

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 16 K 4/25

Objekt/Lage: Gewerbe- / Industrieobjekt mit Betriebsleiterwohnhaus
Chemiestraße 4, 4a in 41751 Viersen-Dülken



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.

Der Gewerbering befindet sich im Gewerbegebiet „Mackenstein“ südlich von Viersen-Dülken. Die Erschließung des Gewerbegebietes Mackenstein begann ursprünglich 1970. Bis heute wurde die Fläche auf ca. 130 ha erweitert, auf denen sich vorwiegend mittelständische Betriebe und einige Großkonzerne angesiedelt haben. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an die Autobahnen A 61 Venlo – Koblenz, A 52 Roermond – Düsseldorf, ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Dülken, Flur 47, Flurstück 41 ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 43,0 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 69,5 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 3.000 m² angegeben.

Das Grundstück ist im südöstlichen Grundstücksbereich, etwa 8,5 m von der südöstlichen Grundstücksgrenze zurückversetzt, mit einer Lager- / Produktionshalle und integrierten Sozialräumen bebaut. Nordöstlich wurde an dieses Gebäude ein Werkstattanbau mit Büroräumen und südwestlich eine Entladestelle angebaut.

Im nordöstlichen Bereich des Grundstückes wurde ein Betriebsleiter Wohnhaus errichtet. Zwischen diesen und der Entladestelle befindet sich eine ehemalige Pkw-Garage, die zwischenzeitlich als Büro umgebaut und benutzt wird. Eine Nutzungsänderungsgenehmigung die diesbezüglich jedoch nicht vor.

Die südöstliche Grundstücksfläche vor dem Werkstattanbau und eine Zufahrt zur Entladestelle und zum Carport entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind mit Betonsteinen gepflastert. Die Grundstücksflächen im Bereich des Wohnhauses sind als Garten- und Spielfläche gestaltet. Außerdem wurde in der nördlichen Grundstücksecke ein Gartenteich angelegt.

Lager- / Produktionshalle mit Büroräumen

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen wurde die Lager- und Produktionshalle mit Büroräumen um 1969. Aus der Baubeschreibung zur Baugenehmigung geht folgendes hervor:

Die Fundamente werden aus B-160-Beton mit Bewährung für Einzelfundamente mit bewährtem Unterboden auf Lagermatten hergestellt.

Die Ausführung der Halle erfolgt in geschweißter Stahlkonstruktion, das Dach wird in Wellasbestzementplatten eingedeckt. Für die Pfetten wird Nadelholz verwendet, welches gegen Fäulnis und Wurmbefall imprägniert ist. Sämtliche in Längsrichtung der Halle auftretende Kräfte werden über Diagonalverbände oder Portalrahmen in den Längsseiten in die Gründung geleitet. Rechtwinklig zur Längsrichtung auftretende Kräfte werden über die Längswandstützen, die beidseitig eingespannt sind, in den Baugrund geleitet. Nachträglich wurde das Dach mit einer Schalung, Isolierwolle und Bitumenbahnen in einfacher Weise gedämmt und die sichtbare Unterseite mit Well-Kunststoffplatten optisch verkleidet.

Das Bauwerk ist allseitig geschlossen und zwar wird die Stahlkonstruktion mit Kalksandstein-Hohlblocksteinen ausgemauert. Die Isolierung gegen Feuchtigkeit besteht aus einer Teerpappe 7 cm über Fußboden. Die Einrichtung von erforderlichen Büroräumen wird in Leichtbauweise ausgeführt und zwar als Zweischalenwand, ausgefüllt mit Isolierwolle. Die Decke wird auf einer lichten Höhe von ca. 2,50 m abgehängt in einer Holzkonstruktion und Gipskartonplatten.

Als Wärmedämmung der Außenwände werden nur die Büroräume in den seitig mit 15 mm Styroporplatten und Gipskartonplatten auf einem Holzrost eingebaut.

Fenster:	Büroräume:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung der ersten Generation.
	Halle:	Lichtbäder aus 5mm Kunststoff-Doppelstegplatten.

