

## Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 22 K 16/24

**Objekt/Lage:** Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 3 im Haus Berliner Höhe 67 in 41748 Viersen

Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich! Auftragsgemäß erfolgte die Erstattung des Verkehrswertgutachtens anhand von verfügbaren Objektunterlagen und des äußeren Eindruckes.



### **Beschreibung:**

Der Kreis Viersen mit den Städten und Gemeinden Viersen, Nettetal, Grefrath, Kempen, Brüngen, 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. 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 Straße „Berliner Höhe“ befindet sich im südlichen Bereich von Viersen im Ortsteil Unter-Beberich. Sie ist zweispurig ausgebaut und asphaltiert. Gehwege sind auf beiden Straßenseiten angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Im Bereich des Bewertungsobjektes endet sie als Sackgasse. In der Nähe des Bewertungsgrundstückes befindet sich ein Hockey-Sportplatz. 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 Viersen, Flur 41, Flurstück 814 ist nahezu ebenerdig und hat einen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt. Die Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 15.338 m<sup>2</sup> angegeben. Es ist mit insgesamt 12 Mehrfamilienwohnhäusern bebaut, die sich zu baulichen Einheiten mit je drei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück verteilen. Zudem wurden im westlichen und östlichen Grundstücksbereich Pkw-Garagen errichtet. Die Zuwegungen zu den Wohnhäusern sind mit Beton-Gehwegplatten plattiert. Die Zufahrten zu den Garagen sind asphaltiert. Die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch einfach mit Rasen, Bäumen und Sträuchern gestaltet.

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen wurden die Mehrfamilienhäuser Berliner Höhe 85-89 um 1965 in unterkellertes, dreigeschossiger Massivbauweise als so genannte Zweispänner (zwei Wohnungen je Etage) errichtet. Die Dächer sind als Flachdächer ausgebildet. Die Außenfassaden sind verputzt und gestrichen. In jedem der Mehrfamilienwohnhäuser befinden sich sechs Wohneinheiten. Um 2006 wurden sämtliche Wohnhäuser und Pkw-Garagen auf dem Bewertungsgrundstück in Wohnung- und Teileigentum bzw. Sondereigentum mit insgesamt 72 Wohneinheiten und 43 Pkw-Garagen aufgeteilt. Die Teilungserklärung, Urkundenrolle-Nr. 2264/2006 MV, datiert vom 23. November 2006.

Gemäß Bauzeichnungen und Teilungserklärung befindet sich die Eigentumswohnung Nr. 3 im Obergeschoss links des Wohnhauses Berliner Höhe 67. Sie verfügt über zwei Zimmer, Küche, Diele und Badezimmer sowie einer Loggia. Außerdem wurde der Eigentumswohnung Nr. 3 ein separater Abstellraum im Keller zugeordnet. Die genaue Raumaufteilung ist den als Anlage beigefügten Grundrissübersichten zu entnehmen. Die Wohnfläche wird in einer Flächenberechnung der Bauakte mit 57,71 m<sup>2</sup> angegeben. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung konnte die Wohnfläche jedoch nicht vor Ort kontrolliert werden.

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen wie Sanitäreinrichtungen, Fenster, Fußbodenbeläge, Zimmertüren etc.  
Keine Angaben gemacht werden.

Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen geht hervor, dass das Wohnungs- und Teileigentum Berliner Höhe 67-89 in der Vergangenheit sukzessive instandgehalten wurde. Bei der äußeren Inaugenscheinnahme konnten keine offensichtlichen Mängel festgestellt werden. Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung kam es im Januar 2025 zu einem Wasserschaden, der derzeit behoben wird. Insgesamt vermittelte das Wertermittlungsobjekt einen dem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können zum Pflege- und Unterhaltungszustand der Eigentumswohnung Nr. 3 keine Angaben gemacht werden!

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: 101.000,00 €**