



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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail [Kontakt@kr-ibo.de](mailto: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: 21.11.2024

Az.: G 1011-2024

Gericht: 420 K 23/24

## GUTACHTEN

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

für den **286/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der im **2. Obergeschoss vorne links** gelegenen **Wohnung** mit **Kellerraum**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 22** bezeichnet,

in **47877 Willich, Anrather Straße 18**



Grundstück: Gemarkung Willich, Flur 28, Flurstück 474, groß 2.554 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Willich, Blatt 3525

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 15.11.2024 ermittelt mit:

**150.000,-- 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.



| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                              | <b>Seite</b> |
|--------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten.....</b> | <b>4</b>     |
| <b>2. Grunddaten.....</b>                              | <b>5</b>     |
| 2.1 Auftraggeber                                       | 5            |
| 2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt             | 5            |
| 2.3 Bewertungsobjekt                                   | 5            |
| 2.4 Eigentümerin                                       | 6            |
| 2.5 Mieter                                             | 6            |
| 2.6 WEG - Verwalter                                    | 6            |
| 2.7 Ortsbesichtigung                                   | 6            |
| 2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag          | 6            |
| 2.9 Kataster                                           | 7            |
| 2.10 Grundbuch                                         | 7            |
| <b>3. Grundstücksbeschreibung.....</b>                 | <b>8</b>     |
| 3.1 Umgebung                                           | 8            |
| 3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes       | 8            |
| 3.3 Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge           | 8            |
| 3.4 Erschließungszustand                               | 9            |
| 3.5 Rechte und Belastungen                             | 10           |
| 3.6 Planungs- und Entwicklungszustand                  | 11           |
| <b>4. Gebäudebestand.....</b>                          | <b>11</b>    |
| 4.1 Gebäudebeschreibung                                | 11           |
| 4.2 Gebäudedaten                                       | 11           |
| 4.3 Ausführung und Ausstattung                         | 12           |
| 4.4 Dach                                               | 13           |
| 4.5 Besondere Bauteile                                 | 13           |
| 4.6 Außenanlagen                                       | 13           |
| 4.7 Zustand                                            | 13           |
| <b>5. Wohnungsbeschreibung.....</b>                    | <b>14</b>    |
| 5.1 Grundrissgestaltung                                | 14           |
| 5.2 Innenansichten                                     | 14           |
| 5.3 Haustechnik                                        | 15           |
| 5.4 Sonstiges                                          | 15           |



|            |                                                 |           |
|------------|-------------------------------------------------|-----------|
| 5.5        | Zubehör                                         | 15        |
| 5.6        | Allgemeinbeurteilung                            | 16        |
| <b>6.</b>  | <b>Mietverhältnis.....</b>                      | <b>16</b> |
| <b>7.</b>  | <b>Flächenangaben.....</b>                      | <b>17</b> |
| 7.1        | Wohnfläche                                      | 17        |
| 7.2        | Parkplatzflächen                                | 17        |
| <b>8.</b>  | <b>Verkehrswertermittlung.....</b>              | <b>17</b> |
| 8.1        | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens           | 17        |
| 8.2        | <u>Bodenwertermittlung</u>                      | 19        |
| 8.2.1      | Bodenrichtwert                                  | 19        |
| 8.2.2      | Bodenwert                                       | 20        |
| 8.2.3      | Belastungen                                     | 20        |
| 8.3        | <u>Ertragswertermittlung</u>                    | 21        |
| 8.3.1      | Rohertrag                                       | 21        |
| 8.3.2      | Reinertrag                                      | 22        |
| 8.3.3      | Liegenschaftszins                               | 23        |
| 8.3.4      | Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer            | 23        |
| 8.3.5      | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 24        |
| 8.3.6      | Ertragswert                                     | 26        |
| 8.4        | Plausibilitätsprüfungen                         | 26        |
| 8.5        | <u>Verkehrswert (Marktwert)</u>                 | 27        |
| <b>9.</b>  | <b>Literaturverzeichnis.....</b>                | <b>29</b> |
| <b>10.</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>             | <b>30</b> |

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 07.10.2024
- Teilungserklärung vom 13.06.1983
- Bauakteneinsicht vom 14.10.2024
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.04.1983
- Liegenschaftskarte vom 14.10.2024
- Altlasten (Auskunft) vom 16.10.2024
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 15.11.2024
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 15.11.2024
- Baulasten (Auskunft) vom 15.10.2024
- Anliegerbescheinigung vom 25.10.2024
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 24.10.2024
- Verwalter (Auskunft) 12.11.2024
- WEG-Protokolle vom 31.08.2023 / 08.08.2022 / 30.06.2021
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



