



Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen  
Hammersteinstraße 20  
47807 Krefeld

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail Kontakt@kr-ibo.de

Von der IHK Mittlerer Niederrhein **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** und durch die Fachhochschule Kaiserslautern **öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger** (Zertifikats-Nr.: ZW 2003-07-17) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Datum: 30.09.2025

Az.: G 0725-2025

Gericht: 010 K 12/25

# GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem abrissbedürftigen  
**Zweifamilienhaus mit Garage und Scheune bebaute Grundstück**

in 41379 Brüggen-Bracht, Königstraße 80/82



Grundstück: Gemarkung Bracht, Flur 24, Flurstück 615, groß 761 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Nettetal, Grundbuch von Bracht, Blatt 3578

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 12.09.2025 ermittelt mit:

**85.000,-- EURO**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen nicht beigelegt sind.  
Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.  
Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Nettetal einsehen.



## Inhaltsverzeichnis

## Seite

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| <b>1.</b> | <b>Zusammenstellung der wesentlichen Daten</b> | 4  |
| <b>2.</b> | <b>Grunddaten</b>                              | 4  |
| 2.1       | Auftraggeber                                   | 4  |
| 2.2       | Grund der Bewertung und Auftragsinhalt         | 4  |
| 2.3       | Bewertungsobjekt                               | 5  |
| 2.4       | Eigentümer                                     | 5  |
| 2.5       | Mieter   | 5  |
| 2.6       | Zwangsverwalterin                              | 6  |
| 2.7       | Ortsbesichtigung                               | 6  |
| 2.8       | Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag    | 6  |
| 2.9       | Kataster                                       | 6  |
| 2.10      | Grundbuch                                      | 6  |
| <b>3.</b> | <b>Grundstücksbeschreibung</b>                 | 7  |
| 3.1       | Umgebung                                       | 7  |
| 3.2       | Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes   | 7  |
| 3.3       | Gestalt, Form und Untergrund                   | 8  |
| 3.4       | Erschließungszustand                           | 8  |
| 3.5       | Rechte und Belastungen                         | 9  |
| 3.6       | Planungs- und Entwicklungszustand              | 10 |
| <b>4.</b> | <b>Gebäudebestand</b>                          | 11 |
| 4.1       | Gebäudebeschreibung                            | 11 |
| 4.2       | Gebäudedaten                                   | 11 |
| 4.3       | Ausführung und Ausstattung                     | 11 |
| 4.4       | Dächer   | 12 |
| 4.5       | Besondere Bauteile                             | 12 |
| 4.6       | Außenanlagen                                   | 12 |
| 4.7       | Zustand  | 13 |
| <b>5.</b> | <b>Wohnungsbeschreibung</b>                    | 14 |
| 5.1       | Grundrissgestaltung                            | 14 |
| 5.2       | Innenansichten                                 | 14 |



|           |                                       |           |
|-----------|---------------------------------------|-----------|
| 5.3       | Haustechnik                           | 16        |
| 5.4       | Sonstiges                             | 17        |
| 5.5       | Zubehör                               | 17        |
| 5.6       | Allgemeinbeurteilung                  | 17        |
| <b>6.</b> | <b>Mietverhältnisse.....</b>          | <b>18</b> |
| <b>7.</b> | <b>Verkehrswertermittlung.....</b>    | <b>18</b> |
| 7.1       | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 18        |
| 7.2       | <u>Bodenwertermittlung</u>            | 18        |
| 7.2.1     | Bodenrichtwert                        | 18        |
| 7.2.2     | Bodenwert                             | 19        |
| 7.2.3     | Belastungen                           | 20        |
| 7.3       | <u>Freilegung / Liquidation</u>       | 21        |
| 7.4       | <u>Verkehrswert (Marktwert)</u>       | 22        |
| <b>8.</b> | <b>Literaturverzeichnis.....</b>      | <b>24</b> |
| <b>9.</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>   | <b>25</b> |

Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Einsichten in öffentliche Register  
(vgl. auch Literaturverzeichnis)

- Grundbuchauszug (beglaubigt) vom 06.06.2025
- Bauakteneinsicht vom 29.07.2025
- Liegenschaftskarte vom 01.08.2025
- Altlasten (Auskunft) vom 31.07.2025
- Planungsrecht (Auskunft) vom 31.07.2025
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 08.09.2025
- Baulisten (Auskunft) vom 11.08.2025
- Anliegerbescheinigung vom 05.08.2025
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 30.07.2025
- Inbesitznahmebericht Zwangsverwalterin vom 27.02.2025
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



## 1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Objekt                          | Zweifamilienhaus mit Garage und Scheune<br>Bei den Ortsterminen stand die komplette Immobilie leer.<br><b>Das Objekt ist abbruchreif.</b> |
| Ortstermine                     | 09.09.2025 / 12.09.2025   |
| Wertermittlungsstichtag         | 12.09.2025  |
| Baujahr (geschätzt, ca.):       | 1920  |
| Fläche (rd.)                    | 257 m <sup>2</sup> Wohnfläche   |
| Grundstücksgröße                | 761 m <sup>2</sup>  |
| Bodenwert (rd.)                 | 144.600,-- €  |
| Liquidationswert (rd.)          | 85.000,-- €   |
| <b>Verkehrswert (Marktwert)</b> | <b>85.000,-- €</b>  |

## 2. Grunddaten

### 2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Nettetal in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 25.07.2025).

