



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: 02.09.2025

Az.: G 0516-2025

Gericht: 420 K 12/25

GUTACHTEN

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

für den **1/15 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **sanierten, historischen Vierkant-hof** bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 9** gekennzeichneten Wohnungseinheit,

in **47877 Willich, Am Straterhof 17**



Grundstück: Gemarkung Schiefbahn, Flur 23, Flurstück 367, groß 12.000 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Schiefbahn, Blatt 5537

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 22.07.2025 ermittelt mit:

530.000,-- 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 Krefeld einsehen.



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



5.4	Sonstiges	15
5.5	Zubehör	15
5.6	Allgemeinbeurteilung	16
6.	Mietverhältnis.....	16
7.	Flächenangaben.....	16
7.1	Wohnfläche	16
7.2	Parkplatzflächen	16
8.	Verkehrswertermittlung.....	17
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
8.2	<u>Vergleichswertverfahren</u>	18
8.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	19
8.4	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	28
9.	Literaturverzeichnis.....	30
10.	Verzeichnis der Anlagen.....	31

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 07.03.2025
- Teilungserklärung vom 04.11.2013 / 26.02.2014 / 30.03.2015
- Bauakteneinsicht vom 15.05.2025
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.01.2015
- Liegenschaftskarte vom 30.05.2025
- Altlasten (Auskunft) vom 21.05.2025
- Planungsrecht (Einsicht) vom 28.07.2025
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 18.07.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 21.05.2025
- Anliegerbescheinigung vom 25.06.2025
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 27.05.2025
- Verwalter (Auskunft) 23.07.2025
- WEG-Protokolle vom 22.09.2022 / 08.05.2023 / 07.11.2024
- Inbesitznahmeprotokoll des Zwangsverwalters
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilter, sanierter, historischer Vierkanthof mit insgesamt 15 Wohnungseigentume, wovon die Wohnung Nr. 9 gemäß Aufteilungsplan Gegenstand der Wertermittlung ist. Dem Wohnungseigentum sind Sondernutzungsrechte (vor und hinter dem Wohnbereich und an zwei PKW-Stellplätze) zugeordnet. Die zu bewertende Wohnung steht zum Wertermittlungsstichtag leer.
Ortstermin	22.07.2025
Wertermittlungsstichtag	22.07.2025
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr ca. 1330; Abschluss Kernsanierung ca. 2016
Fläche (rd.)	117,5 m ² Wohnfläche
Grundstücksgröße	12.000 m ² (15 / 15)
Vergleichswert (rd.)	530.300,-- €
Ertragswert (rd.)	546.400,-- €
Verkehrswert (Marktwert)	530.000,-- €

2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 14.05.2025).

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.

Darüber hinaus werden Sie gebeten, die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG zu



bewerten und Ihre Bewertung nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten mitzuteilen. Da hier Wohnungs- bzw. Teileigentum zu bewerten ist, dürften zur Berücksichtigung gegebenenfalls zugeordneter Sondernutzungsrechte (Art, Umfang und Lage) jeweils auch die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan einzusehen sein.

Das Gleiche gilt für die Beschlusssammlung.

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 Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob – und eventuell wie lange – die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen.
- 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

2.3 Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist mit einem historischen Vierkanthof bebaut, der einer der ältesten Höfe in der Niederheide und bereits im Jahr 1330 errichtet worden sein soll.

Das Bauamt der Stadt Willich hat die digitale Bauakte, die sehr umfangreich ist, zur Verfügung gestellt. Gemäß Auskunft der Stadt Willich ist das gesamte Kartenwerk im Wege der Digitalisierung „verschwunden“ ist. Somit sollen keinerlei Pläne von der Immobilie bei der Stadt Willich mehr vorhanden sein.

Die Grundrisspläne, die dem Gutachten beigelegt sind, stammen aus der Grundakte beim Amtsgericht Krefeld.

Gemäß textlichem Teil der digitalen Bauakte wurde im Jahr 2014 der Bauantrag zur Nutzungsänderung einer landwirtschaftlich genutzten Hofanlage zu Wohnzwecken, Errichtung einer neuen Zufahrt und von Stellplätzen gestellt.

Der Baubeginn erfolgte mit entsprechender Baugenehmigung Ende September 2014. Die Rohbauabnahme erfolgte am 10.11.2015 und die Besichtigung zur abschließenden Fertigstellung am 04.08.2016. Beide Abnahmen waren ohne Mängel.

Die Immobilie wurde im Jahr 2013 gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt (Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.01.2015 / Teilungserklärung vom 04.11.2013 / 26.02.2014 / 30.03.2015).

