

DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Hubertusstraße 12 - 41352 Korschenbroich - Telefon 0 21 61 / 688 77 63 - Fax 0 21 61 / 688 77 64

Zusammenfassung

Gutachten 22 K 7/25

Objekt:

**Einfamilienhaus
mit PKW-Garage**

Rotdornweg 26
41747 Viersen



Straßenansicht am Tage der Ortsbegehung am 19. Juni 2023



Straßenansicht am Tage der wiederholten Ortsbegehung am 16. Januar 2026

Es handelt sich hier um eine Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens.
Das gesamt Wertgutachten kann beim Amtsgericht Viersen eingesehen werden.

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Gemäß den Erkenntnissen aus einer eigenen Ortsbegehung zur Erstellung eines Wertgutachtens im Jahr 2018 (Verfahren 022 K 010/17) sowie einer weiteren Ortsbegehung zur Erstellung eines Wertgutachtens im Jahr 2023 (Verfahren 022 K 3/23), ist die zu bewertende Gebäude- und Freifläche bebaut mit einem zweigeschossigen, überwiegend unterkellerten Einfamilienhaus, das in konventioneller Massivbauweise ca. 1964, mit ursprünglich nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet wurde.

Gemäß den vorliegenden Baugesuchsplänen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erfolgte ein Umbau des Wohnhauses im Jahr 1989. Im Rahmen des Umbaus wurde ein rückwärtiger, eingeschossiger Anbau errichtet und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, wobei eine rückwärtige Dachgaube geschaffen wurde.

Eine Schlussabnahmebescheinigung der Umbaumaßnahme lag in der Hausakte der Bauverwaltung datiert mit dem 08. August 1989 vor.

Die grenzständige Garage wurde, soweit im stattgefundenen Ortstermin im Jahr 2018 festgestellt werden konnte, zwischenzeitlich durch einen rückwärtigen Anbau erweitert, für den in der Hausakte der Bauverwaltung keine Baugenehmigung vorlag. Die Garage ist im Auszug aus dem Liegenschaftskataster zudem durch eine strichpunktierte Linie dargestellt, was darauf hinweist, dass eine katasterliche Einmessung noch nicht stattgefunden hat.

In der im Jahr 2018 stattgefundenen Ortsbegehung konnte zudem festgestellt werden, dass die Dachfläche des rückwärtigen Anbaus ausgehend vom Obergeschoss als Dachterrasse genutzt wird. Zwischen dem Anbau und der Garage wurde eine verglaste Überdachung in Holzbauweise errichtet.

Eine Baugenehmigung für die Dachterrasse und die Überdachung konnte in der Hausakte der Bauverwaltung nicht vorgefunden werden.

Im damaligen Ortstermin konnte festgestellt werden, dass gegenüber den vorliegenden Grundrissplänen aus dem Jahr 1989 die Raumaufteilungen im Obergeschoss verändert wurden. In den übrigen Geschossen entsprachen die Raumaufteilungen im Wesentlichen dem Planstand, der in der Hausakte der Bauverwaltung dokumentiert ist.

Raumprogramm, gemäß Aktenlage

Kellergeschoss: Heizungs- und Öltankraum, Waschraum, Kellerräume

Erdgeschoss: kombinierter Wohn-/ Essraum, Küche, Diele, WC / Dusche

Obergeschoss: Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Bad, Flur, Balkon / Terrasse

Dachgeschoss: Schlafzimmer, Bad, Flur, Abstellraum / Kriechraum

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Kreisstadt Viersen, Stadtmitte Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung vorhanden
Verkehrslage *	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 200 m zum Bahnhof Viersen ca. 2,2 km zum Autobahnanschluss A 61 (Viersen) ca. 1,4 km
Wohn- Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von Viersen 800 m zum Zentrum von Mönchengladbach ca. 9,0 km zum Zentrum von Krefeld ca. 22,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 34,0 km
Umgebung	Wohnbauflächen, offene Bauweise
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 47-2 der Stadt Viersen. <u>Ausweisungen:</u> WR – reines Wohngebiet II - zweigeschossige Bauweise GFZ 0,7 - Geschossflächenzahl von 0,7
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; regelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite ca. 12,7 m Grundstückstiefe ca. 50,0 m
Versorgungsleitungen	Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. **Die Nachstehenden Angaben beschreiben im Wesentlichen die im Jahr 2018 festgestellten baulichen Merkmale.**

