

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 22 K 4/26

Objekt/Lage: Einfamilien-Reihenmittelhaus, separates Weggrundstück und separates Abstellgrundstück, Uhlandstraße 21 in 41372 Niederkrüchten-Elmpt



Beschreibung:

Die 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. 30.000 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 Uhlandstraße befindet sich im nördlichen Ortsteil von Niederkrüchten- Elmpt. Sie ist zweispurig ohne Fahrbahnmarkierungen ausgebaut, Gehwege sind beidseitig angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Das Wohnhaus (Flurstück 212) ist über einen separaten Fußweg (Flurstück 217) zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Hausgrundstück, Flurstück 212

Das Grundstück Gemarkung Elmpt, Flur 16, Flurstück 212 ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 6,0 m, die mittlere Grundstückstiefe etwa 30,0 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 146 m² angegeben. Es ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze mit einem Einfamilien- Reihenmittelhaus bebaut, welches mit den Nachbarbebauung eine geschlossene bauliche Reihe von insgesamt sechs Wohnhäusern bildet. Südwestlich schließt an das Wohnhaus eine gepflasterte Terrasse an. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Rasen, Büschen und Sträuchern und einem ehemaligen Gartenteich begrünt. Zum Wertermittlungsstichtag vermittelte das Grundstück einen stark vernachlässigten Pflegezustand. Außerdem lagerten stellenweise Baumaterialien und Unrat. Die Zuwegung zum Hausgrundstück erfolgt über einen Fußweg (nachfolgend beschrieben), der sich im anteiligen Privateigentum befindet.

Weggrundstück, Flurstück 217

Das Grundstück Gemarkung Elmpt, Flur 16, Flurstück 217 ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 4,10 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 33,75 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 140 m² angegeben. Es ist über die gesamte Grundstücksfläche als Fußweg und Zuwegung zu den angrenzenden Wohnhäusern gepflastert und befindet sich im anteiligen Privateigentum der jeweiligen Eigentümer (im vorliegenden Fall 1/6 Anteil).

Stellplatzgrundstücke, Flurstück 181

Das Grundstück Gemarkung Elmpt, Flur 16, Flurstück 181 ist nahezu ebenerdig und hat lediglich im östlichen Grundstücksbereich einen leichtunsymmetrischen (runden) Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 13,75 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 9,30 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 129 m² angegeben. In der nordwestlichen Grundstücksecke wurde ein Abstellraum (Mülltonnen etc.) errichtet. Die übrige Grundstücksfläche ist mit Betonsteinen als Abstellfläche für PKW gepflastert. Das Grundstück befindet sich im anteiligen Privateigentum (im vorliegenden Fall ¼ Anteil)

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Niederkrüchten wurde das Einfamilien-Reihenmittelhaus um 1972 in unterkellelter, zweigeschossiger Massivbauweise errichtet. Die gemeinsame Baugenehmigung zum Bau von insgesamt 11 Einfamilienreihenhäusern datiert vom 23.11.1971. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und mit Falzziegeln eingedeckt. Weitere Dachaufbauten (Dachgauben, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) sind nicht vorhanden. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre in verzinkter Ausführung. Die Außenfassaden sind mit einem rotbraunen Klinkermauerwerk verblendet.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Eingangsdiele, ein Flur mit Treppe in das Obergeschoss und in den Keller, ein Gäste-WC, eine Küche, eine Speisekammer und ein Wohnbereich mit Ausgang auf eine Terrasse und in den Garten.

Im Obergeschoss befinden sich eine Diele, drei Zimmer und ein Badezimmer.

Das Dachgeschoss ist lediglich über eine Einfachste Holzeinschubtreppe zu erreichen und kann lediglich als einfachster Abstellraum genutzt werden.

Im Keller mit Kelleraußentreppe stehen Abstellmöglichkeiten, ein Heizungsraum und ein Lagerraum für Heizöl zur Verfügung.

Die Wohnfläche wird in einer Wohnflächenberechnung aus der Bauakte mit 90,56 m² angegeben.

