

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 16 K 4/26

Objekt/Lage: Einfamilienhaus Wolfskull 7 in 41748 Viersen

Die Liegenschaft konnte für die Erstattung des Verkehrswertgutachtens nicht besichtigt werden. Auftragsgemäß wurde dieses nach dem äußeren Eindruck und anhand von verfügbaren Objektunterlagen erstellt.



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. 300.000 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 Wolfskull befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Viersen zur Ortsgrenze nach Mönchengladbach und ist als Anliegerstraße mit Tempo 30 km/h. Sie ist ein bis zweispurig ohne Fahrbahnmarkierungen ausgebaut, Straßenbeleuchtung ist vorhanden, separate Gehwege sind jedoch nicht angelegt. Insgesamt befindet sich die Straßendecke in einem mäßigen Zustand. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben. Die Wolfskull gilt in Viersen als gehobene Wohnlage mit guter Adresse.

Das Grundstück Gemarkung Viersen, Flur 129, Flurstück 97 ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen, jedoch leicht unsymmetrischen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 43,0 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 77,0 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 3.340 m² angegeben. Es wird an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zur Straßenfront durch einen massiven, ca. 2,0 m hohem Stahlzaun begrenzt. Im mittleren Grundstücksbereich ist das Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. In der Flurkarte ist zudem im südwestlichen Grundstücksbereich ein Baukörper (ggf. Abstellraum, Garage) eingezeichnet. Augenscheinlich dem Blick von der nordwestlichen Straßenfront ist das Grundstück mit einigen stattlichen Laubbäumen, Büschen, und Sträuchern begrünt, ohne dass dabei eine gärtnerische Gestaltung zu erkennen ist. Die Zuwegung und die Zufahrt zum Grundstück sind bisher nicht abschließend hergestellt.

Zur weiteren Grundstücksgestaltung und ggf. Bebauung können wegen des nicht ermöglichten Zutritts keine Angaben gemacht werden.

Zum Wertermittlungstichtag war zu erkennen, dass auf dem Grundstück Baumaterialien, Baureste, Bauschutt und andere Materialien lagerten.

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen wurde die ursprüngliche Bebauung mit Bescheinigungs- 510 am 26.11.1946 als „Behelfsheim“ errichtet. Mit Baugenehmigung Nr. 7/16 vom 30.08.2016 wurden die Legalisierung von Wohnungsanbauten, der innere Umbau des Wohnhauses und die Erneuerung des Dachstuhls genehmigt. Eine nachfolgende Baugenehmigung Nr. 157/17 ermöglichte dann den Abbruch und die Erneuerung eines Einfamilienhauses (Legalisierung zu 7/16).

Aus weiteren Dokumentationen in der Bauakte geht hervor, dass bei dem geplanten und genehmigten Umbau des ursprünglichen Wohnhauses festgestellt wurde, dass ein Erhalt dieser Bausubstanz nicht möglich ist. Nach erteilter Baugenehmigung wurde mit dem Neubau eines Einfamilienhauses begonnen. Die Anzeige der Fertigstellung des Rohbaus erfolgte am 24.06.2019. Bei der nachfolgenden Bauzustandsbesichtigung am 27.06.2019 erging durch die Stadt Viersen eine Mitteilung über Mängel in der Form, dass der Bauaufsicht die Einhaltung der Grundstücksflächen, Grenzabstände und Höhenlagen der genehmigten baulichen Anlagen durch Bescheinigung eines Fachkundigen bis zum 09.08.2019 nachzuweisen sind. Dieser Nachweis wurde gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen bis heute jedoch nicht erbracht.

Aus der Baugenehmigung Nr. 157/17 vom 06.07.2017 geht zudem Folgendes hervor:

Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen Rechtsnachfolger des Bauherrn (§ 75 (2) BauO NRW).

Sie erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 77 (2) BauO NRW).

Die Flächenberechnungen zur Baugenehmigung Nr. 157/17 weist eine Wohnfläche von rund 182 m² aus.

Aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts zum Grundstück und einer nicht ermöglichten Besichtigung des Wohnhauses kann nicht beurteilt werden, inwieweit die Errichtung und der weitere Ausstattung des Wohnhauses fortgeschritten ist. Die Uneinsehbarkeit des Grundstückes ließ lediglich den sehr eingeschränkten Blick auf das vermutlich um 2019 neu errichtete Dach zu.

Eine Luftbildaufnahme zur Bodenrichtwertkarte (Quelle: www.boris.nrw.de) lässt außerdem die Vermutung zu, dass auf der südwestlichen Dachfläche des Einfamilienhauses eine Photovoltaikanlage installiert wurde.

Unter diesen Voraussetzungen war eine modellkonforme und ordentlich begründbare Verkehrswertermittlung gemäß den Vorgaben der ImmoWertV nicht möglich!

Aufgrund mangelnder Erkenntnisse kann für das vermutlich bisher nicht fertiggestellte Einfamilienhaus lediglich ein pauschaler Wert angenommen werden. Gemäß den vorstehenden Ausführungen halte ich daher nach freiem Ermessen für das Einfamilienhaus (vermutlich im Rohbauzustand mit hergestelltem Dach), den massiven Stahlzaun an der südwestlichen Grundstücksgrenze und die vermutlich gemäß Luftbild installierte Photovoltaikanlage einen pauschalen Zeitwert von 200.000,00 € für angemessen.

Der Bodenwert des Grundstückes wurde mit rund 223.000,00 € ermittelt.

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:

425.000,00 €

(gerundet auf volle 5.000 €)