Hinweis:

Das Wohnungseigentum Nr. 9 hat die postalische Adresse: Willich, Am Straterhof 17. In der Liegenschaftskarte ist an der Stelle jedoch fehlerhaft die Hausnummer 19 eingetragen.

2.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.5 Mieter

Keiner

2.6 WEG-Verwalter

BC-Hausverwaltungs GmbH, Hubertusstraße 54, 47877 Willich

2.7 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 14.05.2025 ordnungsgemäß über den Ortstermin am 22.07.2025 informiert.

Zum Ortstermin erschien keiner der Beteiligten. Der Zwangsverwalter hat einen Schlüssel der zu bewertenden Immobilie bei einer Nachbarin hinterlegt, welche den Zugang zum Bewertungsobjekt ermöglicht hat.

Somit konnte die komplette Wohnung am 22.07.2025 von dem Sachverständigen besichtigt werden.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

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

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, 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 Ortsbesichtigung, der 22.07.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (22.07.2025).

2.9 Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Schiefbahn	23	367	Gebäude- und Freifläche, Am Straterhof 1, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 3, 5, 7, 9	12.000 m²

(vgl. Anlage 2)



2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Schiefbahn Blatt 5537

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

(unbeglaubigter Auszug vom 07.03.2025)

1/15 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Schiefbahn, Flur 23, Flurstück 367, Gebäude- und Freifläche Am Straterhof 1, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 3, 5, 7, 9, groß 12.000 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichneten Wohneinheit.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 5529 bis 5543).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligungen vom 04.11.2013 (UR-Nr. 3081/2013 G, Notar Wolfgang Gruntkowski, Köln), vom 26.02.2014 (UR-Nr. 357/2014 G, Notar Wolfgang Gruntkowski, Köln) und vom 30.03.2015 (UR-Nr. 751/2015 G, Notar Wolfgang Gruntkowski, Köln).

Von Blatt 5508 hierher übertragen am 30.04.2015.

Weiterhin ist im Bestandsverzeichnis ein sogenannter Herrschvermerk eingetragen:

Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) in Schiefbahn Blatt 1439 auf Nr. 23 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 10; hier vermerkt am 22.06.2017.

Ferner ist vermerkt:

Hier sind die Sondernutzungsrechte an den PKW-Stellplätzen Nr. S19 und S20 des Aufteilungsplans zugeordnet.

Bezug: Bewilligung vom 07.07.2015 (UR-Nr. 1257/2015 Z, Notar Dr. René Zöller, Köln).
Eingetragen am 17.12.2015.

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Recht zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung einer Entwässerungs-Druckrohrleitung. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. Januar 1977 für die Stadt Willich am 13. April 1977 in Blatt 1439 und zuletzt über Blatt 5508 hierher sowie auf die für die Miteigentumsanteile angelegten, im Bestandsverzeichnis genannten Grundbuchblätter übertragen am 30.04.2015.

Lfd. Nummer der Eintragung 3:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 L 9/2024).
Eingetragen am 06.12.2024.

Lfd. Nummer der Eintragung 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 12/25).
Eingetragen am 07.03.2025.

**Dritte Abteilung:**

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

3. Grundstücksbeschreibung**3.1 Umgebung**

Die Stadt Willich liegt in Nordrhein-Westfalen am östlichen Rand des Kreises Viersen und hat ca. 50.000 Einwohner.

Die Verkehrsanbindung zu der Nachbarschaft (Städte Düsseldorf, Krefeld, Mönchengladbach u.a.) und zu überregionalen Zielen ist aufgrund der Anbindung an Autobahnen und Flughäfen gut.

Die Innenbereiche der vier Ortsteile (Anrath, Neersen, Schiefbahn und Willich) bieten zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Stadt verfügt über eine ausreichende Anzahl von Kindergärten, Tagesstätten und Schulen (Grundschulen, Hauptschule, Realschule, Gymnasien, Gesamtschule, Berufsbildende Schule, Schule für Lernbehinderte).¹

3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes**Lage:**

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Außenbereich von Willich im Stadtteil Schiefbahn, zwischen Schiefbahn und Neersen, im Bereich Niederheide (vgl. Anlage 1).

Das Zentrum von Willich ist ca. 5 km, die Stadtteilzentren von Neersen ca. 2 km und Schiefbahn ca. 3 km entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind somit aufgrund der Lage im Außenbereich etwas weiter als üblich erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Schiefbahn der BAB 44 (ca. 700 Meter entfernt).

Bushaltestellen in jeweils ca. 500 Meter Entfernung auf der Pirolstraße und der Straße Niederheide.

Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:

Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Ansonsten ist südöstlich der Wohnsiedlungsbereich Niederheide.