## 1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt                          | <p>Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteiltes Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 31 Wohnungen, 4 Ladenlokalen und 1 Gaststätte, wovon die <b>Wohnung Nr. 22</b> im 2. Obergeschoss vorne links gemäß Aufteilungsplan Gegenstand der Wertermittlung ist.</p> <p>Die zu bewertende Wohnung wird zum Wertermittlungsstichtag von der Eigentümerin bewohnt.</p> |
| Ortstermin                      | 15.11.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Wertermittlungsstichtag         | 15.11.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Baujahr                         | 1974                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wohnfläche (rd.)                | 86,1 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Grundstücksgröße                | 2.554 m <sup>2</sup> (10.000 / 10.000)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bodenwert (rd.)                 | 19.700,-- € (Anteil i. H. v. 286 / 10.000)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Mietansatz                      | 7,50 € / m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Rohertrag (marktüblich, rd.)    | 7.750,-- €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bewirtschaftungskosten (rd.)    | 1.730,-- €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Liegenschaftszinssatz           | 1,4 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Restnutzungsdauer               | 30 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ertragswert (rd.)               | 149.600,-- €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Verkehrswert (Marktwert)</b> | <b>150.000,-- €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



## 2. Grunddaten

### 2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 10.10.2024).

### 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 sind die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG zu bewerten und die Bewertung nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten mitzuteilen.

Berücksichtigung gegebenenfalls zugeordneter Sondernutzungsrechte (Art, Umfang und Lage).

Einsicht in Teilungserklärung und Aufteilungsplan.

Mitteilung des Namens und der Anschrift der WEG-Verwaltung.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- 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 wörtliche wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- 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
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Angabe, ob die Objektsanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

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

### 2.3 Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist mit einem siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Vorhanden sind insgesamt 31 Wohneinheiten und 5 gewerbliche Einheiten (Ladenlokale, Gaststätte).

Gemäß der von der Stadt Willich zur Verfügung gestellten digitalen Bauakte, wurde die Immobilie mit Baugenehmigung vom 17.12.1971 errichtet. Die Schlußabnahme war am 11.06.1974.



Die Immobilie wurde im Jahr 1983 gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt (Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.04.1983 / Teilungserklärung vom 13.06.1983).

Das Wohnungseigentum befindet sich im 2. Obergeschoss.

Der Hauszugang zum Bewertungsobjekt befindet sich, obwohl die postalische Adresse Anrather Straße 18 ist, von der Industriestraße.

## **2.4 Eigentümerin**

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

## **2.5 Mieter**

Keiner; die Immobilie wird eigengenutzt.

## **2.6 WEG-Verwalter**

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

## **2.7 Ortsbesichtigung**

Der ursprünglich für den 19.11.2024 geplante Ortstermin wurde auf Wunsch der Eigentümerin auf den 15.11.2024 verlegt.

An diesem Tag konnte die komplette Wohnung von dem Sachverständigen unter Anwesenheit der Eigentümerin und deren Sohn besichtigt werden.

Vom Gemeinschaftseigentum wurde das Treppenhaus bis zum 2. Obergeschoss, die Aufzugsanlage, der zum Sondereigentum gehörende Kellerraum und Teilbereiche des Kellergeschosses - besichtigt.

Bis darauf, dass die Wohnung und der Kellerraum mit vielen Gegenständen zugestellt waren und damit nicht sämtliche Bereiche der Räumlichkeiten in der ansonsten üblichen Intensität in Augenschein genommen werden konnten, fand die Besichtigung 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 15.11.2024 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (15.11.2024).



## 2.9 Kataster

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                             | Größe    |
|-----------|------|-----------|-----------------------------------------------------|----------|
| Willich   | 28   | 474       | Gebäude- und Freifläche,<br>Anrather Straße 18 - 22 | 2.554 m² |

(vgl. Anlage 2)

## 2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

**Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Willich Blatt 3525**

### **Wohnungsgrundbuch**

#### **Bestandsverzeichnis:**

(unbeglaubigter Auszug vom 07.10.2024)

286/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Willich, Flur 28, Flurstück 474, Gebäude- und Freifläche Anrather Straße 18-22, groß 2.554 m², verbunden mit Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß vorne links gelegenen Wohnung mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 226 bezeichnet.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 3504 bis 3524 und 3526 bis 3539.

Es ist eine Gebrauchsregelung gemäß § 15 WEG vereinbart.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 13. Juni 1983 Bezug genommen.

Eingetragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 0157 bei Anlegung dieses Blattes am 23. September 1983.

