

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch)

DIE INTERNETVERSION DES GUTACHTENS IST TEILWEISE IM BEREICH DER ANLAGEN UNVOLLSTÄNDIG. DAS VOLLSTÄNDIGE GUTACHTEN IST BEI DER ZUSTÄNDIGEN GESCHÄFTSSTELLE NACH VORHERIGER TELEFONISCHER ANMELDUNG EINZUSEHEN.

Dr.-Ing. Detlef Giebeln MRICS

Dipl.-Ing. Architekt

Selder 46 | D-47918 Tönisvorst

Fon +49 (0)2151 790271

Fax +49 (0)2151 794399

E-Mail wertermittlung@drgiebeln.de

Web www.drgiebeln.de

... Ausfertigung von 6

311-KR-09-09-24

20.02.2025/ Wi.

zu dem

**2.691,51/ 10.000 Miteigentumsanteil**

an dem Grundstück

**Industriestraße 11, 13, 15  
in 47877 Willich**

verbunden mit dem

**Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses  
Industriestraße 15 mit allen Kellerräumen im  
Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 9 bezeichnet.**



Auftraggeber

Amtsgericht Krefeld  
**Geschäfts-Nr. 420 K 18/24**



Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger durch  
die Architektenkammer NRW

**HypZert**

Immobilienberater für  
finanzwirtschaftliche Zwecke –  
CIS-HypZert (F)

 **RICS**

Professional Member  
of the Royal Institute of  
Chartered Surveyors

 **BIS**

Mitglied im Bundesverband  
der Immobilien-Investitions-  
Sachverständigen e.V.



## Gutachten über den Verkehrswert

Seite 2 von 37

des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1 Zweck des Gutachtens .....	4
1.2 Hinweis .....	5
1.3 Auftragsinhalt .....	6
1.4 Grundstücksangaben, Anschrift und Bestandsverzeichnis .....	7
1.4.1 Katasterbezeichnung .....	7
1.4.2 Grundbuchbezeichnung .....	7
1.5 Objektangaben zur Wohnung Nr. 9 .....	8
1.6 Eigentumsverhältnisse .....	9
1.7 Besonderheiten .....	9
1.7.1 Ladungen / Ortsbesichtigung .....	9
1.7.2 Teilungserklärung .....	10
1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen .....	10
1.8.1 Einsichten und Auskünfte .....	10
1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen .....	10
<b>2. Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>12</b>
2.1 Ort und Einwohnerzahl .....	12
2.2 Kleinräumige Lage .....	12
2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit .....	13
2.4 Rechte und Lasten .....	13
2.4.1 Allgemeines .....	13
2.4.2 Grundbuch von Willich, Blatt 5890, Abteilung II .....	13
2.4.3 Grundbuch, Abteilung III .....	14
2.4.4 Baulisten .....	14
2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand .....	14
2.6 Altlastenauskunft .....	15
2.7 Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau .....	15
2.8 Auskunft über Miet- und Pachtverhältnisse .....	15
2.9 Bauleitplanung .....	16
2.9.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) .....	16
2.9.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) .....	16
2.10 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation .....	16
<b>3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung .....</b>	<b>17</b>
3.1 Allgemeines .....	17
3.2 Gebäudeart, Nutzung .....	17
3.3 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung .....	18
3.4 Raumanordnung – Wohnungseigentum Nr. 9 .....	18
3.5 Gebäudeausstattung .....	19
3.5.1 Rohbau .....	19
3.5.2 Ausbau .....	19
3.6 Wohnungsausstattung .....	19
3.6.1 Haustechnik .....	19
3.6.2 sanitäre Ausstattung .....	20
3.7 Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen .....	20
3.8 Besondere Betriebseinrichtungen .....	20
3.9 Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden .....	21
3.10 Außenanlagen .....	21
3.11 Zubehör .....	21
<b>4. Gesamteindruck .....</b>	<b>22</b>
<b>5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....</b>	<b>23</b>
<b>6. Bodenwertermittlung .....</b>	<b>25</b>
6.1 Allgemeines .....	25
6.2 Bodenwert Flur 28, Flurstück 270 .....	27
6.2.1 Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 9 .....	27
<b>7. Ertragswertverfahren .....</b>	<b>28</b>
7.1 Allgemeines .....	28
7.2 Gebäudedaten .....	29
7.2.1 Gebäudedaten Wohnung Nr. 9 .....	29
7.3 Ertragswert der Wohnung Nr. 9 .....	30
7.3.1 Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens .....	31

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 3 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich

---

<b>8.</b>	<b>Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens .....</b>	<b>32</b>
8.1	Allgemeines .....	32
8.2	Markteinflüsse .....	33
8.2.1	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert .....	33
8.2.2	Verkehrswert / Marktwert .....	34
8.2.3	Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse, z.B. Außenbesichtigung .....	35
8.3	Zusammenfassung .....	35
<b>9.</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>36</b>
<b>10.</b>	<b>Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis .....</b>	<b>37</b>

**Anlagen**

Anlage 1	- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 2	- Auszug aus dem Grundbuch - Auf Veranlassung des AG Krefeld nicht beigefügt
Anlage 3	- Baulastenauskunft
Anlage 4	- Erschließungsbeitragsauskunft
Anlage 5	- Altlastenauskunft
Anlage 6	- Auskunft nach dem Wohnungsbindungsgesetz
Anlage 7	- Verwalterauskunft
Anlage 8	- Berechnung der Wohnfläche
Anlage 9	- Auszug aus den Teilungsplänen (Grundrisse)
Anlage 10	- Fotos

## 1. Allgemeine Angaben

## 1.1 Zweck des Gutachtens

Zweck Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren

Beauftragung Mit Schreiben vom 29.08.2024

Bewertungsstichtag 17.01.2025

Daten der Ortsbesichtigungen	06.11.2024 – 9.30 Uhr – 9.40 Uhr
	27.11.2024 – 9.30 Uhr – 9.40 Uhr
	17.01.2025 – 11.00 Uhr – 11.10 Uhr

Einladung zu den Ortsterminen	Mit Schreiben vom 15.10.24, 08.11.24 und 02.01.2025
an	Auftraggeber : Amtsgericht Krefeld
	Antragsteller : aus Datenschutzgründen nicht genannt nicht angeschrieben, da
	vertreten durch : aus Datenschutzgründen nicht genannt
	Antragsgegner 1 : aus Datenschutzgründen nicht genannt
	Antragsgegner 2 : aus Datenschutzgründen nicht genannt
	Antragsgegner 3 : aus Datenschutzgründen nicht genannt

Am 1. Ortstermin nahm teil Dr. D. Giebeln, Sachverständiger

Am 2. Ortstermin nahm teil Dr. D. Giebeln, Sachverständiger

Am 3. Ortstermin nahmen teil ein Vertreter der Hausverwaltung  
Frau D. Hammes, Mitarbeiterin des Sachverständigen  
Dr. D. Giebeln, Sachverständiger

Es konnte besichtigt werden: das zu bewertende „Wohnungseigentum“ von außen.

**Es konnten nicht berücksichtigt werden:** das Bewertungsobjekt von innen, die Allgemeinflächen.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 5 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich

Ausarbeitung des Gutachtens

Die Ausarbeitung des Gutachtens erfolgte durch  
Dr. Detlef Giebeln, Dipl.-Ing. Architekt

Mitarbeiter

Frau D. Hammes  
Erstellung der Wohnflächenberechnung anhand der  
vorliegenden, bemaßten Teilungspläne.  
Bearbeitung vorhandener UnterlagenFrau A. Wilden, kfm. Mitarbeiterin  
Abwicklung des SchriftverkehrsDie Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den  
Sachverständigen auf Richtigkeit überprüft, ggf. ergänzt und in  
das Gutachten eingearbeitet.**1.2 Hinweis**

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangs-/ Teilungsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangs-/ Teilungsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangs-/ Teilungsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

*Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV, BGBl. I S. 2805, 19. Juli 2021). Wesentliche Teile der Verordnung (insbesondere Teil 2, §§ 12 – 23 ImmoWertV) sind vorrangig für die Gutachterausschüsse zur modeltheoretischen Ableitung der für die Wertermittlung benötigten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB bestimmt.*

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 6 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**1.3 Auftragsinhalt**

Besondere Bedingungen

In die Wertschätzung ist auch das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§ 97, 98 BGB) einzubeziehen.

Bei den zuständigen Behörden sind Auskünfte über eventuell vorhandene Baulasten, Erschließungsbeiträge und Altlasten einzuholen; weiterhin ist festzustellen, ob eine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz besteht. Es ist auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

Ebenso sind Aussagen zu Hausgeldern einzuholen und es ist Akteneinsicht zu nehmen.

Es ist auch festzustellen, ob Mieter bzw. Pächter (Vor- und Zunamen) bestehen, weiterhin ist der WEG-Verwalter der Wohnanlage festzustellen.

Die das Verfahren betreibende Gläubigerin ist über deren Rechtsvertreter durch rechtzeitige Benachrichtigung zum Ortstermin einzuladen ebenso die Schuldner-Eigentümer.

Der Zutritt zu dem Grundbesitz kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.



## Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich

Seite 7 von 37

### 1.4 Grundstücksangaben, Anschrift und Bestandsverzeichnis

#### 1.4.1 Katasterbezeichnung

über den 2.691,51 / 10.000 MEA an dem Grundstück Industriestraße 11, 13 15

Gemarkung	Willich
Flur	28
Flurstück	270
Größe des Flurstücks	717 m <sup>2</sup>
Lage	Industriestraße 15 Industriestraße 11 Industriestraße 13
Nutzung	Wohnbaufläche

#### 1.4.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Krefeld
Grundbuch von	Willich
Blatt	5890
Ifd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Gebäude- und Freifläche Industriestraße 11, 13, 15
Miteigentumsanteil	2.691,51/10.000 verbunden mit Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses Industriestraße 15 mit allen Kellerräumen im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 9 bezeichnet.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen  
Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte,  
eingetragen in Blättern 5882, 5883, 5884, 5885, 5886, 5887,  
5888, 5889 und 5890 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

...