Fußböden:	Büroräume:	Unterschiedliche Ausführungen; Bodenfliesen, Linoleum etc.
	Halle:	Beton

Sanitär: Separate WC für Damen und Herren. Ausgestattet mit Stand-WCs, Handwaschbecken, im Herren-WC zusätzlich mit Urinal. Die Wände sind mit Wandfliesen versehen, der Fußboden mit Bodenfliesen belegt. Die Sanitäreinrichtungen entsprechen weitestgehend dem Standard des Baujahres und werden heute lediglich einfachsten Ansprüchen gerecht.

Elektro: Die Elektroinstallation wurde in der Vergangenheit lediglich sehr vereinzelt überarbeitet. Insgesamt entspricht sie dem Standard des Baujahres und wird damit, insbesondere den Ansprüchen des produzierenden Gewerbes kaum noch gerecht.

Im Bereich des Gewerbegebietes Mackenstein ist für die Daten- und Telekommunikation der Glasfaserausbau erfolgt. Das Betriebsleiterwohnhaus ist an das Glasfasernetz angeschlossen. Das gegenständliche Gewerbeobjekt ist jedoch nicht an das Glasfasernetz angeschlossen.

Heizung: Gas-Zentralheizung, Baujahr gemäß Typenschild um 1988.
Die Wärmeabgabe erfolgt in den Büro- und Sozialräumen über Radiatoren und in der Produktionshalle über zwei Gebläseheizungen.

Nutzfläche:	Halle:	ca. 478 m ²
	Büro- / Sozialräume:	ca. 105 m ²
	Lager Dachgeschoss:	ca. 40 m ²

Be- und Entladestelle

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen wurde vermutlich um 1971 nordwestlich an die Produktionshalle eine Be- und Entladestelle aus einer Stahlkonstruktion hergestellt, die allseitig mit Wellblechen umschlossen ist. Der Fußboden ist in diesem Bereich, wie die Zufahrt, mit Beton-Verbundsteinen gepflastert. Die Nutzfläche wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit etwa 120 m² ermittelt.

Werkstattanbau

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen wurde eine weitere Werkstatt um 1979 an die vorstehend beschriebenen Produktionshalle angebaut. Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung erfolgte die Gründung auf Beton- Streifenfundamenten. Die Außen- und tragenden Innenwände wurden aus einem Mauerwerk errichtet. Das Dach ist als leicht geneigtes Flachdach mit einer Profilblecheindeckung auf Koppelplatten ausgebildet. Nachträglich wurde vermutlich auch dieses Dach mit einer Schalung, Isolierwolle und Bitumenbahnen in einfacher Weise gedämmt und die sichtbare Unterseite mit Well-Kunststoffplatten optisch verkleidet.

Fenster:	Bürräume:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung der ersten Generation.
	Halle:	Lichtbäder aus 5mm Kunststoff-Doppelstegplatten.
Fußböden:	Bürräume:	Unterschiedliche Ausführungen; Bodenfliesen, Linoleum etc.
	Halle:	Beton
Elektro:	Die Elektroinstallation wurde in der Vergangenheit lediglich sehr vereinzelt überarbeitet. Insgesamt entspricht sie dem Standard des Baujahres und wird damit, insbesondere den Ansprüchen des produzierenden Gewerbes kaum noch gerecht.	
	Im Bereich des Gewerbegebietes Mackenstein ist für die Daten- und Telekommunikation der Glasfaserausbau erfolgt. Das Betriebsleiterwohnhaus ist an das Glasfasernetz angeschlossen. Das gegenständliche Gewerbeobjekt ist jedoch nicht an das Glasfasernetz angeschlossen.	
Heizung:	Gas-Zentralheizung (installiert in der Lager- und Produktionshalle, Baujahr gemäß Typenschild um 1988.	
	Die Wärmeabgabe erfolgt in den Büro- und Sozialräumen über Radiatoren und in der Produktionshalle über zwei Gebläseheizungen.	
Nutzfläche:	Halle:	ca. 110 m ²
	Büro- / Sozialräume:	ca. 80 m ²

Wohnhaus

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen wurde das Einfamilienhaus 1973 in unterkellerten, eingeschossiger Holz-Fertigbauweise des Herstellers Zenker-Haus als Betriebsleiterhaus errichtet. Das Dach ist als Walmdach ausgebildet und mit Falzziegeln eingedeckt. Laut Baubeschreibung aus der Bauakte wurden die Außenfassaden mit Asbestzementplatten verkleidet und mit einem Kunstharz verputzt.