### 2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Dabei ist – wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren – der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Mitteilung, falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss
- Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen



- Eintragungen im Baulistenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Mitteilung, falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen.
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Angabe, ob die Objektsanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

Falls der Eigentümer beziehungsweise die Eigentümer der Bitte zur Ermöglichung einer Orts-/ Innenbesichtigung oder Kontaktaufnahme mehrfach nicht reagiert bzw. reagieren, wird um kurze schriftliche Nachricht an das Gericht geben, so dass gegebenenfalls von hier aus eine entsprechende Aufforderung, Zutritt zu gewähren, ergehen kann.

## 2.3 Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus mit Garage und Scheune bebaut. Jede Wohneinheit hat einen separaten Eingang.

Von der Burggemeinde Brüggen wurde die digitale Bauakte des Bewertungsobjektes zur Verfügung gestellt.

Angaben und Unterlagen über die ursprüngliche Errichtung der Immobilie sind in der Bauakte nicht erhalten.

Die Akte beginnt mit einem Bauantrag zum Abbruch und Neuerrichtung einer Einfriedungsmauer aus dem Jahr 1967. Die entsprechende Baugenehmigung Nr. 456/67 wurde am 28.03.1967 erteilt.

Im Jahr 1983 wurde die Errichtung einer Pkw-Garage gestattet.

Weitere, für die Wertermittlung relevante Unterlagen sind in der zur Verfügung gestellten digitalen Bauakte nicht vorhanden.

## 2.4 Eigentümer

*Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.*

## 2.5 Mieter

Die große Wohnung wurde ursprünglich von den Eigentümern bewohnt. Sie stand, ebenso wie die zweite Wohneinheit zum Wertermittlungsstichtag leer.

Die Mieter der zweiten Wohneinheit hatten u.a. wegen zahlreicher Feuchtigkeitsschäden, Mängel und fehlender Versorgung die Wohnung zum 31.01.2025 gekündigt. Vorher hatten sie eine 100 % Mietminderung geltend gemacht.



## 2.6 Zwangsverwalterin

Frau Angelika Jung, Dionysiusstraße 50, 47798 Krefeld

## 2.7 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 28.07.2025 ordnungsgemäß über den Ortstermin am 09.09.2025 informiert. Zu diesem Termin erschien keiner der Beteiligten.

Telefonisch wurde am selben Tag ein zweiter Termin mit der Zwangsverwalterin für den 12.09.2025 abgestimmt.

An diesem Termin ist dem Sachverständigen der Zugang ermöglicht worden. Es konnten die Räumlichkeiten überwiegend in Augenschein genommen werden. Nicht besichtigt wurden aus Sicherheitsgründen Teilbereiche der Keller, da die Statik augenscheinlich als fragwürdig eingestuft worden ist.

Sämtliche Versorgungsmedien sollen bereits seit längerer Zeit abgestellt sein.

Die Ortsbesichtigung fand unter Anwesenheit der Zwangsverwalterin ohne besondere Vorkommnisse statt.

## 2.8 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zu grunde zu legen.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, der 12.09.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (12.09.2025).

## 2.9 Kataster

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage   | Größe              |
|-----------|------|-----------|---|--------------------|
| Bracht    | 24   | 615       | Gebäude- und Freifläche,<br>Königstraße 80, 82, - B 221 -<br>(vgl. <a href="#">Anlage 2</a> ) | 761 m <sup>2</sup> |

## 2.10 Grundbuch (vgl. [Anlage 3](#))

(beglaubigter Auszug vom 06.06.2025)

**Amtsgericht Nettetal Grundbuch von Bracht Blatt 3578**

**Bestandsverzeichnis:** siehe Katasterangaben

### **Erste Abteilung (Eigentümer):**

*Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.*

**Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):**

Lfd. Nummer der Eintragung 3:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Nettetal, 10 L 1/24).  
Eingetragen am 14.01.2025.

Lfd. Nummer der Eintragung 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Nettetal, 010 K 12/25).  
Eingetragen am 06.06.2025.

**Dritte Abteilung:**

Die dritte Abteilung – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden – ist nicht bewertungsrelevant.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Umgebung

Brüggen ist eine Gemeinde in der Region Niederrhein im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Viersen im Regierungsbezirk Düsseldorf.

Brüggen liegt im Naturpark Maas-Schwalm-Nette. Die Schwalm durchfließt das Gemeindegebiet. Die Gemeinde ist in die drei Ortsteile Brüggen, Bracht und Born gegliedert.