BESCHREIBUNG ROHBAU

Baujahr	ca. 1964
Umbau/Anbau	ca. 1989
Vollgeschosse	2; (Anbau: 1)
Unterkellerung	zu ca. 80 %
Dachausbau	zu 100 %
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Einfamilienhaus mit Garage
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	soweit sichtbar wirksam
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit rückwärtiger Dachgaube; Anbau: Flachdach
Dacheindeckung	Pfannen; Traufverkleidungen und Ortgänge verschiefert
Treppen	Holzwangentreppen, weiß lackiert
Fassaden	straßenseitig und giebelseitig: Verblendstein rückseitig: mineralische Putzoberfläche, gestrichen
Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe, rückwärtige Dachgaube, Terrassenüberdachung; Holzterrasse; Eingangsüberdachung; Garagenanbau
Besondere Einrichtungen	Außenmarkise im Erdgeschoss und im Obergeschoss, rückwärtig

BESCHREIBUNG AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen, teils abgehängte Decken aus Holzpaneelen mit Einbauleuchten	
Fenster	Holz isolierverglast, überwiegend mit elektrischen Rollläden	
Innentüren	Holzumfassungszargen und Stahlzargen; Holztürblätter mit Füllungen und Verglasungen; teils glatt abgesperrte Türblätter; Ganzglastüre	
Oberböden	KG	gesamt: Estrich sowie teils Fliesen
	EG	gesamt: Fliesen Terrasse: Holzdielung
	OG	Bad: Fliesen sonst: Laminat Balkon/Terrasse: Betonsteine
	DG	Bad: Fliesen sonst: Laminat, Textil
Wandfliesen	EG	WC / Dusche: raumhoch
	OG	Bad: raumhoch
	DG	Bad: drempelhoch bis raumhoch
Sanitäre Installationen	KG	Waschmaschinenanschluss
	EG	WC / Dusche: Dusche, Waschbecken, WC
	OG	Bad: Badewanne, Dusche, Waschbecken, Bidet, WC
	DG	Bad: Dusche, Waschbecken, WC
Heizung	Öl-Zentralheizung	
Warmwasserbereitung	über Heizung	

Außenanlagen

Garagenzufahrt und Hauszuwegung mit Betonsteinpflaster befestigt; Hausvorgarten mit Baum- und Strauchbestand; Vordere Grundstückseinfriedung durch Holzzaunelemente; Rückwärtige Terrassenfläche mit Holzdielen befestigt; Rasenfläche; Baum- und Strauchbestand; Gartenteich mit angelegtem Bachlauf; Holzbrücke; Holzgartenhaus; rückwärtige Grundstückseinfriedung durch Heckenbepflanzung und Stahlmaschenzaun

UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

Nach dem äußeren, straßenseitigen Eindruck wies das Grundstück sowie die aufstehende Bebauung einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand auf.

In einer durch den Unterzeichner durchgeführten Ortsbegehung im Jahr 2018 konnte festgestellt werden, dass das Grundstück sowie auch die aufstehende Bebauung einen sehr gepflegten Unterhaltungszustand aufwiesen. Mängel bzw. Instandhaltungsdefizite konnten damals nicht festgestellt werden. Die energetischen Eigenschaften des Wohngebäudes entsprachen im Wesentlichen der Zeit des in der Hausakte der Bauverwaltung dokumentierten Umbaus, Ende der 1980er Jahre.

BODENWERT

Der Bodenwert für wird aufgeteilt in eine Baulandfläche und eine Gartenlandfläche. Das Grundstück hat gesamt einen Bodenwert in Höhe von 101.220,00 €.

SACHWERT

Der marktangepasste Sachwert liegt bei 362.351,04 €.

ZU- UND ABSCHLÄGE

Auf den marktangepassten Sachwert werden Abschläge in Höhe von 13.293,73 € angebracht. Dazu gehören beispielsweise Reparatur- und Renovierungsstau, Baumängel und Instandhaltungsdefizite.

VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert liegt bei **350.000,00 €**.