

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 022 K 014/23

Objekt/Lage: Wohn- und Geschäftshaus und Büroanbau, Rahserfeld 11 c in 41748 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 Rahserfeld befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Viersen. Im dortigen Gewerbegebiet Rahserfeld/Dinsingstraße sind diverse Kleinbetriebe und mittelständische Unternehmen angesiedelt. Sowohl die Straße Rahserfeld als auch die Dinsingstraße zweispurig ohne Fahrbahnmarkierungen ausgebaut und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Sowohl östlich entlang der Straße Rahserfeld, als auch westlich entlang der Dinsingstraße verlaufen auf einem Bahndamm Hauptverkehrsstrecken der Deutschen Bahn. Das Zentrum von Viersen, mit Dingen des täglichen Bedarfs, ist nach ca. 1 km zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Viersen, Flur 87, **Flurstück 877** ist nahezu ebenerdig und hat lediglich südöstlichen Grundstücksbereich einen leicht unregelmäßigen Grundstückszuschnitt. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 3044 m² angegeben. An der östlichen Grundstücksgrenze wird das Bewertungsgrundstück durch eine Mauer mit Toreinfahrt eingezäunt. Es ist etwa mittig, über die gesamte Grundstücksbreite, mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, an das diverse Anbauten angrenzen. Östlich wurde an das Wohn- und Geschäftshaus, entlang der südlichen Grundstücksgrenze, ein ebenfalls dreigeschossiger Büroanbau angebaut, an dem wiederum östlich eine Pkw Garage an.

Bei der Ortsbesichtigung konnte der gesamte Grundstücksbereich westlich der Bebauung nicht betrachtet werden. Der östliche Grundstücksbereich vermittelte bei der Ortsbesichtigung einen verwahrlosten Zustand. Hier lagern sehr große Mengen bereits verordneter Baustoffe, Schrott, Müll und Unrat!

Das Grundstück Gemarkung Viersen, Flur 87, **Flurstück 1110** ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 91 m² angegeben. Es ist unbebaut und über die gesamte Grundstücksfläche als Verkehrsfläche mit Betonsteinen gepflastert. Da es anders vorstehend beschriebene Grundstück, Flurstück 877 grenzt, kann diesen als rückwärtige Grundstückszufahrt über die Dinsingstraße dienen.

Das Grundstück Gemarkung Viersen, Flur 87, **Flurstück 1026** ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 59 m² angegeben. Dieser etwa 1,50 m Tiefe und 39,0 m breite Grundstücksstreifen grenzt nördlich anders vorstehend beschriebene Grundstück, Flurstück 877. Augenscheinlich ist dieses Grundstück unbebaut und als wirtschaftliche Einheit mit dem Grundstück Flurstück 877 zu betrachten.

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen wurde das heutige Wohn- und Geschäftshaus ursprünglich vermutlich noch vor 1900 in der damals üblichen Bauweise (gebranntes Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken etc.) errichtet. Seinerzeit waren das zweite Obergeschoss und das Dachgeschoss lediglich als Speicher und Dachgeschoss genehmigt. Vermutlich um 1932 wurden diese zu Kleinwohnungen umgebaut. Heute ist das Dach als Satteldach mit Krüppelwalm ausgebildet und mit Falzziegeln eingedeckt. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre in verzinkter Ausführung. Die östliche Frontfassade ist verputzt und weiß/grau gestrichen und zeigt auch heute noch kleinere baujährtypische Verzierungen. Die übrigen Außenfassaden konnten nicht betrachtet werden. Ein Blick aus der Ferne lässt jedoch vermuten, dass diese mit Schiefer/Kunstschiefer verkleidet sind.