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 8 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**1.5 Objektangaben zur Wohnung Nr. 9**

Objekt	<p><b>Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung</b>, bestehend gemäß den vorliegenden Teilungsplänen aus:</p> <p>einem Flur, einer Diele mit Abstellraum, einem Wohnraum, einem Schlafräum, einem Kinderzimmer, einer Küche und einem Badezimmer <b>im Erdgeschoss</b></p> <p>sowie</p> <p>einem Flur, einer Diele mit Abstellraum, einem Gästezimmer, einem Spielzimmer, einem Kinderzimmer einem Ankleidezimmer und einem Badezimmer <b>im Obergeschoss</b></p> <p>sowie</p> <p>Flurflächen, einer Diele einem Schlafräum, einem Kinderzimmer und einem Badezimmer <b>im Dachgeschoss</b>.</p> <p>Weiterhin befinden sich gemäß den Teilungsplänen insgesamt vier Kellerabstellräume sowie ein Waschraum mit Kelleraußentreppe <b>im Kellergeschoss</b>.</p> <p>Gemäß einer der Teilungserklärung vom 23.06.1997 beigefügten Wohnflächenberechnung ist das hier zu bewertende Wohnungseigentum insgesamt 166,43 m<sup>2</sup> groß.</p> <p>Die Wohnfläche wurde anhand der bemaßten und mit Raumgrößen versehenen Teilungspläne überprüft bzw. plausibilisiert, demnach beträgt die Wohnfläche 168,06 m<sup>2</sup>.</p> <p>Innerhalb der nachstehenden Bewertung wird die in der Teilungserklärung genannte Wohnfläche zugrunde gelegt.</p>
Gebäudeart	Wohnanlage
Baujahr	1928
Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum	23. Juni 1997
Sondernutzungsrechte	<p>Sind vergeben:</p> <p>Gemäß § 3 der Teilungserklärung „Umfang der Nutzung“ Pkt. 3 sind dem jeweiligen Eigentümer der hierzu bewertenden mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung alle zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Teile des Hauses Industriestraße 15 sowie ein zugehöriger - in einem Lageplan* - dargestellten überbauter und nicht überbauter Grundstücksteil mit Vor- und Hausgarten zur ausschließlichen Sondernutzung zugewiesen.</p>

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 9 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich

Sämtliche Sondernutzungsrechte werden eingeräumt gegen Übernahme der laufenden Unterhaltung, Instandhaltung und eventuellen Erneuerung des jeweils zugewiesenen Gemeinschaftseigentums.

*\*Der erwähnte Lageplan ist jedoch nicht den vorliegenden Unterlagen der Teilungserklärung beigefügt!*

Wohnfläche ges. ca.

166,43 m<sup>2</sup>**1.6 Eigentumsverhältnisse**

Eigentümer lt. Grundbuch von Willich, Blatt 5890, Abteilung I

Ifd. Nr.	2 a – zu 1/3 Anteil der/die Eigentümer wird/werden aus Datenschutzgründen
	2 b – zu 1/3 Anteil nicht benannt.
	2 c - zu 1/3 Anteil

**1.7 Besonderheiten****1.7.1 Ladungen / Ortsbesichtigung**

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 15.10.2024 zu einem Besichtigungstermin am 06.11.2024 um 9.30 Uhr geladen. Der Sachverständige nahm den Termin ladungsgemäß wahr; vor Ort konnte jedoch keiner der Beteiligten angetroffen werden. Es bestand keine Zutrittsmöglichkeit zu dem Bewertungsobjekt.

Aus diesem Grund wurden die Beteiligten erneut angeschrieben und zu einem Besichtigungstermin am 27.11.2024 um 9.30 Uhr geladen.

Auch dieser verlief fruchtlos, da erneut keiner der Beteiligten vor Ort anwesend war und keine Zutrittsmöglichkeit zum Bewertungsobjekt bestand.

Auf Wunsch des Rechtsvertreters der betreibenden Gläubigerin wurden die Beteiligten nochmals mit Schreiben vom 02.01.2025 zu einem Besichtigungstermin geladen, und zwar für den 17.01.2025, 11.00 Uhr.

Der Sachverständige nahm den Termin zusammen mit einer Mitarbeiterin wahr. Ebenfalls vor Ort anwesend war ein Vertreter der Hausverwaltung, in dessen Beisein 2x die Haustürklingel des Objektes betätigt wurde.

Auch diesmal wurde nicht geöffnet.

Die nachstehende Bewertung erfolgt somit auf Grundlage der bei den zuständigen Behörden eingeholten Auskünfte, der vorliegenden Verwalterauskunft vom 14.11.2024 sowie des anlässlich der Besichtigungstermine von außen gewonnenen Eindrucks.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 10 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**1.7.2 Teilungserklärung**

Mit Datum vom 23.06.1997 wurde das Grundstück Gemarkung Willich, Flur 28, Flurstück 270 (Industriestraße 11, 13, 15) mit einer Gesamtgröße von 717 m<sup>2</sup> in Miteigentumsanteile aufgeteilt derart, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten, in sich abgeschlossenen Wohnung verbunden wird.

Insgesamt werden 9 Wohnungseigentüme gebildet; das hier zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 9 ist verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses Industriestr. 15. Unter II „Gemeinschaftsordnung“, § 1 „Grundsatz“ sind das gemeinschaftliche Eigentum sowie das Sondereigentum definiert. Hiernach sind gemeinschaftliches Eigentum das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Ob Abweichungen von den vorliegenden Teilungsplänen innerhalb des zu bewertenden Wohnungseigentums bestehen, ist aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit nicht bekannt.

**1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen****1.8.1 Einsichten und Auskünfte**

Grundbucheinsicht	erfolgte mit Posteingang am 09.09.2024
Einsicht in Bauakte	erfolgte am 02.10.2024
Baulasten-Auskunft	wurde erteilt am 16.09.2024
Erschließungskosten-Auskunft	wurde erteilt am 22.10.2024
Altlasten-Auskunft	wurde erteilt am 17.09.2024
Auskunft über preisgebundenen Wohnraum	wurde erteilt am 17.09.2024
Auskunft zu Miet- und Pachtverhältnissen	wurde nicht erteilt
Verwalterauskunft	wurde erteilt am 14.11.2024

**1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen**

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, vom 16.09.2024
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuchauszug, vom 16.09.2024
3. Grundbuchauszug Blatt 5890 unbeglaubigt, vom 17.05.24, letzte Änderung 09.10.23
4. Online-Abruf im Geoportal Niederrhein vom 14.02.2025 zum Planungsrecht bzw. zur Ausweisung im Flächennutzungsplan der Stadt Willich
5. Richtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Viersen für Grundstückswerte im in der Stadt Willich
6. Grundstücksmarktbericht für Grundstückswerte des Kreises Viersen
7. Mietspiegel über nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Willich
8. Unterlagen aus dem Bauarchiv der Stadt Willich

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 11 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich

- 
9. Teilungserklärung vom 23.06.1997, UR-Nr. 0810 für 1997, Notar Dr. XXX\*\*
  10. Kaufvertrag vom 23.06.1997, UR-Nr. 0812 für 1997, Notar Dr. XXX\*\*
  11. Protokoll, Fotodokumentation des Ortstermins

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.\*

\* Hinweis: *Äußerungen und Auskünfte von Amtspersonen können der Rechtsprechung folgend nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewähr übernommen werden.*

\*\* Hinweis: *Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Namen des Objektverfassers sowie der Notare mit XXX anonymisiert.*

## **2. Grundstücksbeschreibung**

### **2.1 Ort und Einwohnerzahl**

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Willich der Stadt Willich.

Die **Stadt Willich** liegt am linken Niederrhein im Städtedreieck Düsseldorf-Krefeld-Mönchengladbach und gehört zum Kreis Viersen im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen.

Willich ist als Mittelzentrum ausgewiesen und besteht aus den Ortsteilen Willich, Anrath, Neersen und Schiebfahn. Gemeinsame Grenzen hat die Stadt Willich unter anderem mit den Städten Krefeld, Tönisvorst, Viersen und Meerbusch. Die Entferungen betragen rund zehn Kilometer nach Krefeld, rund 15 Kilometer nach Mönchengladbach sowie rund 25 Kilometer in die Landeshauptstadt Düsseldorf.

Willich hat zurzeit rund 51.000 Einwohner und ist über die Autobahnen A52 und A44 unmittelbar an die Landeshauptstadt Düsseldorf angeschlossen. Verkehrsgünstig sind die Flughäfen Düsseldorf und Mönchengladbach innerhalb von jeweils 20 Minuten zu erreichen.

Unmittelbar an die Autobahn 44 angeschlossen sind die Gewerbegebiete Münchenheide I – IV, die eines der größten zusammenhängenden Gewerbegebiete Europas darstellen.

### **2.2 Kleinräumige Lage**

Das Bewertungsobjekt liegt an der **Industriestraße** im Norden des Stadtteil **Willich**.

Der Ortsteil **Willich** hat rd. 22.000 Einwohner und grenzt im Norden an die benachbarte Großstadt Krefeld und im Osten an den Meerbuscher Ortsteil Osterath. Willich liegt verkehrsgünstig zu den Bundesautobahnen A 52 (im Süden) und an die A 44 (im Westen und im Norden).

In Willich bestehen Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Die Entfernung von der Immobilie bis in die Ortsmitte von Willich beträgt rund 2 km.

In Willich selbst befinden sich Kindertagesstätten-Einrichtungen, Grundschulen, eine Gesamtschule (Europa-Schule) sowie ein Berufs-Kolleg.

Die **Industriestraße** verläuft in nördlicher Richtung von der Anrather Straße abzweigend und endet als Sackgasse am unmittelbaren nördlichen Ortsrand von Willich an einem Feld bzw. einem parallel verlaufenden „Bahntrassen-Radweg“.

Die Industriestraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes als zweispurige asphaltierte Straße ausgebaut. Parkmöglichkeiten sind eingeschränkt vorhanden.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung auf der Industriestraße selbst.

