

## Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 22 K 9/25

**Objekt/Lage:** Einfamilienhaus Boisheimer Straße 30 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 km<sup>2</sup> und ca. 300.000 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 Boisheimer Straße befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Viersen, im Ortsteil Viersen-Dülken und wird sowohl von PKW- als auch LKW-Verkehr frequentiert. Sie ist zweispurig ausgebaut, ein Geh- und Fahrradweg ist auf der dem Bewertungsgrundstück gegenüberliegenden Straßenseite angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Im Bereich des Bewertungsgrundstückes ist das Fahrbahnbankett asphaltiert und kann so als PKW-Parkplatz benutzt werden. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Dülken, Flur 57, Flurstück 197 ist nahezu ebenerdig und hat lediglich im östlichen Grundstücksbereich einen leicht unsymmetrischen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 37,0 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 32,5 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 1.184 m<sup>2</sup> angegeben. Es ist im süd-westlichen Grundstücksbereich mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut, an das östlich eine überdachte Terrasse anschließt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wurde ein Gerätehaus (ggf. ehemaliger Stall für die Kleintierhaltung) in Massivbauweise errichtet. Außerdem wurde westlich des Wohnhauses, etwa mittig des Grundstückes, ein weiteres Gerätehaus aus einer Holzkonstruktion errichtet, das in der Vergangenheit als Garage/Werkstatt und heute als Partyraum genutzt wird. Ein weiteres Holzgartenhaus befindet sich in der nord-westlichen Grundstücksecke. Die Zuwegung zum Wohnhaus, die Zufahrt zum Holz-Gerätehaus und eine Hoffläche sind mit Betonsteinen gepflastert, bzw. mit Beton-Gehwegplatten belegt. Die verbleibenden Freiflächen sind überwiegend mit Rasen, Sträuchern und Bäumen begrünt. Eine gärtnerische Gestaltung ist dabei nicht zu erkennen. Etwa Mittig verläuft von Nord nach Süd über das Grundstück eine Hochspannungsfreileitung.

Aus der Bauakte der Stadtverwaltung Viersen ließ sich der genaue Ursprung der Bebauung nicht ermitteln. Gemäß Bauart (Gewölbe-Teilkeller aus gebrannten Ziegelsteinen) könnte dieser auf das erste Viertel des 20. Jahrhunderts zurückgehen. Dabei wurde es in teilunterkellertem, eingeschossiger Massivbauweise errichtet. Eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1953 belegt eine bauliche Veränderung des Wohnhauses, die Beseitigung baulicher Mängel und den Einbau von zwei Kammern zu einer kleinen Wohnung. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und mit Falzziegeln eingedeckt. Weitere Dachaufbauten (Dachgauben, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) sind nicht vorhanden. Die Außenfassaden zeigen das ursprüngliche Außenmauerwerk aus rot-braunen, gebrannten Ziegelsteinen. Im Erdgeschoss befinden sich eine Eingangsdiele mit einem weiteren angrenzenden Flur und Holzterasse in das Dachgeschoss, ein Esszimmer mit angrenzendem Büro, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC (rohbauähnlicher Zustand) und ein Heizungs-/Hauswirtschaftsraum. Im nicht beheizten Dachgeschoss stehen insgesamt drei Zimmer (davon ein Durchgangszimmer) zur Verfügung. Die genaue Raumaufteilung ist den als Anlage beigefügten Grundrissübersichten (keine Originalzeichnungen) zu entnehmen. Die Wohnfläche wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit etwa 140 m<sup>2</sup> ermittelt.

Fundamente:	Vermutlich dem Baujahr entsprechend aus gebrannten Ziegelsteinen
Außenwände:	Gebrannte Ziegelsteine
Innenwände:	Gebrannte Ziegelsteine / Leichtbauständerwände
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecken.
Dach:	Satteldach mit altfarbenden Falzziegeln
Hauseingangstür:	Kunststoffrahmen mit Verglasung.
Fenster:	Überwiegend Kunststoffrahmen (weiß) mit Isolierverglasung älteren Baujahres, teilweise Holzrahmen mit Einfachglas.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und unterschiedlich gestrichen.
Deckenflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen, teilweise Holzvertäfelungen.
Fußböden:	Bodenfliesen in unterschiedlichen Ausführungen, Holzdielen im Wohnzimmer, Laminat oder PVC.
Innentüren:	Einfachste Holzzargen und Holztürblätter (furniert)
Sanitäreinrichtungen:	Das Badezimmer hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einer Eckbadewanne, einer Dusche mit Duschkabine, einem Waschtisch und einem Stand-WC mit Kunststoffspülkasten. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind deckenhoch und rundum mit weißen Wandfliesen versehen und mit einer schwarz-grauen Bordüre farblich abgesetzt. Der Fußboden ist mit schwarz-grauen Bodenfliesen belegt. Es ist deutlich zu erkennen, dass dieses Badezimmer in der Vergangenheit modernisiert wurde. Es wird durchaus heutigen Ansprüchen gerecht.  Das Gäste-WC befindet sich in einem ruinösen, rohbauähnlichen Zustand.
Heizung:	Gas-Zentralheizung der Firma Viessmann, Baujahr gemäß Typenschild um 1984. Der Zustand der Heizung muss als äußerst schlecht bezeichnet werden. Wartungen wurden augenscheinlich seit einiger Zeit nicht mehr durchgeführt. Inwieweit die Funktionsfähigkeit zuverlässig gegeben ist, kann nicht gesagt werden. Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumen erfolgt über Radiatoren. In den Räumen des Dachgeschosses waren jedoch keine Radiatoren erkennbar.
Kocheinrichtung:	Sämtliche Anschlüsse und Vorrichtungen (Strom, Wasser, Abwasser) sind in der Küche vorhanden.
Elektroanlagen:	Die gesamte Elektroanlage wurde seit dem Ursprung des Hauses zum Teil erneuert und überarbeitet. Sie entspricht insgesamt jedoch nur bedingt heutigen Anforderungen an Komfort und Sicherheit.

Wie vorstehend beschrieben, wurde das Wohnhaus ursprünglich vermutlich bereits im ersten Viertel des Jahrhunderts errichtet und vermutlich um 1953 instandgesetzt und erweitert. Nachfolgend erfolgten augenscheinlich einige weitere Instandsetzungen und Modernisierungen. So wurden um 1984 die Gas-Zentralheizung erneuert und vermutlich auch zu dieser Zeit einige Fenster ausgetauscht und Fußbodenbeläge erneuert. Zuletzt, vermutlich um 2012, wurden das Badezimmer modernisiert und weitere kleinere Instandsetzungen durchgeführt. Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt jedoch in einem unterdurchschnittlichen bis in Teilen sehr einfachen bzw. sanierungsbedürftigen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Kosten für entsprechende Sanierungsmaßnahmen liegen dabei im Vergleich deutlich über den üblichen Instandhaltungskosten. Im Verkehrswertgutachten wurden diesbezüglich Kosten von rund 90.000,00 € 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:**

**167.700,00 €**

(unter Berücksichtigung von eingetragenen Baulasten)