#### 3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes

Lage:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich innerhalb der Wälle des Ortsteils Bracht und dort im nördlichen Bereich (vgl. Anlage 1). Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe auf der Kaldenkirchener Straße.  
Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Kaldenkirchen-Süd (BAB 61, ca. 3,5 km entfernt).

Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:

Die Gegend ist – wie typisch für eine Lage im Kerngebiet – sowohl von wohnbaulichen als auch gewerblichen Nutzung - geprägt.  
In unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt befinden sich u.a. ein Schnellimbiss, ein Lottoladen und ein Supermarkt.

Immissionen:

Das Bewertungsobjekt liegt in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich der jeweils viel befahrenen Straßen: Nordwall, Westwall und Kaldenkirchener Straße.  
Es treten bedingt durch den Straßenverkehr nicht unerhebliche Immissionen auf.



Lagebeurteilung: Es handelt sich um eine zentrale, einfache Wohnlage in Brüggen-Bracht.

### 3.3 Gestalt, Form und Untergrund (vgl. Anlage 2)

|  |  |
|--|--|
| Straßenfront:                                    | ca. 82,5 m (Westwall und Königstraße)  |
| mittlere Tiefe:                                  | ca. 17,0 m   |
| Grundstücksgröße:                                | 761 m <sup>2</sup>   |
| Grundstückszuschnitt:                            | Annähernd dreieckig  |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Das Wohnhaus und das Nebengebäude sind, ebenso wie die Scheune und die Garage auf Grundstücksgrenzen errichtet worden.<br>Weiterhin ist das Grundstück zur Königstraße und zum Westwall mit einer grenzständigen Mauer eingefriedet.                               |
| Topographische Lage:                             | Eben   |
| Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):           | Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme   |
| Altlasten:                                       | Gemäß Schreiben des Kreises Viersen - Amt für Umweltschutz, Abfall, Bodenschutz, Altlasten - vom 31.07.2025 ist das Bewertungsobjekt nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten erfasst (vgl. <u>Anlage 4</u> ). |
| Anmerkung:                                       | <i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenksungsprobleme unterstellt.</i>  |

### 3.4 Erschließungszustand

|             |  |
|-------------|--|
| Straßenart: | Die Erschließung des Wohnbereichs erfolgt von der Königstraße aus; sowie auch die postalische Adresse vergeben worden ist.<br><br>Die Königstraße ist eine öffentliche, innerörtliche Erschließungsstraße. Das Bewertungsobjekt grenzt direkt an die Straße an.<br><br>Einbahnstraße; Tempo 10-Zone.<br><br>Die Zufahrt zum Innenhofbereich und somit zur Scheune und zur Garage erfolgt vom Westwall aus. |
|-------------|--|



Straßenausbau:

Königstraße:

voll ausgebaut, Fahrbahn mit Betonstein befestigt, gemeinsame Fläche für Kraftfahrzeugverkehr und Fußgänger, Straßenbegleitgrün, Straßenbeleuchtung, eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.

Westwall:

voll ausgebaut, Fahrbahn mit Asphalt befestigt, beidseitig Bürgersteige, Straßenbegleitgrün, keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.

Verkehrsdichte:

Königstraße: gering;

Westwall: hoch

Höhenlage zur Straße:

Normal

Anschlüsse an Versorgungsleistungen und Abwasserbeseitigung:

Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel

Abgaben und Erschließungsbeiträge:

Gemäß Schreiben der Burggemeinde Brüggen - Finanzen / Beteiligungen - vom 05.08.2025 sind für das Bewertungsobjekt keine erstmalige Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr zu entrichten.

Die Bescheinigung bezieht sich nicht auf spätere Baumaßnahmen, insbesondere Erneuerungsmaßnahmen, zu deren Kosten der oder die Grundstückseigentümer unter Umständen nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG) oder anderen Rechtsvorschriften herangezogen werden. Eine solche Maßnahme ist jedoch in absehbarer Zeit nicht geplant und es liegt auch kein Ausbaubeschluss seitens des Gemeinderates der Burggemeinde vor (vgl. Anlage 5).

### 3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:

In Abteilung II des Grundbuchs sind Lasten und Beschränkungen eingetragen (vgl. Kapitel 2.10).

Anmerkung:

*Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind.  
Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.



Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Schreiben des Kreises Viersen - Amt für Bauen, Landschaft und Planung - vom 11.08.2025 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage 6).

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Denkmalschutz:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 08.09.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gemäß Schreiben des Kreises Viersen - Amt für Bauen, Landschaft und Planung - vom 30.07.2025 besteht für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Bindung im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (vgl. Anlage 7).

### 3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):

Gemäß Auskunft der Burggemeinde Brüggen - Amt für Planen, Bauen, Umwelt - vom 31.07.2025 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Kerngebiet (MK) dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Auskunft der Burggemeinde Brüggen - Amt für Planen, Bauen, Umwelt - vom 31.07.2025 liegt das Bewertungsobjekt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Bra/11c „Westwall - nördlicher Teil, 3. Änderung“.