#### **Erste Abteilung (Eigentümer):**

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

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

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung und Unterhaltung eines Gasreglerschranks, sowie das Recht zum Verlegen und Unterhalten von Rohrleitungen) für die Stadtwerke Willich GmbH in Willich. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Januar 1982 eingetragen am 12. Februar 1982 in Blatt 0157 und auf die für die Miteigentumsanteile angelegten, im Bestandsverzeichnis genannten Grundbuchblätter übertragen am 23. September 1983.

Lfd. Nummer der Eintragung 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 23/24).  
Eingetragen am 05.07.2024.

#### **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).<sup>1</sup>

#### 3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage:                                              | Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nordwestlich des Zentrums des Ortsteils Willich.<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar (vgl. <u>Anlage 1</u> ).                                                                                                                   |
| Verkehrsanbindung:                                 | Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Münchheide (BAB 44, ca. 7 km entfernt). Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe auf der Anrather Straße.                                                                                                                          |
| Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft: | Die Gegend ist von gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung geprägt.                                                                                                                                                                                                                         |
| Immissionen:                                       | Das Bewertungsobjekt liegt an einem Kreuzungsbereich.<br>Die Anrather Straße wird sehr intensiv - auch von Schwerlastverkehr - befahren. Dadurch ist das Bewertungsobjekt nicht unerheblichen Immissionen durch Kraftfahrzeugverkehr ausgesetzt.<br>Die Industriestraße ist relativ ruhig. |
| Lagebeurteilung:                                   | Es handelt sich um eine einfache Wohnlage in Willich mit guter Verkehrsanbindung.                                                                                                                                                                                                          |

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

|                                                  |                                                 |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Grundstücksgröße:                                | 2.554 m <sup>2</sup>                            |
| Grundstückszuschnitt:                            | Unregelmäßig                                    |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Die Immobilie ist freistehend errichtet worden. |

<sup>1</sup> Tlw. aus Internet, Homepage der Stadt Willich





|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Topographische Lage:                   | Eben                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich): | Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme                                                                                                                                                          |
| Altlasten:                             | Gemäß Schreiben des Kreises Viersen, Amt für Umweltschutz vom 16.10.2024 ist das Bewertungsobjekt nach derzeitigem Stand nicht im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst (vgl. <u>Anlage 4</u> ). |
| Anmerkung:                             | <i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.</i>                              |

### 3.4 Erschließungszustand

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | Innerörtliche, öffentliche Erschließungsstraßen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Straßenausbau:                                              | Anrather Straße:<br>Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege, beidseitige Fahrradwege, Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün, tlw. Parkbuchten<br>Industriestraße:<br>Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung                                                                                                                                                                 |
| Verkehrsdichte:                                             | Anrather Straße:<br>Relativ hohe Verkehrsdichte, auch durch Schwerlastverkehr<br>Industriestraße:<br>Überwiegend Anliegerverkehr                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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 25.10.2024 liegt das Bewertungsobjekt an zwei öffentlichen Straßen. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff BauGB ist nicht mehr zu zahlen, weil beide Straßen eine hergestellte bzw. vorhandene Erschließungsanlage sind.<br>Ein Straßenausbaubeitrag ist zukünftig nicht mehr zu zahlen. Ein Ausbau der Industriestraße ist geplant für 2025. |



Ein Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NW ist nicht mehr zu zahlen.

Im Zuge des genannten Ausbaus der Industriestraße werden auch die privaten Grundstücksanschlussleitungen nach Schäden durchfahren und überprüft. 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 (vgl. Anlage 5).

Das Bewertungsobjekt ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB einzustufen.

### 3.5 Rechte und Belastungen

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch:                                             | In Abteilung II des Grundbuches sind zwei Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Anmerkung:                                             | <i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>                                                                                                                                                                                                                           |
| 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.<br>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 15.10.2024 sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 6</u> ).                                                                                                                                     |
| Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: | Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.<br>In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.                                                                                                                                                                                           |
| Denkmalschutz:                                         | Gemäß Einsicht in die Denkmalschutzliste der Stadt Willich (Stand: 08/2024) vom 15.11.2024 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.                                                                                                                                                                                                          |
| Wohnungsbindung:                                       | Mit Schreiben der Stadt Willich - Geschäftsbereich Soziales - vom 24.10.2024 wurde mitgeteilt, dass keine Bindung besteht (vgl. <u>Anlage 7</u> ).                                                                                                                                                                                                        |



### 3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):

Gemäß Einsicht vom 15.11.2024 in den auf der Homepage der Stadt Willich veröffentlichten Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 15.11.2024 liegt das Bewertungsobjekt im räumlichen Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1962.