Immissionen:

Westlich der Hofanlage verläuft in einer Entfernung (Luftlinie) von ca. 550 m die Bundesautobahn A 44 und nördlich in der Entfernung (Luftlinie) von ca. 110 m die Alte Poststraße.

Beide Verkehrswege werden relativ intensiv befahren.

¹ Tlw. aus Internet, Homepage der Stadt Willich



Es treten - zumindest im Außenbereich der Hofanlage - nicht unerhebliche Immissionen auf.

Lagebeurteilung:

Es handelt sich um eine Wohnlage im Außenbereich von Willich-Schiefbahn / Niederheide mit guter Verkehrsanbindung.

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

Straßenfront: ca. 97,5 m

mittlere Tiefe: ca. 122,5 m

Grundstücksgröße: 12.000 m²

Grundstückszuschnitt: Fast rechteckig

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Die Immobilie ist freistehend errichtet worden.

Topographische Lage: Im Einfahrtsbereich von der Straße bis zur Hofanlage fällt die Zufahrt geringfügig ab.

Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme

Altlasten: Gemäß Schreiben des Kreises Viersen, Amt für Umweltschutz vom 21.05.2025 ist das Bewertungsobjekt nach derzeitigem Stand nicht im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst (vgl. Anlage 4).

Anmerkung: *Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.*

3.4 Erschließungszustand

Straßenart: Die Straße „Am Straterhof“ ist eine öffentliche Straße, im Bereich des Bewertungsobjektes außerhalb einer Ortschaft.

Straßenausbau: Die Fahrbahn ist mit einer Schwarzdecke befestigt, einseitiger Gehweg, Straßenbeleuchtung.

Verkehrsdichte: Relativ intensiv

Höhenlage zur Straße: Normal



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel

Abgaben und Erschließungsbeiträge:

Gemäß Schreiben der Stadt Willich - Geschäftsbereich Landschaft und Straßen - vom 25.06.2025 liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff BauGB ist nicht mehr zu zahlen, weil die Straße eine hergestellte bzw. vorhandene Erschließungsanlage ist.

Ein Straßenausbaubeitrag ist zukünftig nicht mehr zu zahlen. Ein Ausbau ist derzeit nicht geplant.

Ein Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NW ist nicht mehr zu zahlen (vgl. Anlage 5).

Das Bewertungsobjekt ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB einzustufen.

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:

In Abteilung II des Grundbuches sind Eintragungen vorhanden (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 der Stadt Willich - Geschäftsbereich Bauen und Wohnen, Untere Bauaufsicht - vom 21.05.2025 sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten 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:

Die gesamte Hofanlage, in der sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet steht seit dem 18.07.2007 unter Denkmalschutz.

Es ist als Baudenkmal Nr. 162 in die Denkmalliste der Stadt Willich eingetragen (vgl. Anlage 7).



Wohnungsbindung:

Mit Schreiben der Stadt Willich - Geschäftsbereich Soziales - vom 27.05.2025 wurde mitgeteilt, dass keine öffentliche Bindung besteht (vgl. Anlage 8).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):

Gemäß Einsicht vom 28.07.2025 in den auf der Homepage der Stadt Willich veröffentlichten Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Bewertungsobjektes „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder Fluchtlinienplanes; es liegt im sogenannten Außenbereich (§ 35 BauGB).

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um Flächen der Landwirtschaft.
Gemäß den ImmoWertV-Anwendungshinweise ist jedoch der Entwicklungszustand „baureifes Land“ in der Regel auch bei bebauten Grundstücken im Außenbereich zugrunde zu legen (faktisches Bauland).

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 12).

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 Angaben aus der Bauakte oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich hauptsächlich auf das zu bewertende Wohnungseigentum.



4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:	Das zu bewertende Wohnungseigentum hat den Charakter eines Reihennittelhauses. Es ist Teil einer historischen, sanierten Vierkanthofanlage. - 1 ½ - geschossig - Dachgeschoss ausgebaut - Spitzboden als Abstell- und Technikbereich - nicht unterkellert
Baujahr:	Die ursprünglich ca. 1330 errichtet Hofanlage wurde kernsaniert.
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	Kernsanierung in sämtlichen Gewerken. Der Abschluss der Sanierungsarbeiten war im Jahr 2016.
Energieausweis:	Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung gibt es keinen Energieausweis, da das Bewertungsobjekt unter Denkmalschutz steht.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Ziegelsteine, tlw. Holzverkleidungen
Innenwände:	Teilweise Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppenanlagen:	Betontreppe mit Metallgeländer über die Etagen
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung; tlw. sind die Fensteranlagen raumhoch.
Eingangstür:	Sehr hohe Holzrahmen-Sicherheits-Eingangstüren mit großflächigem Lichtausschnitt und Oberlicht