Der Bebauungsplan setzt u.a. Kerngebiet, Lärmpegelbereich IV, Grundflächenzahl 1,0, Geschossflächenzahl 2,0, I und II geschossige Bauweise, Baugrenzen und Baulinien und abweichende Bauweise fest (vgl. Anlage 8).

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Anmerkung:

*Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, der verbindlichen Bauleitplanung und den Vorschriften des Brandschutzes wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.*



## 4. Gebäudebestand

### 4.1 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 10).

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur so weit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Es werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Nicht wertrelevant sind Abweichungen in einzelnen Bereichen.

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

### 4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:

Wohngebäude mit Garage und Scheune

- Hauptgebäude: 2 ½ - geschossig
- seitlicher Anbau: 1 - geschossig
- 2 abgeschlossene Wohnungen
- unterkellert

Baujahr:

In der Bauakte sind keinerlei Unterlagen über die ursprüngliche Errichtung vorhanden.  
Aufgrund der Bauweise wird das Baujahr auf ungefähr 1920 geschätzt.

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Nach Augenschein wurden nur sehr wenige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die bereits sehr lange zurückliegen, durchgeführt.

Die jetzigen Eigentümer, die im Jahr 2022 die Immobilie erworben haben, haben mit verschiedenen Sanierungsarbeiten begonnen, aber diese abgebrochen bzw. aufgegeben, da nach Auskunft von einem der Eigentümer, immer neue Unzulänglichkeiten zum Vorschein kamen.

Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### 4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau

Kellerwände: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Außenverkleidung: Rotbrauner Klinker, hell verfugt

Sockel: Glatt verputzt



|                 |  |
|-----------------|--|
| Innenwände:     | Massive und Leichtbauwände   |
| Geschossdecken: | Über Kellergeschossen: massive Decken, ansonsten Holzbalkendecken  |
| Treppenhäuser:  | Hauseingang Hausnummer 80:<br>Holztreppe, Holzgeländer, textiler Belag; Treppenhaus mit Bodenfliesen<br>Hauseingang Hausnummer 82:<br>Holztreppe, Holzgeländer; Treppenhaus mit Bodenfliesen |
| Fenster:        | Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, überwiegend aus den Jahren 1984 / 1985  |
| Eingangstüren:  | Holzeingangstüren mit großflächigen Lichtausschnitten  |

#### 4.4 Dächer

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Dächer:                   | Haupthaus: Walmdach<br>Seitlicher Anbau: Flachdach                   |
| Dacheindeckungen:         | Haupthaus: dunkle Dachziegeln<br>Seitlicher Anbau: Bitumenabdichtung |
| Dachrinnen und Fallrohre: | Kupferblech  |

#### 4.5 Besondere Bauteile

- Kleine Dachgaube auf dem Haupthaus
- Kelleraußentreppe beim seitlichen Anbau

#### 4.6 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon-, Kabelanschluss
- Einfriedungsmauer mit Tür und zwei Toren zum Westwall
- Scheune
- Garage
- Kleines Nebengebäude
- Hofbefestigung



## 4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel; Unterhaltungsstau (von außen erkennbar):

Die Immobilie ist in einem sehr schlechten, total vernachlässigten, in vielen Teilen zugemüllten Zustand.

Beim Ortstermin waren u.a. folgende Missstände sichtbar:

- Mauerrisse
- Keller unter dem seitlichen Anbau sehr feucht
- Zahlreiche Feuchtigkeitsstellen in der vormals vermieteten Wohneinheit (Mieter sollen wegen der Feuchtigkeitsprobleme ausgezogen sein)
- Keller unter dem Hauptgebäude mit fragwürdiger Statik (teilweise mit Montagestützen provisorisch abgestützt)
- Keller unter dem Haupthaus ebenfalls mit Feuchtigkeitsproblemen
- Feuchtigkeitsproblem auch über diesem Kellergeschoss
- Alte Fensteranlagen
- Alte Sanitäreinrichtung im seitlichen Anbau
- Bad der Hauptwohnung nicht fachgerecht ausgebaut
- Partielle Putzabplatzungen an Wänden der Hauptwohnung
- Ein ursprünglich vorhandenes Bad im Dachgeschoss ist zurück gebaut worden
- Elektrik vermutlich komplett erneuerungsbedürftig, zumindest jedoch umfangreich überprüfungsbedürftig (neu eingebaute Sicherungen etc. mit Spraylack verschmiert)
- Heizkörper sind tlw. demontiert
- Statik des Daches ist fragwürdig; ggf. ist im Dachstuhl der Holzwurm (optisch war die Holzstruktur partiell beschädigt und Holzstaub sichtbar)
- Einige Wände sind mit Spraylack verschmiert
- Viele Fußböden sind merkbar schief
- Einige Rollläden hängen schief und Rollladen-gurte sind abgerissen
- Innenhof zugewachsen und mit Gegenständen der Eigentümer „zugemüllt“
- In vielen Räumlichkeiten und auch in den Nebengebäuden viele „Gegenstände“ der Eigentümer
- Nebengebäude mit massiven Feuchtigkeitsprobleme und fragwürdiger Statik
- Waschgelegenheit in der Scheune aufgrund des Zustandes nicht nutzbar

Es ist nicht unwahrscheinlich, dass aufgrund der Vielzahl der Missstände einige weitere Missstände beim Ortstermin nicht erkennbar waren.