Das Baurecht ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Dies bedeutet, dass sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Erschließung muss gesichert sein.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

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

Anmerkung:

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

## 4. Gebäudebestand

### 4.1 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 9).

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, Angaben der Eigentümerin oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

### 4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:

Wohn- und Geschäftshaus

- 7-geschossig / 1-geschossige Anbauten
- Flachdächer
- unterkellert



|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr:                                      | 1974 <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen | <p>Gemäß der von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Beschlussammlung wurden kontinuierlich Maßnahmen an der Immobilie ausgeführt. Beispielhaft seien folgende Ertüchtigungen aufgeführt: 2008 Erneuerung der Fenster; 2012 Sanierung Treppenhaus; 2014 Balkonsanierung; 2019 Aufzugsanlage; 2021 neue Heizungsanlage (Umstellung von Öl auf Gas).</p> <p>Die Sanierungen des Flachdaches und der Waschbetonfertigteilfeassade stehen noch an.</p> |
| Energieausweis:                               | <p>Von der WEG-Verwaltung wurde eine Kopie eines Energieausweises vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt.</p> <p>Der Energieverbrauchskennwert beträgt 103 kWh/(m²*a). In diesem Wert ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten.</p> <p>Der Kennwert liegt im „günstigen Bereich“.</p>                                                                                                                  |

### 4.3 Ausführung und Ausstattung

|                   |                                                                                                                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart: | Massivbau                                                                                                                                             |
| Kellerwände:      | Mauerwerk                                                                                                                                             |
| Umfassungswände:  | Stahlbeton                                                                                                                                            |
| Außenverkleidung: | Waschbetonfertigbauteile                                                                                                                              |
| Innenwände:       | Kalksandstein und Schwemmstein                                                                                                                        |
| Geschossdecken:   | Stahlbeton                                                                                                                                            |
| Treppenhaus:      | <p>Treppe aus Stahlbeton mit Mittelpodest über alle Etagen, Stufen mit Anstrich, Metallgeländer, Metallhandlauf</p> <p>Wände: gestrichen</p>          |
| Fußböden:         | <p>Keller: Anstrich</p> <p>Hausflur: Kunststein</p>                                                                                                   |
| Eingangstür:      | <p>Hauseingang: Aluminiumtür mit großflächigen Lichtausschnitten; Briefkasten-, Klingel-, Sprechanlage</p> <p>Zu den Wohnungen: Holzeingangstüren</p> |

---

<sup>2</sup> Gemäß Schlußabnahme-Bescheinigung (Bauakte)



#### 4.4 Dach

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| Dach:                     | Flachdach (Kaltdach)             |
| Dachabdichtung:           | Vermutlich bituminöse Abdichtung |
| Dachrinnen und Fallrohre: | Innenentwässerung                |

#### 4.5 Besondere Bauteile

Eingangsstufe  
Personenaufzugsanlage

#### 4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;  
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon- Kabelan-  
schluss;  
Wege aus Betonplatten;  
Grünflächen

#### 4.7 Zustand

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauschäden, Baumängel, Unter-<br>haltungsstau: (von außen erkenn-<br>bar): | Beim Ortstermin war augenscheinlich, dass Maß-<br>nahmen an den Waschbetonfertigteilen der Fassade<br>erforderlich sind.<br>Gemäß Unterlagen der WEG-Verwaltung steht eine<br>Dachsanierung an.<br>Im Treppenhaus sind Feuchtigkeitsstellen sichtbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wirtschaftliche Wertminderung:                                             | Keine wirtschaftlichen Wertminderungen, die nicht<br>baujahrstypisch wären.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Anmerkung:                                                                 | <i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische<br/>Schädlinge, Rohrlochfraß sowie über gesundheits-<br/>schädigende Baumaterialien (Gebäudeschadstoffe)<br/>etc. wurden nicht durchgeführt.<br/>Eine Bauteilöffnung / -freilegung wurde nicht vorge-<br/>nommen, somit können Baumängel und Bauschä-<br/>den nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie of-<br/>fensichtlich erkennbar waren oder mitgeteilt worden<br/>sind.<br/>Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) können bei<br/>einem Eigentümerwechsel je nach Alter der Anlagen<br/>nicht unerhebliche Kosten z.B. für die Wärmedäm-<br/>mung des Gebäudes und auszutauschenden Heiz-<br/>kessel anfallen. Entsprechende, eventuelle Kosten<br/>werden im Gutachten nicht berücksichtigt.<br/>Eine Inaugenscheinnahme der Immobilie mit ent-<br/>sprechenden Sachkundigen kann ggf. zweckmäßig<br/>sein.</i> |



## 5. Wohnungsbeschreibung

### 5.1 Grundrissgestaltung

Gegenüber den genehmigten Bauunterlagen ist eine Seitenwand zur Küche entfernt worden.