Das Wohnhaus ist über ein Eingangspodest mit insgesamt fünf Stufen zu erreichen. Im Erdgeschoss befinden sich eine Eingangsdielen, ein Gäste-WC, eine Küche mit angrenzendem Essbereich, ein Wohnzimmer mit Kaminofen und Ausgang auf eine Terrasse, ein Flur, drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die genaue Raumaufteilung ist der als Anlage beigefügten Grundrissübersicht zu entnehmen. Die Wohnfläche dieser Räumlichkeiten wird in einer Flächenberechnung aus der Bauakte mit 157,25 m².

Im Keller mit zwei Kelleraußentreppen stehen Abstellräume, ein ehemaliger Partyraum und ein Heizungsraum zur Verfügung. Einzelne Räume werden derzeit wohnraumähnlich genutzt. Für eine entsprechende Nutzungsänderung liegt jedoch keine Baugenehmigung als Raum zum dauerhaften Aufenthalt vor.

Hauseingangstür:	Aluminiumrahmen mit Glasfüllung und Seitenflügeln.
Fenster:	Unterschiedliche Fensterarten; Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung der ersten Generation, wenige Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung der ersten Generation, lediglich das Gäste-WC-Fenster und die Terrassentür um 2011 erneuert.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und unterschiedlich gestrichen.
Deckenflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen.
Fußböden:	Bodenfliesen, Parkettböden.
Innentüren:	Holzzargen und Holztürblätter (furniert).
Sanitäreinrichtungen:	Das Gäste-WC im Erdgeschoss hat kein Fenster. Es ist ausgestattet mit einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten in einer Installationswand und einem Handwaschbecken. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind mit weißen Wandfliesen versehen, der Fußboden ist mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen belegt. Es ist zu erkennen, dass dieses Gäste-WC in der Vergangenheit (vermutlich um 2011) modernisiert wurde. Das Badezimmer im Erdgeschoss hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten in einer Installationswand, zwei Waschtischen, einer Badewanne und einer bodentiefen Dusche mit Duschkabine. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind mit weißen Wandfliesen versehen, der Fußboden ist mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen belegt. Es ist zu erkennen, dass dieses Gäste-WC in der Vergangenheit (vermutlich um 2011) modernisiert wurde. Bei der Ortsbesichtigung waren jedoch Haarrisse in den Wandfliesen zu erkennen und die gesamte Deckenverkleidung war nicht hergestellt.
Heizung:	Die ehemalige Ölzentralheizung wurde durch den Einbau einer gebrauchten Wärmepumpe vom Eigentümer in Eigenleistung ersetzt. Die ehemalige Ölzentralheizung sowie der dazugehörige Heizöltank wurden bisher nicht deinstalliert. Im Wohnzimmer des Erdgeschosses befindet sich zudem ein Kaminofen mit Wassertasche, die die Wärmeversorgung der Wärmepumpe unterstützen. Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumen erfolgt über Radiatoren.
Kocheinrichtung:	Sämtliche Anschlüsse und Vorrichtungen (Strom, Wasser, Abwasser) sind in den Küchen vorhanden.
Elektroanlagen:	Die Elektroinstallation entspricht in Art und Ausstattung dem Standard des Baujahres und wurde lediglich vereinzelt überarbeitet.
Sonstiges:	Kücheneinrichtungen und Mobiliar sind nach üblicher Geschäftsauffassung in der Region dem Hausstand der Eigentümer / Mieter zuzurechnen und daher nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Lager-/Produktionshalle, die Be- und Entladestelle und der Werkstattanbau befinden sich insgesamt in einem sehr einfachen Pflege- und Unterhaltungszustand. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Instandsetzungen oder Modernisierungen festgestellt werden, die eine Verlängerung der theoretischen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer begründen würden. Die gesamte Elektroinstallation entspricht weitestgehend dem Standard der jeweiligen Baujahre und entspricht damit, insbesondere dem produzierenden Gewerbe, kaum noch heutigen Anforderungen. Auch die Sanitäreinrichtungen wurden in der Vergangenheit lediglich einfachsten instandgehalten und entsprechend auch noch heutigen Anforderungen. Die Gaszentralheizung aus dem Baujahr um 1988 ist alsbald zu ersetzen. Die Frage des Unterzeichners an den Eigentümer, ob weitere Mängel bekannt sind, wurde verneint.