Anmerkung:

*Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Rohrlochfraß sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (Gebäudeschadstoffe) etc. wurden nicht durchgeführt.*

*Eine Bauteilöffnung / -freilegung wurde nicht vorgenommen, somit können Baumängel und Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie offensichtlich erkennbar waren oder mitgeteilt worden sind.*

*Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) können bei einem Eigentümerwechsel je nach Alter der Anlagen nicht unerhebliche Kosten z.B. für die Wärmedämmung des Gebäudes und auszutauschenden Heizkessel anfallen. Entsprechende, eventuelle Kosten werden im Gutachten nicht berücksichtigt.*

*Eine Inaugenscheinnahme der Immobilie mit entsprechenden Sachkundigen kann ggf. zweckmäßig sein.*

## 5. Wohnungsbeschreibung

### 5.1 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 9)

Abgeschlossenheit:

Beide Wohnungen sind in sich abgeschlossen.

Wohnflächen:

Die Zwangsverwalterin hat eine Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung zur Verfügung gestellt.

Demnach ist die Wohnung, die über den seitlichen Anbau erschlossen ist und sich über diesen Anbau und einem Teilbereich im Obergeschoss des Haupthauses erstreckt ca. 103 m<sup>2</sup> groß.

Die Wohnung im Haupthaus ist ca. 154 m<sup>2</sup> groß.

Die Angaben wurden bei der Ortsbesichtigung mit stichpunktartigen Kontrollmessungen auf Plausibilität geprüft und im Rahmen der Messgenauigkeit bestätigt.

Weiterhin ist eine Nutzfläche von rd. 137 m<sup>2</sup> vorhanden.

### 5.2 Innenansichten

#### 1.) Wohnung mit Zugang über seitlichen Anbau

Die ca. 103 m<sup>2</sup> große Wohnung steht seit Februar 2025 leer. Die Mieter sind wegen zahlreicher Feuchtigkeitsschäden, Mängel und fehlender Versorgung ausgezogen. Vorher hatten sie eine 100 % Mietminderung geltend gemacht.

Die Wohnung hat postalisch eine eigene Hausnummer (Königstraße 80). Die Erschließung erfolgt über einen eigenen Eingang im seitlichen, eingeschossigen Anbau des Haupthauses. Im Erdgeschoss ist eine Diele, die Küche, ein Wohnzimmer und ein WC.



Über eine innerhalb der Wohnung liegende Treppe erfolgt der Zugang zu den anderen Zimmern, die im Obergeschoss des Haupthauses liegen. Dort ist ein weiteres Zimmer von der Diele aus erreichbar und ein Badezimmer. Durch das Badezimmer durch ist das Schlafzimmer erschlossen. Ein direkter Zugang zum Schlafzimmer vom Bad aus existiert nicht.

Die Grundriss situation ist individuell und bis auf das gefangene Schlafzimmer und einen schrägen Wandverlauf in der Küche nicht unzweckmäßig. Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind normal.

Die Wohnung ist in einem unbewohnbaren Zustand.

**Innenwände:**

Wohnbereich:

Tlw. Raufaser mit Anstrich, tlw. Glasfaser, tlw. Tapete

Sanitäre Räume:

Raumhohe Wandfliesen

**Fußbodenbeläge:**

Überwiegend Bodenfliesen und Laminat;  
WC / Bad: gefliest

**Deckenflächen:**

Tlw. Raufaser mit Anstrich, tlw. Putz mit Anstrich

**Türen:**

Glatte Holztüren, Holzzargen

**Heizkörper:**

Flächenheizkörper mit Thermostatventilen, Leitungen tlw. auf Putz

**Besondere Einrichtungen:**

Keine

**Sanitäre Installation:**

EG / WC:

Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken mit kaltem Wasser, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität

OG / Bad:

Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, zwei Waschbecken, Dusche, Badewanne, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, normale Qualität

## 2.) Wohnung im Haupthaus

Die ca. 154 m<sup>2</sup> große Wohnung steht leer. Diese Wohnung wurde vormals von den Eigentümern bewohnt. Diese sind jedoch u.a. wegen Mängel an der Immobilie ausgezogen.

Die Wohnung hat postalisch eine eigene Hausnummer (Königstraße 82). Die Erschließung erfolgt über einen eigenen Eingang im Haupthaus. Im Erdgeschoss ist eine Diele, die Küche, ein Essbereich, ein Wohnzimmer und ein Badezimmer. Über eine innerhalb der Wohnung liegende Treppe erfolgt der Zugang zu den anderen Zimmern, die im Obergeschoss des Haupthauses liegen. Dort sind drei weitere Räumlichkeiten. Im Dachgeschoss soll vormals ein Bad vorhanden gewesen sein, welches aber zum Tag der Ortsbesichtigung zurück gebaut gewesen ist.