Raumaufteilung: Diele, Bad, Essbereich, Küche, Wohnzimmer mit Loggia, Schlafzimmer, Kinderzimmer (vgl. Anlage 8)

Abgeschlossenheit: Wohnung ist in sich abgeschlossen

Wohnfläche: In der Teilungserklärung ist die Wohnfläche mit rd. 86,1 qm angegeben. Diese Fläche wird als richtig unterstellt. Da die Wohnung mit Gegenständen zuge stellt ist, war es nicht möglich die Flächenangabe mittels eines Aufmaßes zu überprüfen.

Zweckmäßigkeit: Unvorteilhaft ist das innenliegende Bad ohne natürliche Belichtung und Belüftung

### 5.2 Innenansichten

Innenwände:  
Wohnbereich: Tapete und Raufasertapete mit Anstrich  
Bad: Fliesen, raumhoch

Fußböden: Kleinformatige, bräunliche Mosaikfliesen (Diele, Bad, Küche), Parkett (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer)

Anmerkung: *Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass Bodenbeläge und deren Kleber schadstoffbelastet sind. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.*

Deckenflächen: Überwiegend Putz mit Anstrich und Raufasertapete mit Anstrich; im Bad und in der Küche: Paneele, im Bad mit integrierten Strahlern

Türen: Glatte Holztüren mit Metallzargen

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung (aus dem Jahr 2008), keine Rollläden

Besondere Einrichtungen: Keine

Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungsschau: Die Wohnung war beim Ortstermin, bis auf das Bad komplett zugestellt, sodass einzelne Mängel nicht zu erkennen waren. Insgesamt ist die Wohnung in einem ersten Schritt komplett freizuräumen und anschließend sicherlich in



sämtlichen Bereichen aufzuarbeiten (Parkett), zu renovieren (Wände und Decken) und viele weitere Dinge zu erledigen.

Unterhaltungszustand: Befriedigend bis schlecht.

### 5.3 Haustechnik

Heizung: Gemäß Unterlagen der WEG-Verwaltung: zentrale Gasheizung aus dem Jahr 2021 (konnte nicht besichtigt werden, da Heizungsraum verschlossen war) in der Wohnung: Flachheizkörper mit Thermostatregelung; im Bad: Handtuchheizkörper

Warmwasserversorgung: Dezentral mittels Durchlauferhitzer

Elektroinstallation: Der Sicherungskasten konnte nicht in Augenschein genommen werden, ansonsten vermutlich baujahrstypische Ausstattung, Klingel, Sprechanlage, Türöffner, Telefon- und Kabelanschluss. Satellitenanlage auf der Loggia.

Sanitäre Installation: Das Bad soll gemäß Auskunft der Eigentümerin vor ca. 12 bis 15 Jahren saniert worden sein. Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Bidet, Waschbecken, Badewanne mit Duschabtrennung, raumhohe Wandfliesen, Kleinmosaikbodenfliesen, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität, Zwangsentlüftung, kein Gäste-WC

Kücheneinrichtung: Nicht in Wertermittlung enthalten

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

### 5.4 Sonstiges

Balkon: Richtung Süden / Anrather Straße

Belichtung und Besonnung: Bis auf innenliegendes Bad: 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, dem ein wirtschaftlicher Wert zuzumessen wäre.

## 5.6 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Willich, nordwestlich des Zentrums des Orts- teils Willich in einer einfachen, immissionsbelasteten Lage.

Die Immobilie macht von außen einen altersgemäßen Eindruck. Augenscheinlich und gemäß den von der WEG-Verwaltung übergebenen Unterlagen wurden die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt. Weitere Maßnahmen u.a. an der Fassade und an den Dächern stehen an.

Der Zustand der Wohnung ist befriedigend bis schlecht. Wobei die Einstufung schwer ist, da fast sämtliche Räumlichkeiten dermaßen mit Gegenständen zugestellt sind, dass u.a. Außenwände, Sicherungskasten und andere Details nicht in Augenschein genom- men werden konnten. Auch der Kellerraum ist komplett zugestellt.

Insgesamt ist die Wohnung in einem ersten Schritt komplett freizuräumen und anschlie- ßend sicherlich in sämtlichen Bereich aufzuarbeiten (Parkett), zu renovieren (Wände und Decken) und viele weitere Dinge zu erledigen.