Die Nachbarbebauung ist durch eine Bebauung mit Wohnhäusern (Mehrfamilienhäuser bzw. Reihenhausbebauung) geprägt. Parkanlagen mit Spielplätzen sind fußläufig erreichbar.

Insgesamt ist die Lage als durchschnittliche Wohnlage einzuordnen.



## 2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit

Das **Flurstück 270, Flur 28**, ist in offener Bauweise angelegt und regelmäßig geschnitten, vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 1. Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist etwa eben- und höhengleich mit der angrenzenden Straße. Die Gesamtgröße des zu bewertenden Grundstücks beträgt 717 m<sup>2</sup>. Es wird unterstellt, dass das Grundstück an die **Ver- und Entsorgungsleitungen** von Wasser, Abwasser und Strom angeschlossen ist. Die Beheizung des zu bewertenden Wohnungseigentums erfolgt gemäß der vorliegenden Verwalterauskunft vom 14.11.2024 mit Gas.

## 2.4 Rechte und Lasten

### 2.4.1 Allgemeines

**Beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken**, die im Grundbuch eingetragen werden.

Die häufigst vorkommenden Rechte sind:

- **Erbbaurecht**
- **Dienstbarkeiten**
  - Grunddienstbarkeit
  - Nießbrauch
  - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
  - Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht
- **Vorkaufsrecht**
- **Reallast**
- **Grundpfandrecht**

**Baulast:**

Eine analoge dingliche Wirkung hat die Baulast. Die Baulast entsteht durch einseitig öffentlich-rechtliche Erklärung gegenüber der Baubehörde. Die Baulast wird nicht im Grundbuch, sondern im Baulistenverzeichnis eingetragen, das von der Bauaufsichtsbehörde geführt wird.

Da Baulisten öffentlich-rechtliche Erfordernisse sicherstellen, muss die Verpflichtung auch auf Dauer gesichert bleiben. Die einmal begründete Baulast wirkt kraft Gesetzes auch gegenüber dem Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers: Die Baulast hat also „dingliche“ Wirkung.

### 2.4.2 Grundbuch von Willich, Blatt 5890, Abteilung II

Es bestehen **keine Lasten und Beschränkungen** in **Abteilung II** des Grundbuchs.



## Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich

Seite 14 von 37

### 2.4.3 Grundbuch, Abteilung III

Eintragungen, die in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind in der Regel nicht wert-, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreis-reduzierung ausgeglichen bzw. ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

### 2.4.4 Baulasten

Mit Datum vom 16.09.2024 wurde bei der Stadt Willich angefragt, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Willich zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen sind.

Die Auskunft der Stadt Willich - GB II/4 Untere Bauaufsicht - vom 16.09.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 3.

## 2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Mit Datum vom 16.09.2024 wurden bei der Stadt Willich der Erschließungsbeitragszustand und der abgabenrechtliche Zustand angefragt.

Gemäß Auskunft der Stadt Willich – GB II/6 – vom 22.10.2024 liegt das zu bewertende Flurstück an einer öffentlichen Straße. Es liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes oder eines Entwicklungsbereiches. Es wird bescheinigt, dass ein **Erschließungsbeitrag** Nach §§ 127 ff. BaubGB **nicht mehr zu zahlen ist**, weil die Straße eine herstellte bzw. vorhandene Erschließungsanlage ist.

Ein **Straßenausbaubetrag** nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land NRW (KAG NRW) ist zukünftig **nicht mehr zu zahlen**.

Es wird jedoch rein informativ darauf hingewiesen, dass voraussichtlich für 2025 ein Kanal- und Straßenausbau geplant ist; hierzu fand bereits am 16.05.2024 eine Eigentümerinformationsveranstaltung zur möglichen Ausbauplanung der Industriestraße statt. Der Ausbau der Industriestraße wurde noch nicht vom Planungsausschuss der Stadt Willich beschlossen.

Ein **Kanalanschlussbeitrag** nach § 8 KAG NRW ist für das Grundstück **nicht mehr zu zahlen**. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge des o.g. Ausbaus auch die privaten Grundstücksanschlussleitungen nach Schäden durchfahren und überprüft werden. Es handelt sich um die Leitungen vom Hauptkanal bis zur Grundstücksgrenze. Bei defekten oder zusätzlichen Anschlüssen erfolgt für den Grundstückseigentümer eine kostenersatzpflichtige Instandsetzung in Höhe des tatsächlich entstehenden Aufwandes.

Nähere Einzelheiten siehe Auskunft der Stadt Willich, Anlage 4.

**Gutachten über den Verkehrswert**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**Seite 15 von 37****2.6 Altlastenauskunft**

Mit Datum vom 16.09.2024 wurde beim Kreis Viersen angefragt, ob das zu bewertende Grundstück im Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt wird.

Die Bescheinigung des Kreises Viersen – Amt für Umweltschutz - vom 17.09.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 5.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach eventuell vorhandenen oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht. Die Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten vorhanden sein, so hätte der ermittelte Verkehrswert insofern keinen Bestand und wäre diesbezüglich zu modifizieren.

**2.7 Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau**

Mit Datum vom 16.09.2024 wurde bei der Stadt Willich angefragt, ob das Objekt mit öffentlichen Baudarlehen gefördert ist und noch den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetztes unterliegt. Die Auskunft der Stadt Willich - GB I/16 - vom 17.09.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 6.

**2.8 Auskunft über Miet- und Pachtverhältnisse**

Zum Zeitpunkt des Ortstermins ist das Bewertungsobjekt augenscheinlich durch die Schuldner-Eigentümer selbst bewohnt.

WEG – Verwalter ist die BC-Hausverwaltungs GmbH, Hubertusstraße 54 in 47877 Willich.

Laut Verwalterauskunft vom 14.11.2024 beträgt die Rücklage der Eigentümergemeinschaft zum 31.10.2024 insgesamt 41.996,85 €. Die Schuldner-Eigentümer befinden sich mit ihren Zahlungen zum Rücklagenkonto **nicht in Verzug**.

Innerhalb des Verfahrens wird ein marktüblicher Mietzins in Ansatz gebracht.

**Gutachten über den Verkehrswert**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**Seite 16 von 37****2.9 Bauleitplanung****2.9.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Gemäß Abruf im Geoportal Niederrhein vom 14.02.2025 ist das Bewertungsobjekt in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Willich als Wohnbauflächen dargestellt ist.

**2.9.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)**

Gemäß Abruf im Geoportal Niederrhein vom 14.02.2025 besteht zurzeit für das Gebiet, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, der einfache Bebauungsplan WI\_03WCD, inkraftgetreten am 11.08.1962. In diesem Bebauungsplan sind keine weiteren Festsetzungen getroffen:

Somit besteht zurzeit für das Gebiet, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

*Definitive Ausprägungen für Art und Maß der zulässigen Bebauung können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht erklärt werden, sondern sind primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage näher zu bestimmen.*

*Da eine künftige Bebauung bezüglich der Art und des baulichen Maßes nicht bekannt ist, wird einem verständigen Erwerber vor Abgabe eines Gebotes bzw. vor Kauf dringendst empfohlen, die Bebaubarkeit des Grundstücks planungsrechtlich überprüfen zu lassen.*

**2.10 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation**

Mit Datum vom 13.09.2024 wurde durch das Büro des Sachverständigen per Mail Akteneinsichtnahme im Bauarchiv der Stadt Willich beantragt.

Am 02.10.2024 wurde durch die zuständige Mitarbeiterin des Archivs des Bauamts der Stadt Willich per Mail ein entsprechender Link zur Verfügung gestellt. Es wird unterstellt, dass sämtliche relevanten Unterlagen zur Einsicht zur Verfügung gestellt wurden.

Hiernach ist der Hauskomplex, zu dem das hier zu bewertenden Wohnungseigentum (Haus-Nr. 15) gehört, baurechtlich genehmigt.

Im vorliegenden Fall kann jedoch aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung nicht beurteilt werden, ob das Bewertungsobjekt entsprechend den Unterlagen, welche der Bewertung zugrunde gelegt werden, errichtet wurde.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 17 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung****3.1 Allgemeines**

Die nachfolgende Beschreibung des zu bewertenden Objektes gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Aufnahmen der Ortsbesichtigung sowie Inhalte aus den Bauakten der Gemeinde und Auskünfte aus dem Ortstermin.

Eine Öffnung von Bauteilen (z. B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion bzw. Materialien hat nicht stattgefunden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht überprüft. Bauschäden und Baumängel können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z. B. Heizung, Elektroanlagen etc.) ist nicht vorgenommen worden. Die Funktionsfähigkeit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Instandsetzungsbedarfs bzw. Reparaturstaus werden im Wertermittlungsverfahren stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne weitere Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Es ist dabei zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. Die Wertminderung kann im Allgemeinen nicht höher als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers sein.

Sollte eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden können, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht als Investitionssumme zu interpretieren, hierzu wäre eine weitaus aufwendigere und differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig. **Untersuchungen über die Gebäudestandsicherheit, Boden-, Grund- und Hochwasserverhältnisse, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie umweltgefährdende Baumaterialien (wie z. B. Asbest etc.) wurden nicht vorgenommen.** Vor diesem Hintergrund wird eine Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücks- und Gebäudegegebenheiten ausgeschlossen.

**3.2 Gebäudeart, Nutzung**

Bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum handelt es sich um das Sondereigentum an sämtlichen Räumen eines als Einfamilienhaus ausgebildeten Gebäudeteils. Gemäß den vorliegenden Teilungsplänen ist das Gebäude in zweigeschossiger Bauweise errichtet, hat ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss und ist unterkellert.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 18 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**3.3 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung**

Die Bauakte wurde durch den Sachverständigen bzw. einen qualifizierten Mitarbeiter/-in (Architekt/-in) eingesehen. Es wird unterstellt, dass sämtliche relevante Akten des Bewertungsobjektes innerhalb der per Link zur Verfügung gestellten Akte vorhanden waren. wurden. Es kann hierbei nicht ausgeschlossen werden, dass die Aktenlage unvollständig ist. Im Folgenden wird somit ein bauordnungsrechtlich genehmigter Zustand unterstellt. Gleichzeitig wird auch die im Gutachten angegebene Nutzung als genehmigt unterstellt. Etwaige Abweichungen und darauf beruhende Auflagen und damit verbundene Kosten können nicht ausgeschlossen werden. Bei Wohnungs- und Teileigentum wird unterstellt, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit der Baugenehmigung identisch ist.