Die Grundriss situation ist individuell, aber weitestgehend, bis auf das Fehlen von einem sanitären Raum im Obergeschoss, nicht unzweckmäßig. Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind normal.



Die Wohnung ist in einem unbewohnbaren Zustand.

**Innenwände:**

Wohnbereich:

Tlw. Raufaser mit Anstrich, tlw. Glasfaser, tlw. Tapete

Bad:

Wandfliesen, darüber Putz

**Fußbodenbeläge:**

Überwiegend Bodenfliesen und Laminat, tlw. keine Beläge;  
Bad: gefliest

**Deckenflächen:**

Tlw. Raufaser mit Anstrich, tlw. Putz mit Anstrich

**Türen:**

Glatte Holztüren, Holzzargen

**Heizkörper:**

Flächenheizkörper mit Thermostatventilen, Leitungen tlw. auf Putz, viele Heizkörper fehlen

**Besondere Einrichtungen:**

Keine

**Sanitäre Installation:**

Bad:  
unbenutzbar, begonnene Modernisierung, jedoch nicht fachgerecht

**Anmerkung:**

*Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass sich unter den sichtbaren Bodenbelägen weitere Beläge befinden, die ggf. schadstoffbelastet sind. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.*

### 5.3 Haustechnik

**Heizung:**

Zentrale Gasheizung im Kellergeschoss des Haupthauses

**Warmwasserversorgung:**

Dezentral über Durchlauferhitzer

**Elektroinstallation:**

Elektrik vermutlich komplett erneuerungsbedürftig, zumindest jedoch umfangreich überprüfungsbedürftig

**Kücheneinrichtung:**

Nicht vorhanden

**Anmerkung:**

*Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.*



## 5.4 Sonstiges

Rollläden: Manuelle Kunststoffrollläden

Balkon: Keiner

## 5.5 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten:

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen

Bei der Ortsbesichtigung wurden kein Zubehör und keine Betriebsmittel vorgefunden, denen ein wirtschaftlicher Wert zugemessen wird.

## 5.6 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich innerhalb der Wälle des Ortsteils Brüggen-Bracht und dort im nördlichen Bereich in einer einfachen, immissionsbelasteten Lage. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig erreichbar.

Von außen beurteilt ist die Immobilie in einem befriedigenden, leicht vernachlässigten Zustand. Von innen stellt sich der Zustand jedoch sehr viel schlechter da.

Die vermutlich über 100 Jahre alte Immobilie, die in den letzten Jahrzehnten nie durchgreifend modernisiert worden ist, hat neben vielen anderen Missständen auch massive Feuchtigkeits- und wahrscheinlich auch Statikprobleme. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführungen im Kapitel 4.7 „Zustand“ Bezug genommen. Zusätzlich zu den baulichen Missständen ist der Bereich, der vormals von den Eigentümern genutzt worden ist, von diesen in einem total verwahrlosten Zustand zurückgelassen worden.

Die letzten Eigentümer haben mit verschiedensten Sanierungsarbeiten begonnen, aber diese abgebrochen bzw. aufgegeben, da nach deren Aussage, immer neue Unzulänglichkeiten zum Vorschein gekommen sein sollen.

Gegenwärtig ist Strom, Wasser und Gas abgestellt bzw. von den Versorgungsunternehmen abgemeldet worden.

Bei dem Zustand der Immobilie und den durch die Gebäudestruktur und den Grundrissen vorgegebenen Restriktionen wird jeder wirtschaftlich denkende, durchschnittlich handelnde Marktteilnehmer, der für sämtliche Gewerke Fachfirmen beauftragen und bezahlt muss, den Baulichkeiten keinen Wert mehr zumessen und für eine Folgenutzung von einem Abriss der Gebäude und einen anschließenden Neubau ausgehen.



## 6. Mietverhältnisse

Die Immobilie steht vollständig leer.

## 7. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **abrissbedürftigen Zweifamilienhaus mit Garage und Scheune** bebauten Grundstück

in **41379 Brüggen-Bracht, Königstraße 80/82**

Grundstück: Gemarkung Bracht, Flur 24, Flurstück 615, groß 761 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Bracht, Blatt 3578

zum Wertermittlungsstichtag: 12.09.2025

### 7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Im vorliegenden Bewertungsfall wird jeder durchschnittlich handelnde, wirtschaftlich denkende Erwerber das Grundstück freilegen lassen und neu bebauen, da die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte auch nicht mehr revitalisierbar sind. Es handelt sich dementsprechend um den so genannten Liquidationswert.

Der Wert des Grundstücks, genauer ausschließlich des Grund und Bodens, wird bestimmt durch den Wert des freigelegten Grundstücks und den Abbruch und Entsorgungskosten für die aufstehenden Baulichkeiten.

Auf dem freigelegten Grundstück kann anschließend gemäß den Festsetzungen des Bauungsplanes (vgl. Kapitel 3.6) unter Berücksichtigung des Bauordnungsrechts u.a. gebaut werden.