Gemäß Teilungserklärung ist dem Wohnungseigentum kein Sondernutzungsrecht zuge- ordnet worden.

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ist zum Stichtag 31.12.2023 eine Erhaltungsrück- lage von ca. 77.800,-- € gebildet worden.

Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung soll gemäß Wirtschaftsplan 2023 mit dem Anteil für Heizkosten und die Rücklage 421,--€ / Monat betragen.

## 6. Mietverhältnis

Die zu bewertende Wohnung ist nicht vermietet, sie wird von der Eigentümerin genutzt.



## 7. Flächenangaben

### 7.1 Wohnfläche

Der Grundrissplan ist aus der Aufteilungsgenehmigung entnommen (vgl. Anlage 8).

Lage

Wohnfläche<sup>3</sup>

2. OG, vorne links

86,1 m<sup>2</sup>

### 7.2 Parkplatzflächen

Auf dem Bewertungsgrundstück bestehen, ebenso wie im öffentlichen Straßenraum, eingeschränkt Parkmöglichkeiten für Pkws.

## 8. Verkehrswertermittlung

für den **286/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der im **2. Obergeschoss vorne links** gelegenen **Wohnung** mit **Kellerraum**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 22** bezeichnet,

in **47877 Willich, Anrather Straße 18**

Grundstück: Gemarkung Willich, Flur 28, Flurstück 474, groß 2.554 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Willich, Blatt 3525

zum Wertermittlungstichtag: 15.11.2024

### 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

<sup>3</sup> Vgl. Anmerkungen im Kapitel 5.1



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 nicht vor. Zwar hat der Gutachterausschuss des Kreises Viersen auch den Wohnungsteilmarkt untersucht und Kaufpreisanalysen durchgeführt, jedoch muss bei Vergleichspreisen (Vergleichsobjekten) eine hinreichend genaue Übereinstimmung in sämtlichen wertrelevanten Sachverhalten (u.a. Lage, Größe, Baujahr, Ausstattung, Wohnungsanzahl) gegeben sein. Als Vergleichsobjekte eignen sich daher hauptsächlich Eigentumswohnungen aus einem Haus oder Verkäufe von Reihenhäusern aus „einer Reihenhausreihe“.

Der Gutachterausschuss hat jedoch sogenannte Vergleichsfaktoren ermittelt. Dabei werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugsgröße (bei Eigentumswohnungen meist €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen. Die Wertermittlung kann dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt werden. Beim Vergleichsfaktorenverfahren werden die Vergleichsfaktoren durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums angepasst.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss Vergleichspreise mit Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von mehreren Eigenschaften näherungsweise festzustellen.

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 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 Vergleichswertverfahren 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 beimisst, 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.

**Fazit:**

Aus den Ausführungen ergibt sich, dass das Wohnungseigentum am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Die Vergleichsfaktoren und Immobilienrichtwerte bieten sich im vorliegenden Fall, wie erläutert, zur Kontrolle der Größenordnung - als sogenannte Plausibilitätskontrolle - des Ertragswerts an.

## **8.2 Bodenwertermittlung**

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

### **8.2.1 Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 (1 und tlw.2) ImmoWertV).

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

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

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 1235

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024: 270,-- €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

|                                          |                        |
|------------------------------------------|------------------------|
| Gemeinde                                 | = Willich              |
| Postleitzahl                             | = 47877                |
| Gemarkung                                | = Willich              |
| Entwicklungszustand                      | = baureifes Land       |
| erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand | = frei                 |
| Nutzungsart                              | = Mischgebiet          |
| Geschosszahl                             | = I-VII                |
| Geschoßflächenzahl                       | = 1,0                  |
| Fläche                                   | = 1.000 m <sup>2</sup> |



### 8.2.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

|                                          |                        |
|------------------------------------------|------------------------|
| Gemeinde                                 | = Willich              |
| Postleitzahl                             | = 47877                |
| Gemarkung                                | = Willich              |
| Entwicklungszustand                      | = baureifes Land       |
| erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand | = frei                 |
| Nutzungsart                              | = Mischgebiet          |
| Geschosszahl                             | = überwiegend VII      |
| Geschoßflächenzahl                       | = > 1,0                |
| Fläche                                   | = 2.554 m <sup>2</sup> |
| Bewertungsstichtag                       | = 15.11.2024           |

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

#### Immissionen

Die Immissionsbelastung ist für die gebildete Richtwertzone typisch und somit bereits im Bodenrichtwert eingepreist.