Gemäß der per Link am 02.10.2024 zur Verfügung gestellten Bauakte wurde im Dezember 1927 der Bauantrag zur Errichtung eines Achtfamilienhauses gestellt. Im März 1928 wurde die entsprechende Baugenehmigung (Nr. 8/28) erteilt.

Ein Rohbauabnahmeschein sowie eine Gebrauchsabnahmebescheinigung datieren vom 16. Juli 1928.

Weiterhin liegen Unterlagen aus 1972 zur Genehmigung der Herstellung einer neuen bzw. der Änderung einer bestehenden Anschlussleitung an das städtische Entwässerungsnetz vor.

Bauantragspläne liegen nicht vor, sondern ausschließlich Pläne zum Entwässerungsgesuch aus 1972.

Mit Datum vom 23.06.1997 wurde das Gebäude in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Im Zuge der Erstellung der Teilungserklärung wurde Pläne bzw. Zeichnungen erstellt sowie Wohnflächenberechnungen.

**3.4 Raumanordnung – Wohnungseigentum Nr. 9**

Nachfolgend sind die Grundzüge der Gebäudeaufteilung (Raumanordnungen) wiedergegeben. Die genannte Aufteilung ist den vorliegenden Teilungsplänen aus 1997 entnommen, sofern kein Zugang zur Wohnung, bzw. zum Allgemeineigentum bestand.

- |                |   |
|----------------|---|
| Kellergeschoss | : Im Kellergeschoss befinden sich 4 Kellerabstellräume, eine Waschküche mit Ausgang zur Kelleraußentreppe sowie Flurflächen.                      |
| Erdgeschoss    | : Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche und ein Badezimmer sowie Flur- und Dielenflächen.   |
| Oberschoss     | : Im Obergeschoss befinden sich ein Kinderzimmer, ein „Spielraum“, ein Gästeraum, ein Ankleideraum, ein Badezimmer sowie Flur- und Dielenflächen. |
| Dachgeschoss   | : Im Dachgeschoss befinden sich ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer ein Badezimmer sowie Flur- und Dielenflächen.                                  |

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 19 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**3.5 Gebäudeausstattung**

Die nachfolgende Baubeschreibung basiert auf Erkenntnissen des Ortstermins, Einsichtnahme in die der Teilungserklärung beigefügten Unterlagen sowie Einsichtnahme in die vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine generalisierende Baubeschreibung handelt, die sich auf die Nennung der wichtigsten Merkmale beschränkt und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Bauteil öffnende Maßnahmen wurden nicht durchgeführt, so dass die Beschaffenheit nicht sichtbarer Bauteile – falls aus den Baubeschreibungen bzw. Bauzeichnungen nicht klar ersichtlich – unterstellt wird. Sollte sich eine von den hier getätigten Beschreibungen abweichende Beschaffenheit herausstellen, so sind hieraus keine Ansprüche ableitbar.

**3.5.1 Rohbau**

Kelleraußenwände	: nicht bekannt
Kellerdecke	: nicht bekannt
Außenwände der Geschosse	: Mauerwerk - unterstellt
Geschossdecken	: nicht bekannt
Treppenläufe	: nicht bekannt
Dachkonstruktion	: Satteldach bzw. Walmdach - Holzkonstruktion
Fassade	: Wärmedämmverbundsystem

**3.5.2 Ausbau**

Hauseingangstüre	: Holzhaustüre mit Glaseinsätzen
------------------	----------------------------------

**3.6 Wohnungsausstattung**

Auf eine Beschreibung der Wohnungsausstattung muss verzichtet werden, da keine Zutrittsmöglichkeit zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum bestand.

Von außen ist lediglich erkennbar, dass das Bewertungsobjekt über Holzfenster ohne außenliegende Rollläden verfügt.

**3.6.1 Haustechnik**

Heizung	: Gemäß der vorliegenden Verwalterauskunft vom 14.11.2024 wird das Objekt mittels Gas beheizt.
Warmwasserversorgung	: nicht bekannt
Kanal	: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz - unterstellt
Strom	: normale Installation - unterstellt

**Gutachten über den Verkehrswert**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**Seite 20 von 37****3.6.2 sanitäre Ausstattung**

Die sanitäre Ausstattung des Bewertungsobjektes kann aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit nicht beschrieben werden.

**3.7 Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen**

Dies sind Bauteile, die in der Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. des Brutto-Rauminhaltes (BRI) keine Berücksichtigung gefunden haben. Wie z.B. Kellerlichtschächte, Außentreppen, Außenrampen, Eingangsüberdachungen und Balkone, soweit sie nicht überdeckt sind. Sie sind jedoch nur zusätzlich als „Besondere Bauteile“ zu berücksichtigen, wenn sie 1 % des Gebäudewertes überschreiten.

Besonders zu veranschlagende Bauteile, die nicht bereits in den Normal-Herstellungskosten wertmäßig erfasst sind – bestehen gemäß den vorliegenden Teilungsplänen:

- Kelleraußentreppe.

**3.8 Besondere Betriebseinrichtungen**

Hierzu gehören bei Wohngebäuden Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Uhrenanlagen usw. Bei öffentlichen Bauten sind dies z. B. Einrichtungen für Lehr- und Hörsäle, Einrichtungen für Kassen- und Tresoranlagen; bei gewerblich genutzten Gebäuden: Back-, Koch- und Kühlhallen, Hebevorrichtungen, Gleis- und Förderanlagen.

Besondere Betriebseinrichtungen konnten – aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung – nicht festgestellt werden.

**Gutachten über den Verkehrswert**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**Seite 21 von 37****3.9 Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden**

Die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht bereits durch eine reduzierte Restnutzungsdauer bei der Bemessung der Alterswertminderung Berücksichtigung gefunden hat. Gleiches gilt für eine unterlassene Instandhaltung, die einem Bauschaden gleichkommt.

Baumängel, Bauschäden bzw. ein Reparaturstau und Restfertigstellungsbedarf innerhalb des zu bewertenden Wohnungseigentums konnten aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Insgesamt weist das als Einfamilienhaus ausgebildete Wohnungseigentum jedoch von außen betrachtet einen unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand auf (s. Fotodokumentation).

**3.10 Außenanlagen**

Zu den Außenanlagen gehören insbesondere die Entwässerungs- und Versorgungsleitungen vom Hausanschluss ab bis an öffentliche oder nichtöffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind. Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb des Gebäudes, wie Klein-Kläranlagen, Sammelgruben, Brunnen usw., Befestigungen für Höfe, Terrassen und Wege und Einfriedungen. Ebenso Gartenanlagen und Bepflanzungen und nicht mit dem Gebäude verbundene Treppen und Stützmauern.

Das Gebäude ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und mit Gas, Strom und Wasser versorgt.

Die dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum als Sondernutzungsrecht zugeordneten Gartenflächen weisen einen vernachlässigten Eindruck auf.

**3.11 Zubehör**

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör konnte – aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung - nicht festgestellt werden.

**Gutachten über den Verkehrswert**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**Seite 22 von 37****4. Gesamteindruck**

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgender Eindruck:

**Gebäude**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein als Einfamilienhaus ausgebildetes Wohnungseigentum, das in zweigeschossiger Bauweise errichtet ist, ein ausgebautes Dachgeschoss hat und komplett unterkellert ist.

**Grundriss**

Der Grundriss des zu bewertenden Wohnungseigentums entspricht bedingt dem eines zeitgemäßen Einfamilienhauses mit den entsprechenden Nebenräumen. Die einzelnen Wohnräume aller drei Wohnebenen sind zum Teil als Durchgangszimmer ausgebildet.

**Ausstattung**

Die Ausstattung der Wohnung ist aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung nicht beurteilbar.

**Unterhaltungszustand**

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes stellt sich von außen betrachtet als unterdurchschnittlich dar.

**Grundstück**

Das Grundstück liegt im Norden des Ortsteils Willich und ist nach Norden hin ausgerichtet.

**Lage**

Die Wohnlage ist als ruhige, durchschnittliche Lage zu bewerten.



## Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich

Seite 23 von 37

### 5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am **Wertermittlungsstichtag** und der Grundstückszustand am **Qualitätsstichtag** zugrunde zu legen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Dieser entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich

- **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021)**
- **das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021)**
- **das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021)**

Bei der Auswahl des Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere auch die zur Verfügung stehenden Daten, ins Kalkül zu ziehen.

Aufgrund mangelnder Anzahl von Vergleichsobjekten mit einer hinreichenden Übereinstimmung in wesentlichen Wert bestimmenden Merkmalen scheidet das **Vergleichswertverfahren** bei bebauten, gleichartig genutzten Grundstücken im Allgemeinen aus.

Das **Sachwertverfahren** kommt in aller Regel bei Objekten zur Anwendung, die nicht primär zur Erzielung einer Rendite, sondern als Sachanlage – vorwiegend Wohngebäude zum Zweck der Eigennutzung - erworben werden.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung der technischen Merkmale und beinhaltet vorrangig den Substanzwert der baulichen Anlage.

Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Außenanlagen durch Anwendung von Sachwertfaktoren ermittelt.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 24 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich

Das **Ertragswertverfahren** stellt die geeignete Bewertungsgrundlage für Grundstücke dar, bei denen die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht. Dabei sind marktübliche erzielbare Erträge der Immobilie in der Wertableitung zu berücksichtigen.

Der Ertragswert ergibt sich im Grundsatz als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Methodisch kann der Ertragswert in drei unterschiedlichen Varianten ermittelt werden.

In der Regel kommt das „allgemeine Ertragswertverfahren“ (sogenanntes „zweigleisiges Ertragswertverfahren“) als Standardverfahren zur Anwendung. Bei langen Restnutzungsdauern kann dem „vereinfachten Ertragswertverfahren“ („eingleisiges Ertragswertverfahren“) der Vorzug gegeben werden. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, kann der „Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge“ ermittelt werden.