### 7.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage der veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses im Kreis Viersen durchgeführt.

#### 7.2.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und



bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 (1) und tlw.2) ImmoWertV).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 26 (2) ImmoWertV).

Abweichungen in wertbeeinflussenden Merkmalen können sein: Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit usw.

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Der Richtwert kann bei der Wertermittlung nur dann ohne Anpassungen herangezogen werden, wenn das zu bewertende Grundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend mit dem Richtwert übereinstimmt.

Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs (§ 14 (4) ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 624

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 200,-- €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Gemeinde                                 | = Brüggen                    |
| Postleitzahl                             | = 41379                      |
| Gemarkung                                | = Bracht                     |
| Entwicklungszustand                      | = baureifes Land             |
| erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand | = frei                       |
| Nutzungsart                              | = Kerngebiet                 |
| Geschosszahl                             | = II-III                     |
| Geschoßflächenzahl                       | = 1,6                        |
| Fläche                                   | = 200/350/500 m <sup>2</sup> |

## **7.2.2 Bodenwert**

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Gemeinde                                 | = Brüggen                  |
| Postleitzahl                             | = 41379                    |
| Gemarkung                                | = Bracht                   |
| Entwicklungszustand                      | = baureifes Land           |
| erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand | = frei                     |
| Nutzungsart                              | = unbebaut nach Freilegung |
| Geschosszahl                             | = unbebaut nach Freilegung |
| Geschoßflächenzahl                       | = unbebaut nach Freilegung |
| Grundstücksgröße                         | = 761 m <sup>2</sup>       |
| Bewertungsstichtag                       | = 12.09.2025               |

Es sind Eigenschaften vorhanden die bei der Übertragung des Wertes des Bodenrichtwertgrundstückes auf das Bewertungsobjekt anzupassen sind.



### Eckgrundstück

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück. Eckgrundstücke haben Vor- und Nachteile. Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung die Annahme getroffen, dass sich die Vor- und Nachteile wertmäßig gegeneinander aufheben.

### Grundstücksgröße

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Kreises Viersen beziehen sich die Bodenrichtwerte u.a. für Kerngebiete und freistehende Bebauung - diese Bezeichnung trifft für das Bewertungsobjekt zu - auf rd. 500 m<sup>2</sup> große Grundstücke.

Das Grundstück ist größer als das Bodenrichtwertgrundstück. Es könnte aber im Rahmen einer Neubebauung in zwei Baugrundstücke unterteilt werden. Daher wird kein Abschlag für ein über großes Grundstück vorgenommen.

### Immissionen

Das Bewertungsgrundstück liegt am Rande der Bodenrichtwertzone. Die Immissionsbelastung der speziellen Lage, ist für die Richtwertzone nicht typisch und somit nicht bereits im Bodenrichtwert eingepreist.

Dieser Umstand ist durch einen Wertabschlag gegenüber dem durchschnittlichen Bereich innerhalb der Zone - in dem diese spezielle Lagedeigenschaft nicht bereits enthalten ist - zu berücksichtigen.

Die Wertminderung wird subjektiv unterschiedlich empfunden. Bei einer Verkehrswertermittlung ist auf den „Jedermann“, also auf den durchschnittlich handelnden Marktteilnehmer abzustellen. Dieser wird die vorgenannten Umstände mit einem „Abschlag“ berücksichtigen. Sachverständig wird der Abschlag auf 5% geschätzt.

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2025) bis zum Wertermittlungsstichtag (12.09.2025) ist nicht notwendig.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

Bodenwert: 761 m<sup>2</sup> \* 200,- €/m<sup>2</sup> \* 0,95 = 144.590,00 €

### 7.2.3 Belastungen

#### A) Baulisten

Für das Bewertungsobjekt existiert keine Eintragung (vgl. Kapitel 3.5).

#### Hinweis:

*Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nicht untergeht und auch für den neuen Eigentümer gilt.*

#### B) Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden. (vgl. Kapitel 2.10).

Lfd. Nummer der Eintragung 3:  
„Zwangsverwaltung“



Lfd. Nummer der Eintragung 4:  
„Zwangsversteigerung“

Den Eintragungen werden im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussenden Bedeutungen zugemessen.

Somit ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 761 m<sup>2</sup> folgender Bodenwert:

144.590,00 € = **rd. 144.600,--€**

### 7.3 Freilegung / Liquidation

Bei dem Zustand der Immobilie wird jeder wirtschaftlich denkende, durchschnittlich handelnde Marktteilnehmer den Baulichkeiten keinen Wert mehr zumessen und für eine Folgenutzung von einem Abriss der Gebäude und einem anschließenden Neubau ausgehen.

Es handelt sich dementsprechend um den so genannten Liquidationswert.

Der Wert des Grundstücks, genauer ausschließlich des Grund und Bodens, wird bestimmt durch den Wert des freigelegten Grundstücks und den Abbruch und Entsorgungskosten für die aufstehenden Baulichkeiten.