4.4 Dach

Dach:	Überwiegend Satteldächer
Dacheindeckung:	Dunkle Tonziegel
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech



4.5 Besondere Bauteile

Schleppdach vor dem Eingang

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon- Kabelan-
schluss;
Zuwegung mit Betonsteine gefestigt; PKW-Stell-
plätze gekiest;
Grünflächen;
Anpflanzungen

4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unter-
haltungsstau: (von außen erkenn-
bar):

Beim Ortstermin waren keine Missstände erkenn-
bar.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Keine

Anmerkung:

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

*Eine Bauteilöffnung / -freilegung wurde nicht vorge-
nommen, somit können Baumängel und Bauschä-
den nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie of-
fensichtlich 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 Wärmedäm-
mung des Gebäudes und auszutauschenden Heiz-
kessel anfallen. Entsprechende, eventuelle Kosten
werden im Gutachten nicht berücksichtigt.*

*Eine Inaugenscheinnahme der Immobilie mit ent-
sprechenden Sachkundigen kann ggf. zweckmäßig
sein.*

5. Wohnungsbeschreibung

5.1 Grundrissgestaltung

Raumaufteilung:

EG: Wohn- /Essbereich mit offener Küche, Arbeits-
zimmer, WC, Garderobe, Terrasse;
DG: Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Gäste-
zimmer;
Spitzboden: Abstellraum (vgl. Anlage 9)

Abgeschlossenheit:

Wohnung ist in sich abgeschlossen

**Wohnfläche:**

In der Bauakte ist keine Wohnflächenberechnung enthalten. In den Aufteilungsplänen aus der Grundakte sind Flächenangaben eingetragen.

Demnach hat das Bewertungsobjekt eine Wohnfläche, ohne einen Terrassenanteil und ohne die Abstellfläche im Spitzboden, von ca. 117,5 m².

Die Wohnfläche wurde nicht durch ein Aufmaß überprüft. Nachfolgend wird von der Richtigkeit ausgegangen.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ergeben, dass die Annahme unzutreffend ist, wäre das Gutachten bezüglich dieses Sachverhaltes zu modifizieren.

Zweckmäßigkeit:

Der Grundriss ist sehr großzügig, individuell und repräsentativ. Der Luftraum als offen gestalteter Teil des Grundrisses bringt viel Tageslicht in die Wohnung und erzeugt ein besonderes, exklusives Raumgefühl.

5.2 Innenansichten

Innenwände:**Wohnbereiche:**

Glatt geputzt und gestrichen; teilweise sichtbare Balken

Sanitäre Räume:

Teilweise Fliesen, teilweise Putz mit Anstrich

Fußböden:

Überwiegend Parkett, im Küchenbereich und in den sanitären Räumen: Bodenfliesen

Deckenflächen:

Zwischen, offenen, sichtbaren Holzbalken glatt geputzt und gestrichen

Türen:

Teilweise Glastüren, teilweise helle, glatte Holztüren mit Holzzargen; teilweise höhere Türen als üblich

Fenster:

Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung

Besondere Einrichtungen:

Keine

Bauschäden und Baumängel:

In der Innenansicht keine erkennbar.

Instandhaltungsstau:

Keiner

Unterhaltungszustand:

Gut

5.3 Haustechnik

Heizung:

Gasheizung für jede Wohneinheit, Fußbodenheizung



Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizungsanlage
Elektroinstallation:	Zeitgemäße Ausstattung
Sanitäre Installation:	<u>EG / WC:</u> Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken; <u>DG / Bad:</u> Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Badewanne, Waschbecken, bodengleiche Dusche mit Echtglasabtrennung; Weiße, moderne Sanitäreinrichtungsgegenstände in guter Qualität
Kücheneinrichtung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Anmerkung:	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

5.4 Sonstiges

Rollläden:	Keine
Terrasse:	Richtung Westnordwest
Belichtung und Besonnung:	Gut

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 wurde kein Zubehör vorgefunden.



5.6 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Außenbereich von Willich im Stadtteil Schiefbahn, im Bereich Niederheide.

Das Grundstück ist mit einem historischen, unter Denkmalschutz stehenden Vierkanthof bebaut, der einer der ältesten Höfe in der Niederheide und bereits im Jahr 1330 errichtet worden sein soll. Eine durchgreifende Kernsanierung ist im Jahr 2016 abgeschlossen worden.

Der Vierkanthof ist in insgesamt 15 Wohnungseigentume aufgeteilt worden.

Die zu bewertende Wohnung, die den Charakter eines Reihennittelhauses hat, steht leer.

