

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 22 K 18/24

Objekt/Lage: Wohn- und Geschäftshaus mit 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. Niederkrüchten liegt im süd-westlichen Teil des Kreises Viersen. Die ehemals selbständigen Gemeinden Elmpt und Niederkrüchten wurden 1972 durch das Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden und Kreise zusammengeschlossen und 1975 dem Kreis Viersen zugeordnet. Insgesamt hat die Gemeinde Niederkrüchten heute etwa 15.300 Einwohner. Durch die Fertigstellung der BAB 52 Düsseldorf – Roermond im Jahre 1999 wird der Durchgangsverkehr um die Ortschaften herumgeleitet und eine gute Verkehrsanbindung an die Nachbarstädte und Gemeinden erreicht. Eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten ist 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.

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 baujahrtypische Verzierungen. Die übrigen Außenfassaden sind 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.

Wie vorstehend beschrieben, liegen für die derzeitige Nutzung des Wohn- und Geschäftshauses keine bzw. nur unvollständige Baugenehmigungen vor! Auch für den nachträglich genehmigten Büroanbau wurde seit Ende der 1990er Jahre keine Schlussabnahmebescheinigung ausgestellt!

Bei der Ortsbesichtigung am 09.07.2025 war zu erkennen, dass im Vergleich zur Ortsbesichtigung am 11.01.2024 seinerzeit auf dem Grundstück und in den Gebäuden lagernde Baumaterialien, Schrott, zerstörte Möbel und Unrat beseitigt und entsorgt wurden.

Außerdem war zu erkennen, dass damit begonnen wurde, das Bewertungsobjekt herzurichten und zu sanieren. Insbesondere im 1. und 2. Obergeschoss des Wohnhauses wurden einzelne Räumlichkeiten hergerichtet und bewohnbar gemacht. Die teilweise vermieteten Räumlichkeiten waren bei der Ortsbesichtigung jedoch nicht zugänglich. Weiter war zu erkennen, dass ehemals verbrannte und verkohlte Elektroinstallationen überarbeitet bzw. für die weitere Sanierung vorbereitet wurden, einzelne Sanitäreinrichtungen hergerichtet und teilweise allgemeine Säuberungs- und Schönheitsreparaturen (Maler- und Tapeziereinheiten) durchgeführt wurden.

Bei der Ortsbesichtigung war jedoch weiterhin festzustellen, dass das gesamte Bewertungsobjekt bis in die ferne Vergangenheit weder instandgehalten noch in irgendeiner Art gereinigt und gepflegt wurde. Im Keller des Wohn- und Geschäftshauses waren die Wände mit Feuchtigkeit durchzogen und stellenweise waren ausgeprägte Schwarzsimmelbildungen erkennbar. Die Heizungsanlage ist nicht funktionsfähig und ihr weiterer Betrieb wurde durch eine Ordnungsverfügung durch den zuständigen Schornsteinfeger untersagt. Die gesamte Elektroinstallation ist weiterhin nahezu komplett zu überarbeiten und an heutige Anforderungen an Sicherheit und Komfort anzupassen. Außerdem sind durch Vandalismus beschmierte und zum Teil zerstörte Sanitäreinrichtungen zu modernisieren.

Die Holzkonstruktionen der geplanten Balkonanlagen im ersten und zweiten Obergeschoss des Bürobaus 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 nach wie vor als kernsanierungsbedürftig und in Teilen baufällig bezeichnet werden. Die Kosten für die Sanierung entsprechender Objekte liegen dabei im Vergleich deutlich über den üblichen Instandhaltungskosten. Im Verkehrswertgutachten wurden diesbezüglich Kosten von mindestens Rund 1.500.000 € 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: 439.000,00 €