#### Geschossflächenzahl und Grundstücksgröße

Der abweichenden Geschossflächenzahl und Grundstücksgröße wird keine Wertrelevanz zugemessen.

#### Eckgrundstück

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

#### Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2024) bis zum Wertermittlungsstichtag (15.11.2024) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$2.554 \text{ m}^2 * 270,-- \text{ €/m}^2 = 689.580,00 \text{ €}$$

### 8.2.3 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 zwei Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

„beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung und Unterhaltung eines Gasreglerschranks, sowie das Recht zum Verlegen und Unterhalten von Rohrleitungen)“

Da das Recht nicht die Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes einschränkt, wird dem Recht im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertrelevanz zugemessen.

Lfd. Nummer der Eintragung 4:

„Zwangsversteigerung“

Der Eintragung wird im Rahmen dieser Wertermittlung ebenfalls keine wertbeeinflussende Bedeutung gegeben.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 689.580,00 €

Zu-/ und Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte sind nicht anzubringen. Für den Miteigentumsanteil ergibt sich:

$286 / 10.000 * 689.580,00 \text{ €} = 19.721,99 \text{ €} =$  rd. **19.700,-- €**

## **8.3 Ertragswertermittlung**

### 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.

#### **8.3.1 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 der einfachen Lage, des Vorhandenseins eines Aufzuges und den Maßnahmen, die im Kapitel „besondere objektspezifische Eigenschaften“ angesetzt werden:

**7,50 €/m² Wohnfläche**

**8.3.2 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 des Gutachterausschusses.

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**

|          |                              |
|----------|------------------------------|
| 412 Euro | jährlich je Eigentumswohnung |
|----------|------------------------------|

**2. Instandhaltungskosten**

|            |                                                                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13,50 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 des Gutachterausschusses

**rd. 1.730,-- €/p.a.**

und liegen damit bei rd. 22,3 % des Rohertrags.





### 8.3.3 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 2024 mit der Datenbasis des letzten Jahres für selbstgenutztes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,2 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,1 % 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.

Aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften, wie z.B. einfache Lage und größere Wohnanlage, wird es als sachgerecht eingestuft, den Liegenschaftszinssatz geringfügig zu erhöhen, was im Ergebnis zu einem niedrigeren Verkehrswert führt.

Der Sachverständige hält aufgrund des baulichen Zustands der Immobilie, der Lage und der Marktsituation einen Ansatz von

**1,4 %**

für angemessen.

### 8.3.4 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.

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 1974 errichtet.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern mit Mischnutzung beträgt 80 Jahre.

Es sind keine relevanten, durchgreifenden Maßnahmen an der Immobilie durchgeführt worden, die die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer relevant verlängert hätten.

Die Restnutzungsdauer beträgt somit  $1974 + 80 - 2024 =$

**30 Jahre**

### **8.3.5 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 Instandhaltungssatz**

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.

Es wurde beschrieben, dass am gemeinschaftlichen Eigentum Maßnahmen erforderlich und geplant sind. Es ist eine Rücklage gebildet worden. Es wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Maßnahmen, je nach zur Verfügung stehenden Mittel, ohne das eine Sonderumlage erforderlich wird, beauftragt und ausgeführt werden.

Das Sondereigentum ist in einem ersten Schritt zu entrümpeln, um dann eine genaue Einschätzung vornehmen zu können, welche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes erforderlich sind.

Sicherlich sind sämtliche Bodenbeläge aufzuarbeiten (Parkett) bzw. zu erneuern (Mosaikfliesen), zu renovieren (Wände und Decken) und viele weitere Dinge zu erledigen.

Diese Aufwendungen werden pauschal auf rd. 10.000,-- € geschätzt.



Es sei darauf hingewiesen, dass dieser Ansatz die Reaktion des durchschnittlich handelnden, wirtschaftlichen denkenden Marktteilnehmers auf die Missstände darstellt und nicht identisch mit tatsächlich aufzuwendenden Instandhaltungskosten sein muss.