Der Grundriss ist sehr großzügig, individuell und repräsentativ. Der Luftraum als offen gestalteter Teil des Grundrisses bringt viel Tageslicht in die Wohnung und erzeugt, genauso wie hohe Deckenhöhen, ein besonderes, exklusives Raumgefühl.

Gemäß Teilungserklärung sind dem Wohnungseigentum Sondernutzungsrechte an einer Fläche vor dem Eingang und rückwärtig an einer Terrassenfläche und einem kleinen Gartenbereich zugeordnet worden. Weiterhin bestehen Sondernutzungsrechte an zwei PKW-Stellplätze vor der Hofanlage (vgl. Anlage 10)

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ist zum Stichtag 31.12.2024 eine Erhaltungsrücklage von ca. 24.400,-- € gebildet worden.

Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung soll 230,--€/Monat - Heizkosten sind in diesem Betrag nicht enthalten - und 300,--€/Monat Erhaltungsrücklage betragen.

6. Mietverhältnis

Das zu bewertende Wohnungseigentum steht leer.

7. Flächenangaben

7.1 Wohnfläche

Es wird eine Wohnfläche von 117,5 m² angenommen.²

7.2 Parkplatzflächen

Dem Wohnungseigentum sind zwei PKW-Stellplätze vor der Hofanlagen mit Sondernutzungsrecht zugeordnet. Im öffentlichen Straßenraum sind in der Nähe der Hofanlage keine Parkmöglichkeiten gegeben.

² Vgl. Ausführungen im Kapitel 5.1



8. Verkehrswertermittlung

für den **1/15 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **sanierten, historischen Vierkanthof** bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 9** gekennzeichneten Wohnungseinheit,

in **47877 Willich, Am Straterhof 17**

Grundstück: Gemarkung Schiefbahn, Flur 23, Flurstück 367, groß 12.000 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Schiefbahn, Blatt 5537

zum Wertermittlungsstichtag: 22.07.2025

Die dem Wohnungseigentum zugeordneten Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum entsprechen ungefähr der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

8.1 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."

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 (1)) sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen. Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Geeignete direkte Vergleichspreise liegen vor. Dafür wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss angefordert.

Die direkten Vergleichspreise stammen alle aus dem Vierkanthof. Der Vorteil bei der Verwendung dieser Vergleichspreise ist, dass sämtliche objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, wie u.a. Lage im Außenbereich, Immissionsbelastung und Denkmalschutz in den Werten enthalten sind.



Die Wertermittlung mittels Vergleichspreisen wird als **Primärverfahren** zur Wertermittlung angewendet.

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist u.a. für die Wertermittlung von Wohnungseigentum geeignet. Der Wert des gesamten (untrennbaren) Wohnungseigentums (Miteigentumsanteil und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete widergespiegelt. Ein großer Teil der Eigentumswohnungen werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet. Außerdem haben Eigentumswohnungen in vielen Eigenschaften den Charakter einer Mietwohnung. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden häufig bei Eigennutzern auf der Basis einer "ersparten Miete" getroffen.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, dem Bodenwert, der Restnutzungsdauer und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Das Ertragsverfahren wird als **Sekundärverfahren** zur Überprüfung der Größenordnung als **Plausibilitätskontrolle** angewendet.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Gemäß § 35 (1) ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks im Sachwertverfahren aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen üblicherweise ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 (3) 1. Satz ImmoWertV).

Bei sämtlichen Wertermittlungen sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst, sachgemäß zu berücksichtigen.

Für die Wertermittlung von Wohnungseigentum ist das Sachwertverfahren nur begrenzt geeignet. Es ist meist nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

8.2 Vergleichsverfahren

Der Gutachterausschuss des Kreises Viersen hat Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt. Die Auswertung darf aus Datenschutzgründen nicht als Anlage dem Gutachten beigelegt werden.

Die direkten Vergleichspreise stammen alle aus dem Vierkanthof. Es wurden vom Gutachterausschuss insgesamt acht Kauffälle ausgewertet und in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Sieben Kauffälle sind Erstverkäufe nach Sanierung der Hofanlage; ein Kauffall ist ein Weiterverkauf aus dem Jahr 2022.



In sämtlichen dieser Vergleichspreise sind die objektspezifischen Eigenschaften, wie u.a. Lage im Außenbereich, Immissionsbelastung und Denkmalschutz eingepreist. Die jeweils beiden Stellplätze wurde bei der Auswertung durch den Gutachterausschuss aus den jeweiligen Kaufpreisen mit jeweils 12.500,-- € rausgerechnet.