Fundamente/Bodenplatte:	Stampfbeton, frostfrei gegründet
Kelleraußenwände:	Betonblocksteine
Außenwände:	Betonblocksteine mit Verblendmauerwerk
Innenwände:	Betonblocksteine / Kalksandsteine, ggf. Ergänzungen als Leichtbau-Ständerwände.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, über Erdgeschoss, Holzbalkendecke über Obergeschoss.
Dach:	Satteldach mit Falzziegeln.
Hauseingangstür:	Kunststoff-mit Isolierverglasung (außen blau, innen weiß)
Fenster:	Kunststoffrahmen (im EG weiß, im OG braun) mit Isolierverglasung, Prägung des Baujahres gemäß einem Fenster im Obergeschoss um 1995. Kunststoff-Außenrollläden.

Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und unterschiedlich gestrichen.
Deckenflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen.
Fußböden:	Bodenfliesen unterschiedlicher Art und Ausführung, Laminatböden.
Innentüren:	Holzzargen und Holztürblätter (weiß furniert).
Sanitäreinrichtungen:	Das Gäste-WC im Erdgeschoss hat kein Fenster. Es ist ausgestattet mit einem Stand-WC mit wandhängenden Kunststoffspülkasten und einem Waschtisch (lediglich Kaltwasser). Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m mit grauen Wandfliesen versehen, darüber tapeziert und blau gestrichen. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Insgesamt wird dieses Badezimmer heutigen Ansprüchen kaum noch gerecht. Das Badezimmer im Obergeschoss hat ein doppelflügliges Fenster. Zum Wertermittlungstichtag befand sich dieses Badezimmer in einem rohbauähnlichen Zustand. Sämtliche Sanitäreinrichtungsgegenstände waren demontiert und die Wand- und Bodenbeläge entfernt.
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Baujahr gemäß Typenschild um 1993) Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumlichkeiten erfolgt über Radiatoren in überwiegend ungedämmten Heizungsflächen.

Es ist zu erkennen, dass das Bewertungsobjekt in fernster Vergangenheit im nötigsten Umfang instandgehalten wurde. So wurden gemäß Typenschild um 1993 die Gaszentralheizung erneuert und vermutlich um 1995 die Hauseingangstür Mobilfenster ausgetauscht. Insgesamt sind diese Maßnahmen zwischenzeitlich jedoch als annähernd verbraucht zu betrachten. Zuletzt wurde augenscheinlich die Zählertafel und den Sicherungskasten (installiert im Keller) in einfachem Umfang überarbeitet. Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt jedoch in einem sehr einfachen, teils vernachlässigten Pflege und Unterhaltungszustand.

Bei der Ortsbesichtigung wurden insbesondere die folgenden Mängel auffällig:

- Das Grundstück vermittelt einen stark vernachlässigten Pflegezustand. Außerdem lagerten stellenweise Baumaterialien und Unrat.
- Am Kelleraußenmauerwerk und im Bereich der Kelleraußentreppe waren teils ausgeprägte Hinweise auf Feuchtigkeit erkennbar.
- Das Badezimmer im Obergeschoss befand sich zum Wertermittlungstichtag in einem rohbauähnlichen Zustand. Sämtliche Sanitäreinrichtungsgegenstände waren demontiert und die Wand- und Fußbodenbelege entfernt.
- Die Wärmedämmung des Dachgeschosses bzw. der obersten Geschossdecke entspricht nicht heutigen Anforderungen.
- Allgemeine Schönheitsreparaturen (Maler und Tapezierarbeiten, Silikon- Dehnungsfugen) wurden seit einiger Zeit vernachlässigt.

Die Kosten für den nötigsten **Instandsetzungs- und Reparaturstau**, um den derzeitigen Gebrauchszustand des Bewertungsobjektes zu sichern, werden im Verkehrswertgutachten mit mindestens **rund 30.000,00 €**. Angegeben.

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann beim Amtsgericht Viersen, Dülkener Straße 5, Zimmer vormittags in der Zeit von 09.00 – 12.00 Uhr eingesehen werden.

Verkehrswerte:

a) Hausgrundstück, Flurstück 212:

Verkehrswert: 183.000,00 € (einhundertdreiundachtzigtausend Euro)

b) Weggrundstück, Flurstück 217 (1/6) Anteil:

Verkehrswert: 4.500,00 € (viertausendfünfhundert Euro)

c) Abstellgrundstück, Flurstück 181 (1/4) Anteil:

Verkehrswert: 7.000,00 € (siebentausend Euro)