### 8.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

| Mieteinheit                                             | Mietfläche [m <sup>2</sup> ] | marktübliche Netto-Kalt-Miete<br>€/m <sup>2</sup> | p.m.     | p.a.                           |
|---------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|----------|--------------------------------|
| Wohnung                                                 | 86,1                         | 7,50                                              | 645,75 € | 7.749,00 €                     |
| jährlicher marktüblicher Rohertrag                      |                              |                                                   |          | 7.749,00 €                     |
| Bewirtschaftungskosten                                  |                              |                                                   |          | - 1.730,00 €                   |
| Jährlicher Reinertrag                                   |                              |                                                   |          | = 6.019,00 €                   |
| Bodenwertverzinsungsbetrag (1,4 % von 19.721,99 €)      |                              |                                                   |          | - 276,11 €                     |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlage                  |                              |                                                   |          | = 5.742,89 €                   |
| Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 1,4 %, 30 J.) |                              |                                                   |          | x 24,36                        |
| Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage            |                              |                                                   |          | = 139.896,85 €                 |
| Bodenwert                                               |                              |                                                   |          | + 19.721,99 €                  |
| Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks                 |                              |                                                   |          | = 159.618,84 €                 |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale         |                              |                                                   |          |                                |
| • am gemeinschaftlichen Eigentum                        |                              |                                                   |          |                                |
| • am Sondereigentum                                     |                              |                                                   |          | - 10.000,00 €                  |
| <b>Ertragswert der Wohnung</b>                          |                              |                                                   |          | <b><u>rd. 149.600,-- €</u></b> |

### 8.4 Plausibilitätsprüfungen

Die Plausibilitätsprüfungen sollen die ermittelten Werte stützen.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Viersen sind u.a. Durchschnittspreise in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeführt.

Die Angaben sind differenziert nach Städten und Baujahren.

Für die Stadt Willich beträgt der Mittelwert für die Baujahrsklasse 1971 bis 1980: 1.910,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Der Vergleichswert für das Bewertungsobjekts ergibt sich damit zu:

$$86,1 \text{ m}^2 * 1.910,--\text{€/m}^2 - 10.000,-- \text{ €} = \text{rd. } 154.450,-- \text{ €}.$$

Dieser Vergleichswert ist fast deckungsgleich mit dem ermittelten Ertragswert. Er stützt das Ergebnis der differenzierten Wertermittlung.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss eine Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

Der Vergleichspreis ergibt sich für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften (Gebäudealter, Geschosslage, Mietsituation, Balkon, Wohnfläche, Anzahl der Wohneinheiten, Ausstattungsklasse und Gebietsgliederung) zu 1.846,75 €/m<sup>2</sup>.

Der Vergleichspreis für das Bewertungsobjekts ergibt sich damit zu:

$$86,1 \text{ m}^2 * 1.846,75 \text{ €/m}^2 - 10.000,-- \text{ €} = \text{rd. } 149.000,-- \text{ €}.$$

Dieser Vergleichspreis ist fast deckungsgleich mit dem ermittelten Ertragswert. Er stützt ebenfalls das Ergebnis der differenzierten Wertermittlung.

## 8.5 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 Ertragswertverfahrens ermittelt worden. Bei der Kaufpreisbildung steht der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund.

Zusätzlich wurden zur Unterstützung des Ertragswertes Plausibilitätsprüfungen durchgeführt.

Die Plausibilitätskontrollen stützen das Ergebnis.

Der Sachverständige setzt den gerundeten Ertragswert als Verkehrswert fest.



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für den **286/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der im **2. Obergeschoss vorne links** gelegenen **Wohnung mit Kellerraum**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 22** bezeichnet,

in **47877 Willich, Anrather Straße 18**

Grundstück: Gemarkung Willich, Flur 28, Flurstück 474, groß 2.554 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Willich, Blatt 3525

wird zum Wertermittlungstichtag 15.11.2024 mit

**150.000,-- €**

in Worten: einhundertfünfzigtausend 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 21.11.2024

\_\_\_\_\_  
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] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:**

Kommentar und Handbuch

10. Auflage, Februar 2023, Reguvis Verlag

**[2] SPRENGNETTER:**

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien

Stand: August 2024, Sprengnetter Immobilienbewertung

**[3] KRÖLL, HAUSMANN:**

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,

4. Auflage, 2011,

Luchterhand-Verlag

**[4] SPEZIALIMMOBILIEN:**

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele

3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger-Verlag

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

Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,

23. Auflage, 2018, Wingen-Verlag

**[6] UNGLAUBE:**

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

2021, Reguvis Fachmedien GmbH

**[7] HEIX, GERHARD:**

Wohnflächenberechnung, Berechnung, Methoden, Anwendung

5. Auflage, 2019, Wingen Verlag

u.a.

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**[8] BauGB**

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

**[9] ImmoWertV**

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

**[10] BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

**[11] NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

**[12] BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

**[13] Grundstücksmarktbericht Kreis Viersen 2024**

Stichtag: 01.01.2024

**[14] Mietrichtspiegel Stadt Willich**

Januar 2023, Herausgeber: u.a. Stadt Willich

u.a.

## 10. Verzeichnis der Anlagen

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