Die jeweiligen, gezahlten Kaufpreise, die nur geringfügig voneinander abweichen, wurden mittels der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Immobilienpreisindexreihe für Einfamilienhäuser - da die einzelnen Wohnungseigentume den Charakter eines Hauses haben - auf den Wertermittlungstichtag umgerechnet.

Demnach ergibt sich ein aktueller Vergleichspreis von 5.065,-- €/m² Wohnfläche. Da die Ausgangswerte überwiegend aus Erstverkäufen stammen und Weiterverkäufe erfahrungsgemäß nur zu niedrigeren Preisen möglich sind, ist dieser Wert noch anzupassen. Es erscheint sachgerecht für einen Weiterverkauf den vorgenannten Wert um 15 % auf rd. 4.300,-- €/m² Wohnfläche zu reduzieren.

Besondere objektspezifische Eigenschaften, die von den Vergleichswerten abweichen, liegen nicht vor.

Mit einem Ansatz - entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses - von 12.500,-- €/Stellplatz ergibt sich der Vergleichswert des Bewertungsobjektes zu:

$$117,5 \text{ m}^2 * 4.300,-- \text{ €/m}^2 + 2 * 12.500,-- \text{ €} = 530.250,-- \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{530.300,-- \text{ €}}$$

8.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragsverfahren wird als **Sekundärverfahren** zur Überprüfung der Größenordnung als **Plausibilitätskontrolle** angewendet.

Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage der veröffentlichten, amtlichen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Kreises Viersen durchgeführt.

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. 6263

(= gemeindeweiter, durchschnittlicher Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke im unbeplanten Außenbereich)

Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 195,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Willich
Postleitzahl	= 47877
Gemarkung	= Schiefbahn
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	= Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschoßzahl	= I-II
Fläche	= 250 m ²

Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Willich
Postleitzahl	= 47877
Gemarkung	= Schiefbahn
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Tatsächliche Nutzung	= Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschoßzahl	= I ½
Fläche (Miteigentumsanteil)	= 800 m ² ³
Bewertungsstichtag	= 22.07.2025

Aus der Gegenüberstellung: „Richtwert-, Bewertungsgrundstück“ ist erkennbar, dass die meisten wertbeeinflussenden Merkmale, bis auf die nachfolgenden Eigenschaften, übereinstimmen.

Grundstücksgröße

Der Grundstücksanteil ist größer als das Bodenrichtwertgrundstück. Gemäß den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung des Bodenrichtwertes sind Grundstückflächen, die über die Normalgröße, die für Reihenmittelhausbebauung ca. 250 m² beträgt - bis zur doppelten Größe des Normalgrundstücks - mit einem Gartenlandwert zu beurteilen. Der Ansatz liegt bei ca. 10 % des Baulandrichtwertes. Weitere über die Flächengröße hinausgehende Flächenanteile werden entsprechend der

³ 12.000 m² * 1/15 = 800 m²



tatsächlichen Nutzung, hier Grünlandfläche, in Ansatz gebracht. Grünlandflächen haben eine Wertigkeit von 6,-- €/m².

Immissionen

Das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen hat für den Bereich eine Umgebungslärmkarte veröffentlicht. Demnach ist das Bewertungsobjekt Lärm in der Größenordnung zwischen 65 bis 69 db(A) ausgesetzt (vgl. Anlage 11)

In der Wertermittlungsliteratur (KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, vgl. Literaturverzeichnis) ist eine Tabelle veröffentlicht, die Bodenwertminderungen in Abhängigkeit von den so genannten Lästigkeitsfaktoren aufzeigt.

Schallimmission an der Straßenrandbebauung	Lästigkeitsfaktor nach VLärm SchR 97	Bodenwertminderung In %
40-50	Keine Lärmbelastung	0,00
50-55	40	2,00
55-60	55	2,75
60-65	80	4,00
65-70	110	5,50
70-75	150	7,50
75-80	200	10,00

In Anlehnung an die veröffentlichte Tabelle wird eine Bodenwertminderung in Höhe von 5,5 % für sachgerecht eingestuft.

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2025) bis zum Wertermittlungsstichtag (22.07.2025) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$\begin{aligned} 250 \text{ m}^2 * 195,-- \text{ €/m}^2 * 0,94^5 &= 46.068,75 \text{ €} \\ + \\ 250 \text{ m}^2 * 195,-- \text{ €/m}^2 * 0,1 &= 4.875,00 \text{ €} \\ + \\ 300 \text{ m}^2 * 6,-- \text{ €/m}^2 &= 1.800,00 \text{ €} \\ &= 52.743,75 \text{ €} \end{aligned}$$

Belastungen

Baulasten

Für das Bewertungsobjekt ist keine Baulast eingetragen (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.