Alle Verfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markt- oder Objektbesonderheiten Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergeben sich insofern der „vorläufige Vergleichswert“, der „vorläufige Sachwert“ sowie der „vorläufige Ertragswert“.

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren (hier: **Ertragswertverfahren**) in der Reihenfolge zunächst die „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ (allgemeine Marktanpassung) in die Wertableitung eingeführt und dann die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus dem Ergebnis, dem **Ertragswert**, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert bestimmt.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein als Einfamilienhaus ausgebildetes Wohnungseigentum in einer „Wohnanlage“. Das hier zu bewertende Wohnungseigentum bildet die Eckbebauung der Wohnanlage Industriestraße 11, 13 und 15.

Von wesentlicher Bedeutung für den Markt von Eigentumswohnungen ist das **Vergleichswertverfahren**, dieses ist, wenn eine entsprechend ausreichende Anzahl von Vergleichswohnungen zur Verfügung steht primär heranzuziehen.

Im vorliegenden Fall stehen jedoch keine aussagekräftigen Vergleichswohnungen und Vergleichsgewerbeeinheiten mit gleichen wertbestimmenden Merkmalen zur Verfügung, sodass dieses Verfahren nicht angewendet werden kann.

Deshalb wird das **Ertragswertverfahren** hier herangezogen. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass ein verständiger Erwerber das Objekt nicht ausschließlich zur Eigennutzung, sondern auch zu Vermietungszwecken, also aus Ertragsgesichtspunkten betrachtet.

**Gutachten über den Verkehrswert**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**Seite 25 von 37****6. Bodenwertermittlung****6.1 Allgemeines**

Die Bodenwertermittlung ist gemäß §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021 stets ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück – vorrangig unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) – durchzuführen. Sind jedoch keine Kaufpreise von Grundstücken, die in ihren Wert bestimmenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen (Vergleichsgrundstücken), vorhanden, kann die Bodenwertermittlung auch auf Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt werden.

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den Wert bestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Dies kann durch prozentuale Zu- oder Abschläge geschehen, aber auch durch Umrechnungskoeffizienten.

Liegen den Preisen von Vergleichsgrundstücken oder Bodenrichtwerten allgemeine Wertverhältnisse zugrunde, die denjenigen des Wertermittlungstichtages nicht entsprechen, so sind vorhandene Indexreihen heranzuziehen und die Wertverhältnisse mittels derer auf den Wertermittlungstichtag abzustellen.

In diesem Fall wird die **Bodenwertermittlung** auf der Grundlage von **Bodenrichtwerten** unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Abweichungen durchgeführt.

Der Bodenrichtwert wird in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Viersen zum 01.01.2024 spezifiziert angegeben.

Hiernach ist entsprechend der Bodenrichtwertkarte und den oben genannten Kriterien der Bodenwert

mit rund **300,00 Euro/m<sup>2</sup>** zu bewerten.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 26 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich

Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Grundstücksqualität	:	baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	:	Wohnbaufläche
Ausnutzung	:	II-geschossig GFZ ca. 0,8
Grundstücksgröße	:	200 – 350 - 500 m <sup>2</sup>
Grundstückszuschnitt	:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	:	tragfähiger Baugrund, altablagentfrei

Vom Richtwertgrundstück, welches mit durchschnittlichen Eigenschaften bestimmt ist, weicht das Bewertungsgrundstück nicht in wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften ab.

Lage	:	Die äußere Lage des Grundstückes entspricht dem oben angegebenen Bodenrichtwert.
Größe	:	Die Größe des Bewertungsgrundstückes ist als umgebungsuntypisch anzusehen und wird im Bereich der „Ausnutzung“ angepasst.
Ausnutzung	:	Die GFZ des Richtwertgrundstücks beträgt 0,8. Die überschlägig ermittelte GFZ des Bewertungsgrundstücks beträgt 0,88. Ein Anpassungserfordernis besteht aus sachverständiger Sicht nicht.
Zuschnitt	:	Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, eine Abweichung besteht somit nicht.
Erschließungsbeitragssituation	:	Das Grundstück ist tatsächlich als erschlossen und rechtlich als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Eine Abweichung vom Richtwertgrundstück besteht somit nicht.

Der Bodenwert leitet sich somit **unter Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung** seit dem Ermittlungsstichtag für den Bodenrichtwert wie folgt ab.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 27 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**6.2 Bodenwert Flur 28, Flurstück 270****6.2.1 Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 9**Grundstücksgröße 717,00 m<sup>2</sup>

davon:

Bauland 717,00 m<sup>2</sup>Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) 300,00 €/m<sup>2</sup>Wertanpassung für konjunkturelle  
Weiterentwicklung (geschätzt) 0% 0,00 €/m<sup>2</sup>angepasster Richtwert (Ausgangswert) 300,00 €/m<sup>2</sup>

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassung für Lage	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Wertanpassung für Größe	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Wertanpassung für Ausnutzung	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Wertanpassung für Zuschnitt	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>

Baulandwert (Zwischenwert) somit: 300,00 €/m<sup>2</sup>

Wert der Erschließung: im Richtwert enthalten

Baulandwert, erschließungsbeitragsfrei somit: 300,00 €/m<sup>2</sup>Wert des Baulands (ebf., gerundet) 300,00 €/m<sup>2</sup>

Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt

Bauland	717,00 m <sup>2</sup>	zu	300,00 €/m <sup>2</sup>	215.100 €
somit				
für den <b>Miteigentumsanteil</b> von	2.691,51 €	/	10.000 MEA	57.894,38 €
<b>Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei, anteilig rund</b>				<b>58.000,00 €</b>



## **7. Ertragswertverfahren**

### **7.1 Allgemeines**

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert. Zudem sind die Marktgegebenheiten sowie objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen; insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind. Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund erzielbarer Erträge wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge aufnehmen, sofern sie in üblicher Höhe vereinbart sind; ansonsten aber marktüblich veranschlagte Erträge.

Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Lage auf dem Markt von gleichzeitig genutzten Grundstücken sowie der Gegebenheiten des Objektes (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) wird zum Wertermittlungsstichtag ein marktüblicher Rohertrag angesetzt.

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wird der um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung geminderte Rohertrag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert.

Der hierzu heranzuziehende Liegenschaftszinssatz wird aufgrund der Merkmale des Bewertungsobjektes (Lage des Grundstücks, Gebäudeart, Miethöhe) mit einem durchschnittlichen Wert angesetzt.

Weitere Einflüsse gehen in die Marktbetrachtungen (insbesondere konjunkturelle und objektspezifische Einflüsse) ein.

Der hier angesetzte Rohertrag gilt für vergleichbare Objekte in mangelfreiem Zustand. Sollte sich das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht in einem mangelfreien Zustand befinden, so wird jedoch unterstellt, dass es in einen mangelfreien Zustand versetzt werden kann, so dass nach der Mängelbeseitigung der angesetzte Ertrag erzielbar ist. Daher sind stets die Aufwendungen für Restfertigstellung, Instandsetzung sowie die Beseitigung der Baumängel und Bauschäden, die notwendig werden, um einen baualtersgerechten Zustand zu erreichen, im Ertragswertverfahren gesondert (als Zeitwert) in Abzug zu bringen.

Eventuelle wesentliche Mietabweichungen sind ggf. kapitalisiert in Ansatz zu bringen.

Die ImmoWertV differenziert bei dem Ertragswertverfahren drei Varianten, die in unterschiedlichem Wertermittlungszusammenhang Verwendung finden, jedoch bei sachgerechter Anwendung zu dem identischen Ertragswert führen.

Nachfolgend kommt aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und der Objektangemessenheit das Standardverfahren (das sogenannte „zweigleisige Verfahren“) zur Anwendung.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 29 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**7.2 Gebäudedaten****7.2.1 Gebäudedaten Wohnung Nr. 9**

Den vorhandenen Angaben entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

**Baujahr** : 1928

Tatsächliches Alter zum Stichtag : 97

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren : 80

Geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund

- der Art des Gebäudes
- des Zustandes
- sowie der Ausstattung

in Jahren rund : 30

somit

 kalkulatorische Veränderung in Jahren : 47 theoretisches Alter in Jahren : 50 theoretisches Baujahr : 1975Wohnfläche (WF) ca. : 166,43 m<sup>2</sup>

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 30 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**7.3 Ertragswert der Wohnung Nr. 9**

Nachhaltig erzielbarer Ertrag (Netto-Kalt)

Wohnung	166,43 m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>	<u>899 €</u>
monatlicher Rohertrag gesamt			<u>899 €</u>

**Jahresrohertrag** 10.788 €**Bewirtschaftungskosten für**

- Instandhaltung	166,43 m <sup>2</sup>	x	12 €/m <sup>2</sup>	1.997,16
- Verwaltung	1 Einh.	x	300 €/Einh.	300,00
- Mietausfallwagnis	10.788 €	x	2,0%	<u>215,00</u>
somit rund	24 %			<u>2.512,16</u> <u>-2.512 €</u>

**Jahresreinertrag** 8.276 €**abzüglich Bodenertragsanteil** 2,00% von 58.000 € -1.160 €**Reinertrag der baulichen Anlage** 7.116 €Bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren  
bei einem Zinssatz von 2,00 %beträgt der **Barwertfaktor** 22,396  
7.116 € x 22,396 159.370 €**Gebäudeertragswert rund** 159.400 €**zuzüglich Bodenwert** 58.000 €

zuzüglich Wert des Sondernutzungsrechtes an Gartenflächen

Jahresrohertrag	./.	Bewirtschaftungskosten	X	Barwertfaktor
600 €	./.	50,00 €	X	<u>22,396</u>

12.318 €**Vorläufiger Ertragswert**

(noch ohne Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

229.718 €

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 31 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**7.3.1 Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens**

Die nachhaltig erzielbare, marktübliche Miete wurde dem Mietpreisspiegel für die Stadt Willich, Stand Januar 2023, entnommen.

