 verfügt über eine Eingangsdiele, die durch eine nachträgliche Abtrennung zum einen Wohn-/Schlafbereich vergrößert wurde, einen weiteren Flur, ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzender Küche und Ausgang auf eine verglaste Loggia, ein Schlafzimmer mit Ausgang auf eine weitere verglaste Loggia und angrenzendem Ankleideraum und Badezimmer sowie einem Wohn-/Schlafbereich mit Duschbad und separatem Gäste-WC. Die Wohnfläche wird in einer Flächenberechnung aus der Bauakte sowie in der Teilungserklärung und im Grundbuch mit rund 136 m² angegeben.

Im Keller mit Kelleraußentreppe zum Garten befindet sich neben einer Waschküche, einem Trockenraum und einem Heizungsraum diverse Abstellräume, die den jeweiligen Eigentumswohnungen zugeordnet wurden. Gemäß Teilungserklärung wurde der Eigentumswohnung Nr. 5 der ebenfalls mit Nr. 5 gekennzeichnete Abstellraum zugeordnet.

Außerdem wurde der Eigentumswohnung Nr. 5 die ebenfalls mit Nr. 5 gekennzeichnete Pkw-Garage zugeordnet.

Sanitäreinrichtung: Das an den Ankleidebereich angrenzende Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne (grün), einer Dusche (grün) ohne Duschkabine o.ä., einem Waschtisch (weiß) mit Unterschrank und einem Stand-WC (weiß) mit wandhängendem Kunststoffspülkasten. Die Wände sind deckenhoch und rundum mit weißen, strukturierten Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist mit Laminat in Holzoptik belegt. Die Belichtung dieses Badezimmers erfolgt über eine Lichtkuppel im Flachdach. Es ist zu erkennen, dass der Waschtisch mit Unterschrank in der Vergangenheit erneuert wurde. Insgesamt entspricht dieses Badezimmer jedoch in Art und Ausstattung des Baujahres in den 1970er Jahren.

Das an den Wohn-/Schlafbereich angrenzende Badezimmer ist ausgestattet mit einer Dusche (grün) mit Duschvorhang, einem Waschtisch (weiß) und einem Stand-WC (weiß) mit wandhängendem Kunststoffspülkasten. Die Wände sind deckenhoch und rundum mit weißen, strukturierten Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist mit Laminat in Holzoptik belegt. Die Belichtung dieses Badezimmers erfolgt über eine Lichtkuppel im Flachdach. Es ist zu erkennen, dass der Waschtisch in der Vergangenheit erneuert wurde. Insgesamt entspricht dieses Badezimmer jedoch in Art und Ausstattung des Baujahres in den 1970er Jahren.

Das Gäste-WC ist ausgestattet mit einem Handwaschbecken (weiß) und einem Stand-WC (weiß) mit wandhängendem Kunststoffspülkasten. Die Wände sind deckenhoch und rundum mit weißen, strukturierten Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist mit Laminat in Holzoptik belegt. Die Belichtung dieses Badezimmers erfolgt über eine Lichtkuppel im Flachdach. Es ist zu erkennen, dass das Handwaschbecken in der Vergangenheit erneuert wurde. Insgesamt entspricht dieses Badezimmer jedoch in Art und Ausstattung des Baujahres in den 1970er Jahren.

Wände: Verputzt, tapeziert und weiß gestrichen.

Fußböden: Laminatböden in Holzoptik.

Fenster: Unterschiedliche Fensterarten.
Teils Holzrahmen mit Isolierverglasung der ersten Generation,
Weiße Kunststoffrahmen der Baujahre um 2016 und 2021.

Innentüren: Einfache, furnierte Türzargen und Türblätter in weißer Farbe.

Heizung: Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung wurde 2024 die alte Öl-Zentralheizung gegen eine Gas-Zentralheizung ausgetauscht. Der alte Stahl-Öltank (ca. 10.000 l) wurde bisher nicht deinstalliert und befindet sich weiterhin in dem dafür vorgesehenen Heizöllageraum.

Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumen der Eigentumswohnung Nr. 5 erfolgt über Radiatoren / Stahl-Gliederheizkörper in überwiegend ungedämmten Heizungsflächen.

Extras: Türöffner mit Gegensprechanlage

Sonstiges: Die Kücheneinrichtung und Einrichtungsgegenstände (Schränke, Spiegel etc.) sind nach üblicher Geschäftsauffassung in der Region dem Hausstand der Eigentümer / Mieter zuzurechnen und daher nicht Gegenstand der Bewertung.

Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen geht hervor, dass das Wohnhaus Carl-Sonnenschein-Hof 1a in der Vergangenheit sukzessive instandgehalten wurde. So wurden um 2022 die Garagentore der Pkw-Garagen erneuert, die Briefkasten- und Klingelanlage zum Teil erneuert und um 2024 die alte Öl-Zentralheizung gegen eine Gas-Zentralheizung ausgetauscht. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der alte Stahl-Öltank (ca. 10.000 l) bisher nicht deinstalliert wurde und sich weiterhin in dem dafür vorgesehenen Heizöllageraum befindet.

Bei der Ortsbesichtigung wurde jedoch auch auffällig, dass sich an der Außenfassade, insbesondere im Bereich der Loggien, Putz- und Betonabplatzungen zeigten, die Laibung im Bereich des Garagentores der Garage Nr. 5 bisher nicht fertiggestellt war und sich im Bereich des Kellers am Außenmauerwerk teils Hinweise auf Feuchtigkeit abzeichneten. Die Kosten für die Behebung dieser Schäden am Gemeinschaftseigentum sollten aus den Instandhaltungsrücklagen oder ggf. durch Sonderumlagen beglichen werden.

Im Bereich des Sondereigentums der Eigentumswohnung Nr. 5 war insbesondere zu erkennen, dass um 2016 und 2021 einige Fenster ausgetauscht wurden. Offensichtlichen Schäden, die über eine altersgerechte und ordnungsgemäße Nutzung hinausgehen, waren nicht zu erkennen. Lediglich in den Bereichen der verglasten Loggien waren teils Hinweise auf Schimmelpilzbildung zu erkennen. Insgesamt befindet sich die Eigentumswohnung Nr. 5 in einem dem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

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: 273.000,00 €