Lasten und Beschränkungen

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

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Recht zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung einer Entwässerungs-Druckrohrleitung“

Die entsprechende Eintragungsbewilligung wurde eingesehen. Da diese Eintragung die Nutzung des Bewertungsobjektes nicht negativ beeinträchtigt, wird ihr im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertrelevanz zugemessen.

Lfd. Nummer der Eintragung 3:

„Zwangsverwaltung“

Lfd. Nummer der Eintragung 4:

„Zwangsversteigerung“

Den beiden Eintragung werden - ebenso wie dem Herrschvermerk - im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussenden Bedeutungen zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert für den Miteigentumsanteil zu: 52.743,75 € =

rd. **52.750.-- €**

Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener, besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen erzielbaren Erträge; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind (§ 31 (2) 1. Satz ImmoWertV).

Der zugrundeliegende Mietwert entspricht heute der sogenannten Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten.

Quellen hierfür können sein: Mietspiegel, Mietdatenbank, Vergleichsmieten, Mietsammlung u.a.

**Rohertrag des Bewertungsobjekts**

Die ortsübliche Miete für das Bewertungsobjekt beträgt nach dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Willich unter Berücksichtigung von Zuschlägen für überdurchschnittliche Ausstattung und Nutzung entsprechend dem Charakter eines Reihenmittelhauses:

12,-- €/m² Wohnfläche.

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 (1) ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 32 (1) ImmoWertV).

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze der ImmoWertV, aktualisiert und ergänzt durch das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW. Es erfolgt eine jährliche Wertanpassung nach ImmoWertV, Anlage 3 Nummer III.

Die Modellwerte sind für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 anzuwenden.

Bei der Bewertung müssen aufgrund der Systemkonformität diese Ansätze verwendet werden, die keine tatsächlichen oder durchschnittlichen Werte, sondern Modellgrößen sind:

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

1. Verwaltungskosten

429 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
----------	------------------------------

2. Instandhaltungskosten

14,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
------------	---

3. Mietausfallwagnis

2 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----	--

Bei den Betriebskosten wird davon ausgegangen, dass sie auf die Mieter umgelegt werden.

Die Bewirtschaftungskosten betragen mit den Modellansätzen der ImmoWertV und einem Zuschlag wegen dem Denkmalschutz, der in der Regel höhere Instandhaltungskosten zur Folge hat

rd. 2.850,-- €/p.a.



Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 (1 und 2) ImmoWertV).

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss des Kreises Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2025 für selbstgenutztes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,1 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,1 % und für vermietetes Wohnungseigentum in Höhe von 2,1 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,4 % veröffentlicht.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist der zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der vom Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Der Sachverständige hält aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften einen Ansatz von

2,0 %

für angemessen.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassenen Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.



Der auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Vierkanthof wurde ursprünglich ca. im Jahr 1330 errichtet und im Jahr 2016 letztmalig kernsaniert.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Abweichend davon, kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 Prozent der üblichen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Im vorliegend Bewertungsfall wird aufgrund der Intensität der Kernsanierung von 90 Prozent von 80 Jahren, somit 72 Jahren ausgegangen.

Es wird eine Restnutzungsdauer von $2016 + 72 - 2025 =$

63 Jahren

unterstellt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor; ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden.

Die am häufigsten vorkommenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie folgt berücksichtigt:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungszustand, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen).
Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungszustand, Bauschäden etc. befindet.
Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungszustand etc. werden dann zunächst in der Höhe ermittelt, wie sie tatsächlich zur Beseitigung der Schäden etc. erforderlich sind. Bei der Wertermittlung werden die Schadensbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe berücksichtigt, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadensfreies Grundstück erwerben würde.
- Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete
Die im Ertragswertverfahren in Ansatz gebrachten Bewertungsdaten sind bei üblicherweise fremdgenutzten Grundstücken bezogen auf am Wertermittlungstichtag zu ortsüblichen Mieten vermietete bzw. vermietbare Grundstücke.

Ein von dieser üblichen Vermietungssituation abweichender Zustand stellt ein besonderes objektspezifisches Merkmal dar und wird in der Ertragswertermittlung i.d.R. zusätzlich berücksichtigt.



Dies insbesondere auch deshalb, da aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen bestehende Minder- bzw. Mehrmieten als rechtliche Gegebenheiten gegen jedermann (also auch Nachfolgeeigentümer) wirken.

Zu den Mietbesonderheiten zählen insbesondere Minder- oder Mehrmieten, Leerstand, Wohnungs- und Nutzungsrechte, gesetzliche Mietbindungen (z.B. beim öffentlich geförderten Wohnungsbau) und vermietete Eigennutzungsobjekte.