Gemäß Tabelle Pkt. 7.2 wird dem Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren zugemessen. Dies entspricht bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren einem theoretischen Baujahr von 1975. Der Mietpreisspiegel weist für die Baujahresklasse 1970 bis 1976 eine Mietzinsspanne von 5,40 €/m<sup>2</sup> bis 7,10 €/m<sup>2</sup> aus.

Unter sachverständiger Anwendung ergibt sich ein nachhaltig erzielbarer Mietzins von 5,40 €/m<sup>2</sup>. Dieser Mietzins wird zunächst innerhalb des Verfahrens in Ansatz gebracht.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen werden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Diese können nur als zusätzliche Orientierung herangezogen werden, da keine vollständige Modellkonformität besteht.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 wird für vermietetes Wohnungseigentum ein Liegenschaftszinssatz angegeben. Dieser beträgt im Durchschnitt 1,5 %. Für selbstgenutztes Wohnungseigentum beträgt der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz 0,8 %.

Der im folgenden angewendete Liegenschaftszins beruht auf eigenen Auswertungen sowie Marktbeobachtungen und berücksichtigt die objektspezifischen Eigenschaften der Immobilie sowie deren Marktgängigkeit.

Aus sachverständiger Sicht wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % in Ansatz gebracht.



## **8. Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens**

### **8.1 Allgemeines**

Der Verkehrswert wird nachfolgend aus dem „vorläufigen Ertragswert“ unter Berücksichtigung von weiteren Einflüssen abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen und sonstigen Anlagen wirken.

Bei diesen Einflüssen handelt es sich um:

1. **Markteinflüsse im Sinne von konjunkturellen Einflüssen auf dem Immobilienmarkt**

**Die Einbeziehung dieser Einflüsse erfolgt nur noch insoweit als sie nicht bereits in die obigen Ausführungen eingegangen sind.**

Die Marktanpassung hat für die zuvor beschriebenen drei unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren eine unterschiedlich gewichtige Bedeutung.

- Beim **Vergleichswertverfahren** findet die jeweilige Marktsituation bereits mit den auf den Wertermittlungsstichtag „umgerechneten“ Kaufpreisen Eingang in die Verkehrswertermittlung. Die Anpassung an die Marktlage kann beim Vergleichswertverfahren in der Regel entfallen, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke vorliegen.
- Beim **Ertragswertverfahren** können zur Anpassung des abgeleiteten Ertragswertes Zu- oder Abschläge erforderlich werden, insbesondere dann, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wegen zu knappem Angebots bzw. einer überstarken Nachfrage Preise gezahlt werden, die dem nachhaltigen Ertrag nicht entsprechen. Die Einbeziehung der Markteinflüsse erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht schon in der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes Berücksichtigung gefunden hat.
- Bei Anwendung des **Sachwertverfahrens** erfolgen in der Regel die höchsten Marktanpassungen (Zu- oder Abschläge). Im Allgemeinen steigt die Zu- oder Abschlagsnotwendigkeit mit der Höhe des Sachwertes. Je höher ein Sachwert, desto höher wird auch der prozentuale Abschlag bzw. je niedriger ein Sachwert, desto höher wird auch der prozentuale Zuschlag sein.

### **2. Einflüsse aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen**

Die oben dargestellten Markteinflüsse beziehen sich nach Lage, Beschaffenheit und Ausstattung auf durchschnittliche Verhältnisse. Daran gemessen sind objektspezifisch abweichende Merkmale zu beachten und hinsichtlich ihres Werteinflusses gesondert zu berücksichtigen, insbesondere

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 33 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich

- **bauzustandsbedingte Einflüsse**

wie beispielsweise Werteneinflüsse aufgrund von Baumängeln, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau und Restfertigstellungsbedarf, sofern die erkennbare bauliche Situation von einer üblichen baultersgerechten Situation abweicht.

- **strukturelle Einflüsse**

wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung (Grundriss, Raumhöhe usw.), Architektur und Gestaltung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand.

- **wirtschaftliche Einflüsse**

wie beispielsweise von üblichen Mieten erhebliche abweichende Erträge, die – soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht – durch marktgerechte Zu- oder Abschläge bzw. durch Barwerte zu berücksichtigen sind.

## 8.2 Markteinflüsse

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nachfolgend unter Berücksichtigung von Einflüssen des Marktgeschehens und besonderer objektspezifischer Merkmale abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen wirken.

**Die Einbeziehung dieser Einflüsse in die Wertableitung erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht bereits in den vorausgegangenen Berechnungen Berücksichtigung gefunden haben.**

### 8.2.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Eine **Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen** ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, da diese bereits im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt ist.

Vorläufiger Ertragswert	229.718,00 €
-------------------------	--------------

Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen	0,00
--	------

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	<u>229.718,00 €</u>
--	---------------------

<b>Der vorläufige marktangepasste Ertragswert beträgt rund</b>	<b><u>230.000,00 €</u></b>
--	----------------------------

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 34 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**8.2.2 Verkehrswert / Marktwert****vorläufiger marktangepasster Ertragswert** **230.000 €****baustandsbedingte Einflüsse**

Wertminderung wegen baulicher Mängel, Schäden und Restfertigstellungsbedarf (einschließlich Renovierung) **am gemeinschaftlichen Eigentum** als Zeitwert - nicht bekannt, da **Außenbesichtigung**

0,00 € x 2.691,51/10.000 MEA	<b>0 €</b>
verbleibt	<b>230.000 €</b>

**baustandsbedingte Einflüsse**

Wertminderung wegen baulicher Mängel, Schäden und Restfertigstellungsbedarf (einschließlich Renovierung) **am Sondereigentum** als Zeitwert - **nicht bekannt, da Außenbesichtigung**

rund	0,00 %	von	230.000 €	<b>0 €</b>
verbleibt				<b>230.000 €</b>

**strukturelle Einflüsse**

wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße Grundrisse, unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand - **am gemeinschaftlichen Eigentum** als Zeitwert - **nicht bekannt, da Außenbesichtigung**

0,00 € x 2.691,51/10.000 MEA	<b>0 €</b>
verbleibt	<b>230.000 €</b>

**strukturelle Einflüsse**

wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße Grundrisse, unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand **am Sondereigentum - nicht bekannt, da Außenbesichtigung** - als Zeitwert

rund	0,00 %	von	230.000 €	<b>0 €</b>
verbleibt				<b>230.000 €</b>

**wirtschaftliche Einflüsse**

wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, erhebliche - vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr - abweichende Erträge **am Sonder-eigentum**

rund	0,00 %	von	230.000 €	<b>0 €</b>
somit				<b>230.000 €</b>
<b>somit rund</b>				<b>230.000 €</b>

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 35 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**8.2.3 Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse, z.B. Außenbesichtigung**

Innerhalb des Verfahrens wurden bisher ein durchschnittlicher Ausstattungs- und Unterhaltungszustand unterstellt.

Aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit muss jedoch eine erhebliche Abweichung von dem unterstellten Zustand in Betracht gezogen werden.

Daher ergibt sich aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung eine notwendige Anpassung in Höhe von

**- 40 %.**

**8.3 Zusammenfassung**

Aus der Summe der wertbeeinflussenden Kriterien, die ein verständiger Erwerber in Betracht ziehen würde, verbleibt somit **insgesamt eine**

Anpassung zum vorläufigen  
markt- und objektspezifisch  
angepassten Ertragswert von **230.000,00 €** aufgrund der

- sonstigen Einflüsse von	<b>-40%</b>	<b>-92.000,00 €</b>
somit rund		<b><u>-92.000,00 €</u></b>

insgesamt ergibt sich somit ein Verkehrswert/Marktwert von

Ertragswert	<b>230.000,00 €</b>
- Marktanpassung	<b><u>-92.000,00 €</u></b>
somit	<b><u>138.000,00 €</u></b>

<b>Verkehrswert / Marktwert rund</b>	<b><u>138.000,00 €</u></b>
--------------------------------------	----------------------------

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 36 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**9. Verkehrswert**

**Der Verkehrswert (nach § 194 BauGB) für das Wohnungseigentum, Willich, Blatt 5890 – 2.691,51 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses Industriestraße 15 mit allen Kellerräumen im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet.**

Grundstück : Industriestraße 11, 13, 15  
47877 Willich

Gemarkung : Willich  
Flur : 28  
Flurstück : 270

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmärkt für Eigentumswohnungen zum Wertermittlungsstichtag, dem 17.01.2025. festgestellt mit

**138.000,00 €**

***Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt – trotz der getätigten Abschläge - um ein Risikoobjekt handelt.***

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Tönisvorst, 20.02.2025

DR. DETLEF GIEBELEN

**Gutachten über den Verkehrswert**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**Seite 37 von 37****10. Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis**