Mit Baugenehmigung aus dem Jahr 1982 wurde die Erweiterung des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses durch Anbau von Wohnraum und Errichtung einer Pkw-Garage genehmigt. Diese Baugenehmigung wurde jedoch 1985 widerrufen und für ungültig erklärt, weil u.a. die Bauausführungen (auch hinsichtlich weiterer nicht genehmigter Anbauten) abweichend erfolgt sind. Weitere Bauzeichnungen aus den Jahren 1988 und 1991 sind baurechtlich nicht abschließend genehmigt, sondern stellen lediglich die derzeitige Nutzung fest.

Ein an das Wohn- und Geschäftshaus angrenzender und entlang der südlichen Grundstücksgrenze errichteter, dreigeschossiger Büroanbau wurde ursprünglich auch ohne Baugenehmigung errichtet, nachfolgend jedoch mit Baugenehmigung 316/95 legalisiert. Eine behördliche Schlussabnahme dieser Bebauung ist jedoch bis heute nicht erfolgt.

Bei der Ortsbesichtigung vermittelte das gesamte Bewertungsobjekt einen stark verwahrlosten Zustand. Das gesamte Grundstück und sämtliche Räumlichkeiten des Wohn- und Geschäftshauses dessen Anbauten sowie des Bürogebäudes waren mit bereits verrotteten Baumaterialien, Schrott, zerstörten Möbeln und Unrat übersäht. Offenstehende Türen, herausgerissene Fensterflügel, zerstörte Fensterscheiben, augenscheinlicher Kabelklau im Bereich der Elektroinstallation, verkohlte und verschmort Elektrosicherungskästen, zerstörte Innentüren, zerstörte Sanitäreinrichtungen, verschmierte und massiv beschmutzte Außen- und Innenwände, zerstörte Einrichtungsgegenstände etc. deuten auf extremen Vandalismus und starke Verwahrlosung hin.

Alleine für die Entrümpelung und Säuberung des Bewertungsobjektes sowie für die Abfuhr und Entsorgung der Schrott-, Müll- und Unratmengen und die Herrichtung des Grundstückes werden im Verkehrswertgutachten Kosten von mindestens 50.000,00 € angegeben. Eine genaue Kostenermittlung kann jedoch nur ein Kostenvoranschlag entsprechender Entsorgungsfachbetriebe ergeben.

Weiter war bei der Ortsbesichtigung festzustellen, dass das gesamte Bewertungsobjekt bis in die ferne Vergangenheit weder instand gehalten noch in irgendeiner Art gereinigt und gepflegt wurde.

Im Keller des Wohn- und Geschäftshauses stand im Bereich der Heizungsanlage zentimeterhoch Wasser, die Wände waren mit Feuchtigkeit durchzogen und stellenweise waren ausgeprägte Schwarzsimmeldurchbrüche erkennbar. Die Heizungsanlage ist nicht funktionsfähig und ihr weiterer Betrieb wurde durch eine Ordnungsverfügung durch den zuständigen Schornsteinfeger untersagt.

Elektroanlagen waren zerstört, Kabel aus den Wänden gerissen und Sicherungskästen verkohlt.

Sämtliche Sanitäreinrichtungen waren augenscheinlich, soweit aufgrund des zugemüllten Zustandes zu erkennen, durch Vandalismus zerstört, beschmiert und verschmutzt.

Die Holzkonstruktionen der geplanten Balkonanlagen im ersten und zweiten Obergeschoss des Büroanbaus waren stark verwittert und stellenweise verfault, so dass deren statische Sicherheit nicht gewährleistet ist. Fußbodenbeläge, Geländer und Absturzsicherungen waren gar nicht vorhanden.

Zusammengefasst muss das gesamte Bewertungsobjekt insgesamt als kernsanierungsbedürftig und in Teilen baufällig bezeichnet werden. In (ferner) Vergangenheit durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen sind zwischenzeitlich bereits wieder verbraucht bzw. wurden durch schlechte Unterhaltung und Vandalismus zerstört. Die Kosten für die Sanierung entsprechender Objekte liegen dabei im Vergleich deutlich über den üblichen Instandhaltungskosten.

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: 126.500,00 €