- **Mehr- oder Mindermieten**

Die Wertbeeinflussung aufgrund bestehender Minder- bzw. Mehrmieten kann in der Wertermittlung

- als Differenz der Barwerte der tatsächlichen und der ortsüblichen Miete bezogen auf den Wertermittlungstichtag;
- als Summe der auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten zukünftigen Mietdifferenz oder
- bedingt auch als pauschale Schätzung über den Zeitraum der Mietbindung (i.d.R. Laufzeit des Mietvertrags) berücksichtigt werden.

Bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen muss unterschieden werden, ob sie das Sondereigentum oder das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Bestimmt wird der Instandhaltungsstau

Es sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bewertungssachverständige nicht der spezialisierte Fachmann für die Schätzung der erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes ist (hier sind Bau Schadensachverständige gefragt) und eine solche Analyse den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfangs wesentlich übersteigen würden.

Der Bewertungssachverständige kann jedoch die Wertbeeinflussung durch vorhandene Zustandsbesonderheiten auf der Grundlage des Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwandes und dessen Auswirkungen auf den Grundstückswert überschlägig schätzen. Ggf. wird jedoch empfohlen, vertiefende Bauuntersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen erstellen zu lassen.

Die anzusetzenden Kosten sind im Zusammenhang mit den Instandhaltungskosten, die Teil der Bewirtschaftungskosten sind, zu bemessen. Soweit die Instandhaltungskosten nicht ausreichen, um das Gebäude während der Restnutzungsdauer in Betrieb und Instand zu halten, sind hierfür gesonderte Ansätze vorzunehmen.

Beim Ortstermin wurden keine Missstände am Gemeinschafts- und Sondereigentum vorgefunden, die nicht im Rahmen üblicher Instandsetzungsmaßnahmen zu beseitigen wären.



Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheit	Mietfläche [m ²]	marktübliche €/m ²	Netto-Kalt-Miete p.m.	p.a.
Wohnung	117,5	12,00	1.410,00 €	16.920,00 €
jährlicher marktüblicher Rohertrag				16.920,00 €
Bewirtschaftungskosten				- 2.850,00 €
Jährlicher Reinertrag				= 14.070,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (2,0 % von 46.068,75 €)				- 921,38 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				= 13.148,62 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 2,0 %, 63 J.)				x 35,64
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				= 468.617,00 €
Bodenwert				+ 46.068,75 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 514.685,74 €
Bodenwert (restlicher)				6.675,00 €
PKW-Stellplätze (2)				25.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
• am gemeinschaftlichen Eigentum				
• am Sondereigentum				_____./.

Ertragswert

rd. 546.400,-- €

Die Plausibilitätskontrolle mittels dem Ertragswertverfahren stützt das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens. Beide Werte liegen nur ca. 3 % auseinander.



8.4 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."

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt worden. Die verwendeten Vergleichspreise stammen alle aus dem Vierkanthof. Der Vorteil bei der Verwendung dieser Vergleichspreise ist, dass sämtliche objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, wie u.a. Lage im Außenbereich, Immissionsbelastung und Denkmalschutz in den Werten enthalten sind.

Zusätzlich wurden zur Unterstützung eine Plausibilitätsprüfung mit dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Die Plausibilitätskontrolle stützt das Ergebnis.

Aus den vorgenannten Gründen setzt der Sachverständige den gerundeten Vergleichswert als Verkehrswert fest.



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für den **1/15 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **sanierten, historischen Vierkant-hof** bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 9** gekennzeichneten Wohnungseinheit,

in **47877 Willich, Am Straterhof 17**

Grundstück: Gemarkung Schiefbahn, Flur 23, Flurstück 367, groß 12.000 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Schiefbahn, Blatt 5537

wird zum Wertermittlungstichtag 22.07.2025 mit

530.000,-- €

in Worten: fünfhundertdreißigtausend 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 02.09.2025

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.



9. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] SPRENGNETTER:

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

[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG 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 im Kreis Viersen 2025

Stichtag: 01.01.2025

[14] Mietrichtspiegel Stadt Willich

Januar 2025, Herausgeber: u.a. Haus & Grund

u.a.

10. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskarte	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	2 Seiten
Anlage 4: Altlastenverdachtskataster	1 Seite
Anlage 5: Anliegerbescheinigung	1 Seite
Anlage 6: Baulastenauskunft	1 Seite
Anlage 7: Denkmalschutz	2 Seiten
Anlage 8: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 9: Grundriss / Aufteilung	2 Seiten
Anlage 10: Sondernutzungsrechte	1 Seite
Anlage 11: Lärmkarte	1 Seite
Anlage 12: Fotos	3 Seiten