Das Betriebsleiterwohnhaus wurde, wie vorstehend beschrieben, in einer Holz-Fertigbauweise etwas 1973 errichtet. Heute ist bekannt, dass Fertighäuser dieser Baujahre oftmals mit Chemikalien und Pestiziden behandelt wurden. Außerdem geht aus der Baubeschreibung hervor, dass die Fassadenverkleidungen asbesthaltig sind. Auf Nachfrage des Unterzeichners erklärte der Eigentümer, dass ihm bisher diesbezüglich keine Auffälligkeiten bekannt sind. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diesbezüglich für die Erstattung des Verkehrswertgutachtens keine weiteren Untersuchungen (Raumluftmessungen etc.) durchgeführt wurden.

Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass in ferner Vergangenheit (vermutlich um 2011) das Gäste-WC und das Badezimmer modernisiert wurden. Im Badezimmers waren jedoch im Bereich der Wandfliesen Haarrisse zu erkennen und die gesamte Deckenverkleidung war schadhaft bzw. nicht vorhanden. Insgesamt vermittelte das Betriebsleiterwohnhaus einen eher unterdurchschnittlichen bis in Teilen einfachen Pflege- und Unterhaltungszustand mit teilweise starken Abnutzungsspuren. Im Bereich des Kellers waren an den Kelleraußenwänden und im Bereich der Kelleraußentreppe Hinweise auf kapillar aufsteigende Feuchtigkeit zu erkennen. Die ehemalige Ölzentralheizung sowie dazugehörige Heizöltank wurden bisher nicht deinstalliert. Für die wohnliche Nutzung einzelner Kellerräume war in der Bauakte der Stadtverwaltung Viersen keine entsprechende Genehmigung für die Nutzung als Wohnraum zum dauerhaften Aufenthalt vorhanden.

Südwestlich der Be- Entladefläche befindet sich im Bereich des Abdaches ein in das Erdreich eingelassener Heizöltank (gemäß Aufzeichnungen in der Bauakte ca. 10.000 l Fassungsvermögen). Nach der Umstellung auf die Beheizung durch Gas / Wärmepumpe ist dieser Heizöltank nicht mehr in Betrieb. Ein aktueller Füllstand konnte bei der Ortsbesichtigung nicht ermittelt werden.

Die Kosten für den nötigsten Instandsetzungs- und Reparaturstau, um den derzeitigen Gebrauchszustand des Bewertungsobjektes im Rahmen der theoretischen Restnutzungsdauer zu sichern, ohne dass sich daraus eine Verlängerung der theoretischen Restnutzungsdauer begründen würde sowie die Kosten für den Rückbau und die Entsorgung der ehemaligen Ölheizung und Heizöltanks, werden im Verkehrswertgutachten mit rund 25.000,00 € angegeben. Diese Kosten sind jedoch nicht als Investitionssumme für eine umfangreiche Sanierung und Modernisierung zu interpretieren. Hierzu wären weitaus umfangreichere und detailliertere Untersuchungen und Kostenermittlungen notwendig. Vielmehr sind dies Kosten, wie sie von einem verständigen Marktteilnehmer bei seiner Kaufentscheidung als wertmindernd ins Kalkül gezogen werden. Die vorstehende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt kein Bausachverständigengutachten. Eine genaue Kostenermittlung der oben genannten Instandsetzungsarbeiten kann nur ein Kostenvoranschlag entsprechender Handwerksfirmen ergeben.

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: 480.000,00 €

(ohne Belastungen aus Abteilung II des Grundbuches und ohne installierte Photovoltaikanlagen)