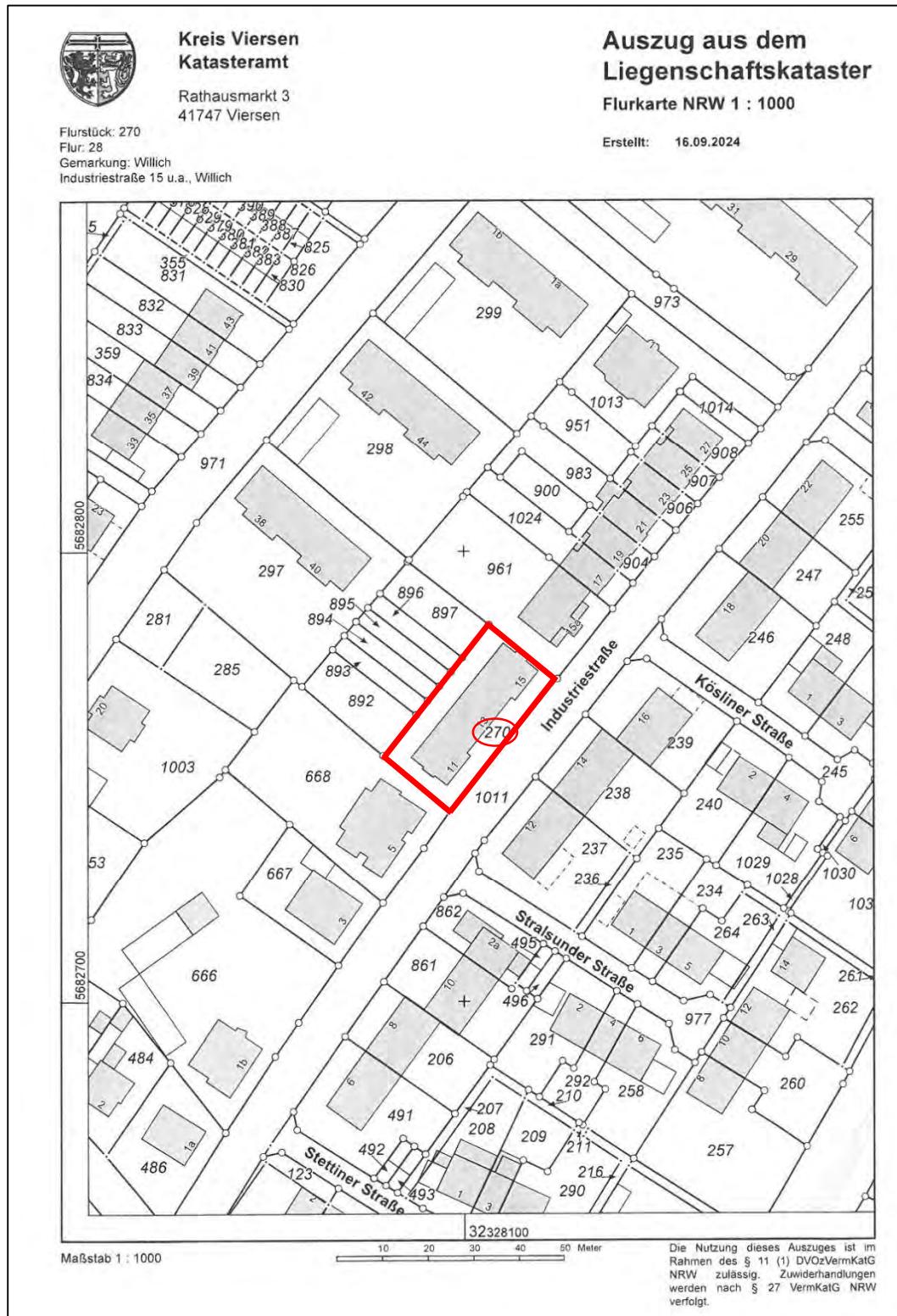
1. Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
3. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken  
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)  
vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).
4. Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)  
Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006.
5. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts  
(Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012  
veröffentlicht am 18. Oktober 2012 im Bundesanzeiger (BAnz AT 18.10.2012 B1).
6. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts  
(Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014  
veröffentlicht am 11.04.2014 im Bundesanzeiger (BAnz AT 11.04.2014 B3).
7. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche  
(Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003  
(BGBl. I, S. 2346), in Kraft getreten 01.01.2004.

KLEIBER, W. / FISCHER, R. / SCHRÖTER, K.:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung  
von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen  
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV  
8. Auflage, Köln, 2016.

SPRENGNETTER (Hrsg.)

Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen.  
Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentare.  
Band 1 – 16  
Sinzig, (Losebl.-Ausg.), Stand: 2024.

**Gutachten über den Verkehrswert**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte**

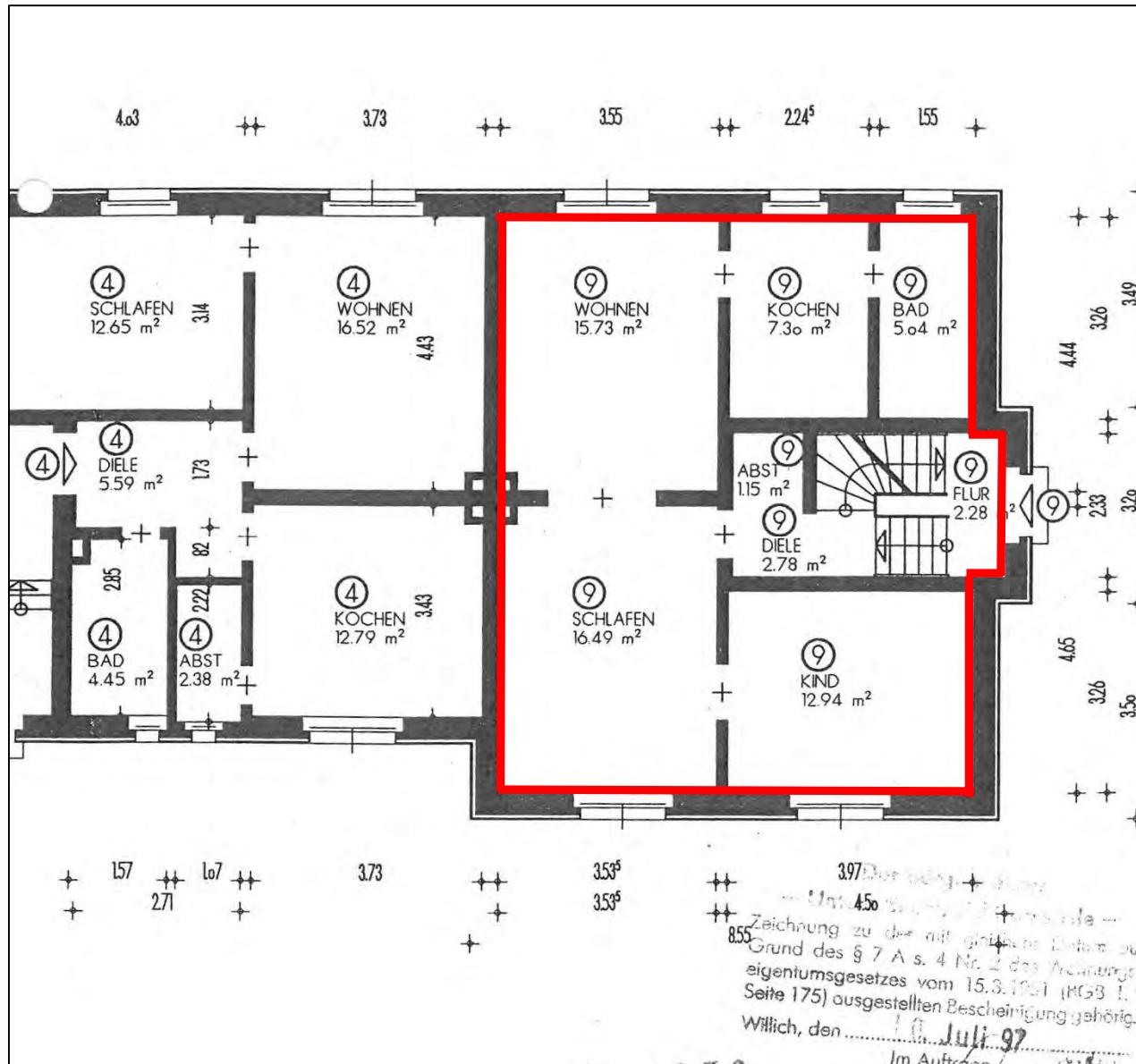
**Gutachten über den Verkehrswert**

des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich

---

**Anlage 2 – Auszug aus dem Grundbuch  
Bestandsverzeichnis, Abteilung I und Abteilung II**

- Wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt. -

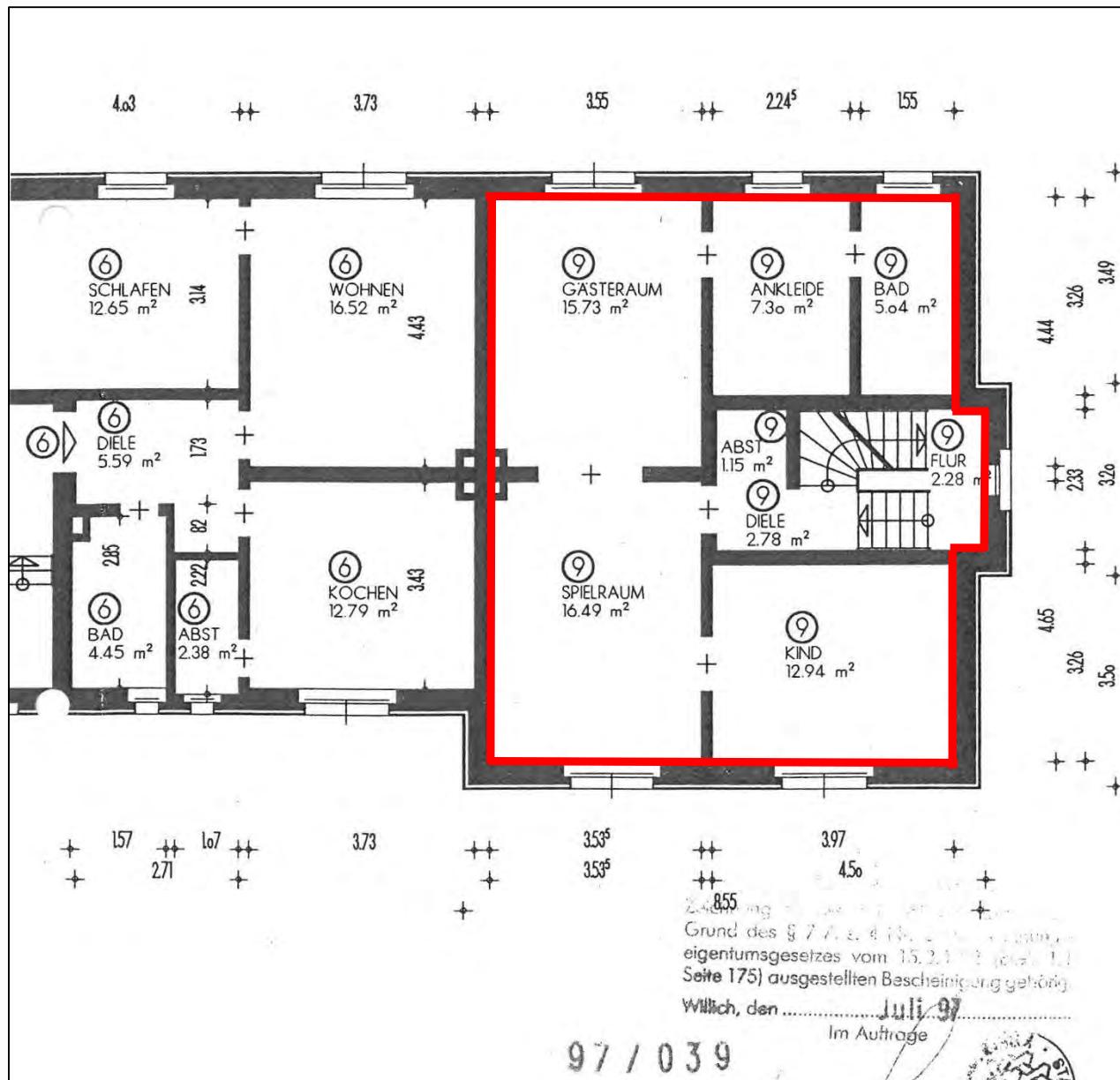
**Gutachten über den Verkehrswert**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**Anlage 9 – Auszug aus den Teilungsplänen****Grundriss Erdgeschoss –  
nicht maßstäblich**

## Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich

## Anlage 9 – Auszug aus den Teilungsplänen

## Grundriss Obergeschoß – nicht maßstäblich

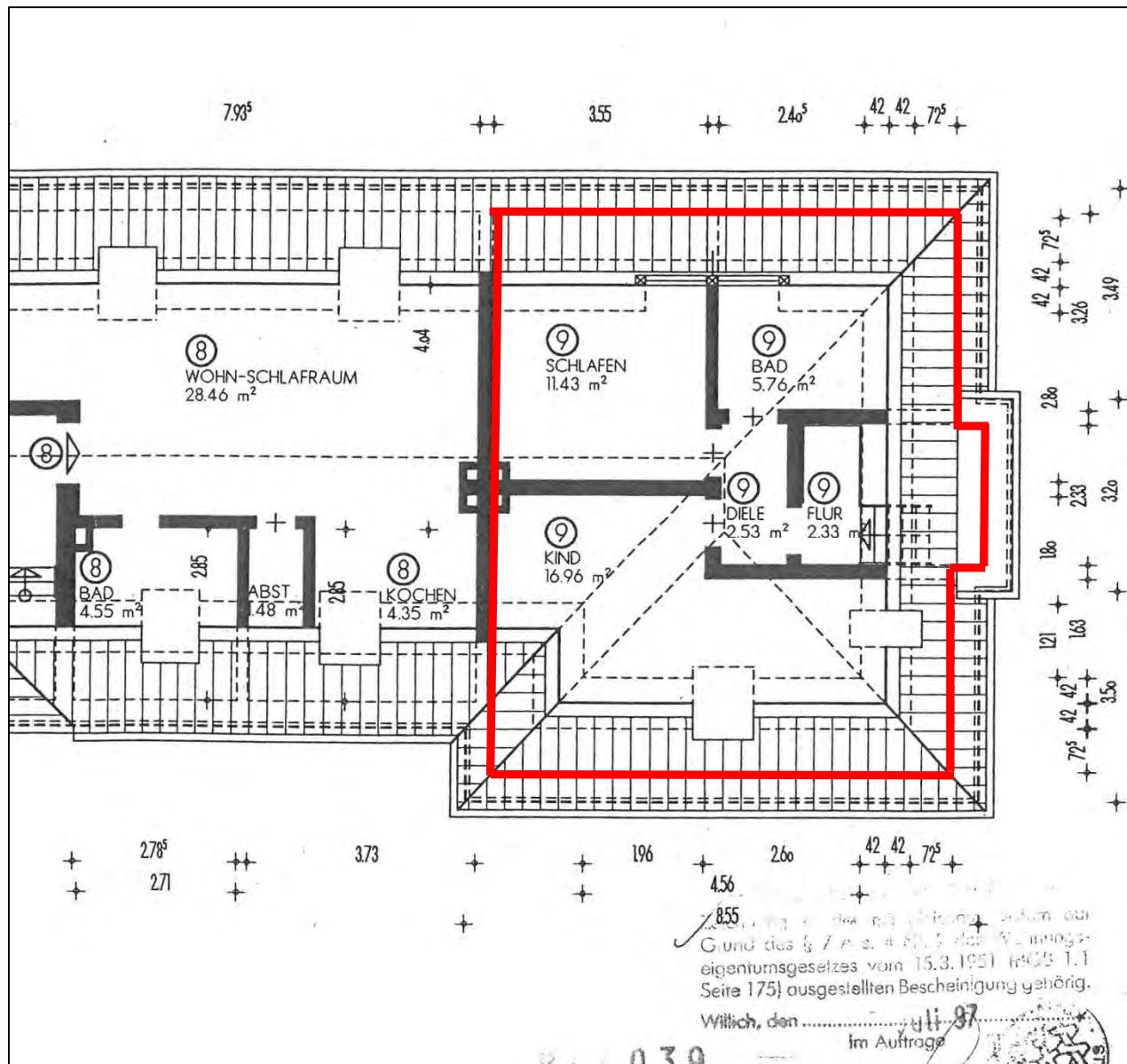


## Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich

## Anlage 9 – Auszug aus den Teilungsplänen

## Grundriss Dachgeschoss – nicht maßstäblich

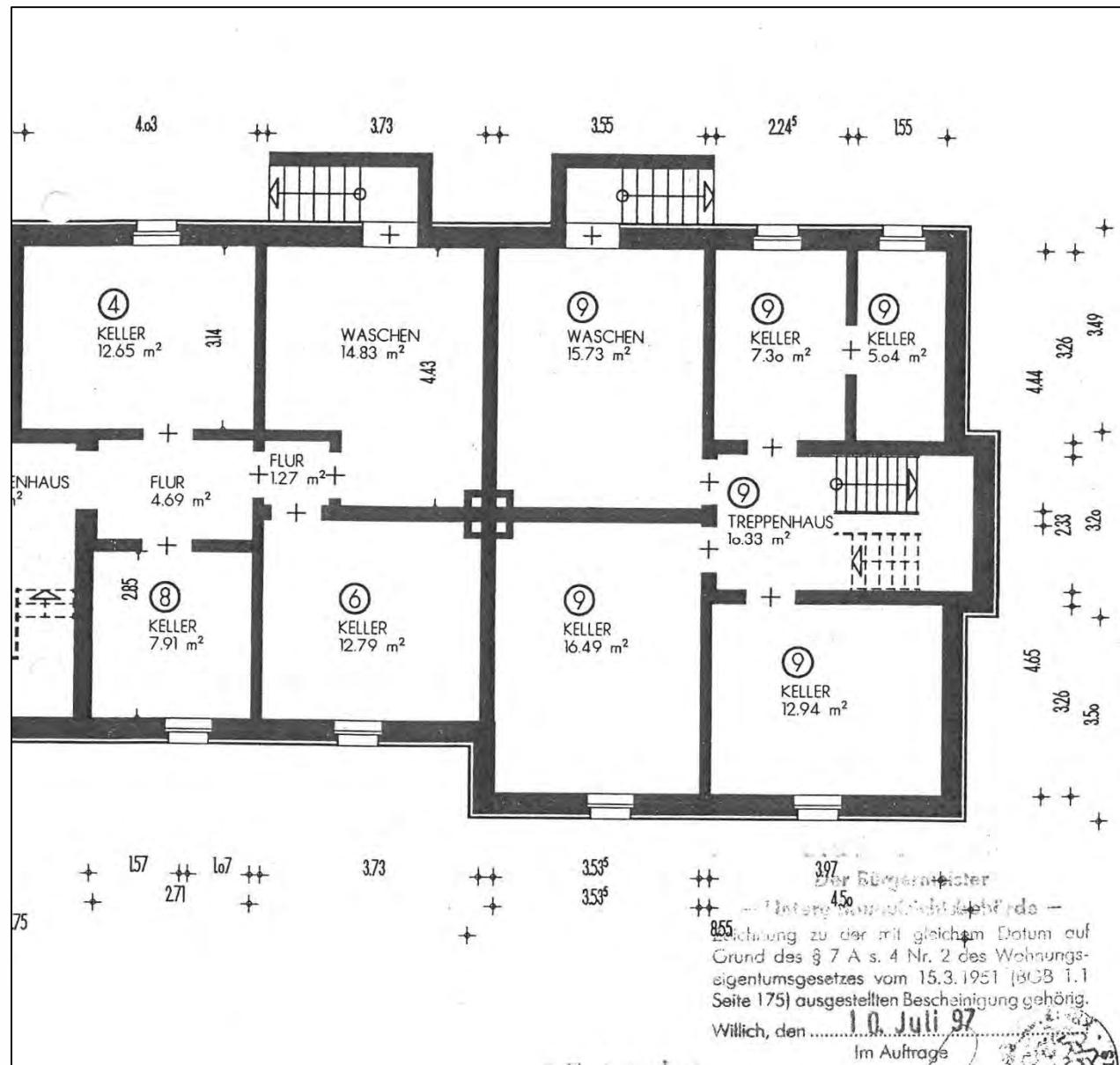


## Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich

## Anlage 9 – Auszug aus den Teilungsplänen

## Grundriss Kellergeschoß – nicht maßstäblich



**Gutachten über den Verkehrswert**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**Anlage 10 – Fotos****Ortstermin 06.11.2025**

Vorderfront



Haustüre



Ansicht Giebel und Rückfront



Fensteranlage



Gartenfläche / Sondernutzungsrecht

**Gutachten über den Verkehrswert**des Wohnungseigentums Nr. 9 (sämtliche Räume des Hauses Nr. 15) der Wohnanlage Industriestraße 11, 13, 15 in 47877 Willich**Anlage 10 – Fotos****Ortstermin 27.11.2025**

Straßenansicht



Giebel / Hauszuwegung

**Ortstermin 17.01.2025**

Ansicht Vorderfront / Giebel



Gartenfläche



Giebel und Rückfront