Auf dem freigelegten Grundstück könnte gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gebaut werden.

Dazu müssen die Gebäudeteile vorab teilweise entrümpelt werden. Die Entrümpelungskosten werden mit ca. 4.000,--€ angenommen.

Der umbaute Raum der Immobilie wird anhand überschlägig mit ca. 1.200 m<sup>3</sup> für die Wohngebäude und ca. 775 m<sup>3</sup> für die Scheune und die übrigen Nebengebäude angenommen.

Die Abbruchkosten einschließlich Abfuhr und Entsorgung werden unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften, jedoch ohne Einholung von Angeboten, für die Wohngebäude auf rd. 35,-- €/m<sup>3</sup> und für die Nebengebäude auf rd. 17,50 €/m<sup>3</sup> geschätzt. Dabei wird unterstellt, dass keine Gebäudeschadstoffe vorhanden sind und das der Abbruch, die Abfuhr und die Entsorgung der übrigen Baulichkeiten auf dem Grundstück enthalten sind.

#### Ermittlung des „Liquidationswertes“

|  |                      |
|--|----------------------|
| Bodenwert  | + 144.590,00 €       |
| Entrümpeln   | - 4.000,00 €         |
| Abbruch, Abfuhr, Entsorgung<br>1.200 m <sup>3</sup> * 35,-- €/m <sup>3</sup> + 775 m <sup>3</sup> * 17,50 €/m <sup>3</sup> = | <u>- 55.562,50 €</u> |
| <b>Liquidationswert</b>  | <b>85.027,50 €</b>   |



## 7.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB folgendermaßen definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Im vorliegenden Bewertungsfall wird jeder durchschnittlich handelnde, wirtschaftlich denkende Erwerber, der für sämtliche Gewerke Fachfirmen beauftragen und bezahlen muss, das Grundstück freilegen lassen und neu bebauen, da die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind und eine Revitalisierung mit nicht unerheblichem wirtschaftlichem Aufwand, der „ein Fass ohne Boden“ werden kann verbunden ist. Die Restriktionen durch die Gebäudestrukturen schränken weiterhin neue Nutzungsmöglichkeiten ein. Dementsprechend wurde der so genannte Liquidationswert ermittelt.

Der Wert des Grundstücks, genauer ausschließlich des Grund und Bodens, ist durch den Wert des freigelegten Grundstücks und den Abbruch und Entsorgungskosten für die aufstehenden Baulichkeiten zu rd. 85.000,--€ bestimmt worden.

Als Verkehrswert wird der gerundete Liquidationswert festgesetzt.



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für das mit einem **abrissbedürftigen Zweifamilienhaus mit Garage und Scheune**  
bebaute Grundstück

in **41379 Brüggen-Bracht, Königstraße 80/82**

Grundstück: Gemarkung Bracht, Flur 24, Flurstück 615, groß 761 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Bracht, Blatt 3578

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 mit

**85.000,-- €**

in Worten: fünfundachtzigtausend EURO

geschätzt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Krefeld, den 30.09.2025

---

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen, Ansätze und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.



## 8. Literaturverzeichnis

### Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

#### **[1] SPRENGNETTER:**

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien  
Stand: Dezember 2024, Sprengnetter Immobilienbewertung

#### **[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTUNG VON GRUNDSTÜCKEN:**

Kommentar und Handbuch  
10. Auflage, Februar 2023, Reguvis Verlag

#### **[3] KRÖLL, HAUSMANN:**

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
4. Auflage, 2011,  
Luchterhand-Verlag

#### **[4] SPEZIALIMMOBILIEN:**

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele  
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger-Verlag

#### **[5] SCHMITZ / KRINGS / u.a.:**

Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,  
23. Auflage, 2018, Wingen-Verlag

#### **[6] UNGLAUBE:**

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung  
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

#### **[7] HEIX, GERHARD:**

Wohnflächenberechnung, Berechnung, Methoden, Anwendung  
5. Auflage, 2019, Wingen Verlag

u.a.

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **[8] BauGB**

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

#### **[9] ImmoWertV**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien  
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der aktuellen Fassung

#### **[10] BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

#### **[11] NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

#### **[12] BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

**[13] Grundstücksmarktbericht Kreis Viersen 2025**

Stichtag: 01.01.2025

u.a.

## **9. Verzeichnis der Anlagen**

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Anlage 1: Auszug / Stadtplan          | 1 Seite  |
| Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskarte | 1 Seite  |
| Anlage 3: Auszug / Grundbuch          | 1 Seite  |
| Anlage 4: Altlastenverdachtskataster  | 1 Seite  |
| Anlage 5: Anliegerbescheinigung       | 1 Seite  |
| Anlage 6: Baulastenauskunft           | 1 Seite  |
| Anlage 7: Wohnungsbindung             | 1 Seite  |
| Anlage 8: Bebauungsplan / Auszug      | 1 Seite  |
| Anlage 9: Grundrisse                  | 1 Seite  |
| Anlage 10: Fotos                      | 5 Seiten |