



# 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 Giebelen MRICS  
 Dipl.-Ing. Architekt  
 Selder 46 | D-47918 Tönisvorst  
 Fon +49 (0)2151 790271  
 Fax +49 (0)2151 794399  
 E-Mail wertermittlung@drgiebelen.de  
 Web www.drgiebelen.de

... Ausfertigung von 4

112-KR-15-01-24  
 5. Juni 2024/ Wi.

zu dem

**102,722 / 1.000 Miteigentumsanteil**  
 an dem Grundstück

**Parkstraße 13**  
**in 47877 Willich**

verbunden mit dem

**Sondereigentum** an der im **3. Obergeschoss rechts** gelegenen **Wohnung** mit Kellerraum, im **Aufteilungsplan** bezeichnet mit Nr. 8.



Auftraggeber

Amtsgericht Krefeld  
**Geschäfts-Nr. 420 K 24/23**



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>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. 8.....	8
1.6	Eigentumsverhältnisse.....	9
1.7	Besonderheiten.....	9
1.7.1	Ladungen / Ortsbesichtigung.....	9
1.7.2	Teilungserklärung.....	9
1.7.3	Abweichungen von den vorliegenden Teilungsplänen.....	10
1.7.4	Bewertungsüberlegungen.....	10
1.8	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	10
1.8.1	Einsichten und Auskünfte.....	10
1.8.2	Verwendete Arbeitsunterlagen.....	11
<b>2.</b>	<b>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 5288, Abteilung II.....	14
2.4.3	Grundbuch, Abteilung III.....	14
2.4.4	Baulasten.....	14
2.5	Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	15
2.6	Altlastenauskunft.....	15
2.7	Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau.....	16
2.8	Auskunft über Miet- und Pachtverhältnisse.....	16
2.9	Bauleitplanung.....	17
2.9.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	17
2.9.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).....	17
2.10	Einsichtnahme in die Bauakten.....	17
<b>3.</b>	<b>Gebäude- und Wohnungsbeschreibung</b> .....	<b>18</b>
3.1	Allgemeines.....	18
3.2	Gebäudeart, Nutzung.....	18
3.3	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung.....	19
3.4	Raumanordnung.....	19
3.5	Gebäudeausstattung.....	20
3.5.1	Rohbau (gemäß Baubeschreibung aus 1964).....	20
3.5.2	Ausbau.....	20
3.6	Wohnungsausstattung.....	20
3.6.1	Haustechnik.....	20
3.6.2	sanitäre Ausstattung.....	21
3.7	Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen.....	21
3.8	Besondere Betriebseinrichtungen.....	21
3.9	Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden.....	21
3.10	Außenanlagen.....	22
3.11	Zubehör.....	22
<b>4.</b>	<b>Gesamteindruck</b> .....	<b>23</b>
<b>5.</b>	<b>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</b> .....	<b>24</b>
<b>6.</b>	<b>Bodenwertermittlung</b> .....	<b>26</b>
6.1	Allgemeines.....	26
6.2	Bodenwert Flur 19, Flurstück 512.....	28
6.2.1	Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 8.....	28
<b>7.</b>	<b>Ertragswertverfahren</b> .....	<b>29</b>
7.1	Allgemeines.....	29
7.2	Gebäudedaten.....	30
7.2.1	Gebäudedaten Wohnung im 3. Obergeschoss rechts, Nr. 8.....	30



7.3	Ertragswert der Wohnung im 3. Obergeschoss rechts, Nr. 8.....	31
7.3.1	Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	32
<b>8.</b>	<b>Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens .....</b>	<b>33</b>
8.1	Allgemeines.....	33
8.2	Markteinflüsse .....	34
8.2.1	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert.....	34
8.2.2	Verkehrswert / Marktwert.....	35
8.2.3	Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse, z.B. Außenbesichtigung.....	36
8.3	Zusammenfassung .....	36
<b>9.</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>37</b>
<b>10.</b>	<b>Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis .....</b>	<b>38</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 Wohn- und Nutzfläche
- Anlage 9 - Auszug aus den Teilungsplänen
- Anlage 10 - Fotos



**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 5 von 38**des Wohnungseigentums Nr. 8 im 3. Obergeschoss rechts des Hauses Parkstraße 13 in 47877 Willich

---

Ausarbeitung des Gutachtens

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

Mitarbeiter

Frau D. Hammes  
Erstellung der Wohn- und Nutzflächenberechnung,  
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.*



### 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.

Es ist festzustellen, ob das Recht in Abteilung II, Nr. 1 noch Bestand hat. Sollte das Recht noch bestehen, ist der objektive Betrag zu ermitteln, um den sich der Wert des Grundbesitzes erhöht, wenn diese Belastung nicht eingetragen wäre. Auf den Wert, den das Recht für den Berechtigten hat, kommt es dabei nicht an.

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 bzw. deren Rechtsvertreterin und der Schuldner-Eigentümer sind durch rechtzeitige Benachrichtigung zum Ortstermin einzuladen.

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



**1.4 Grundstücksangaben, Anschrift und Bestandsverzeichnis**

**1.4.1 Katasterbezeichnung**

Wohnungseigentum mit 102,722 / 1.000 MEA an dem Grundstück:

Gemarkung	Willich
Flur	19
Flurstück	512
Größe des Flurstücks	1.038 m <sup>2</sup>
Lage	Parkstraße 13
Nutzung	Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen

**1.4.2 Grundbuchbezeichnung**

Amtsgericht	Krefeld
Grundbuch von	Willich
Blatt	5288
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Gebäude- und Freifläche Parkstraße 13
Miteigentumsanteil	102,722 / 1.000 verbunden mit Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung mit Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 5281, 5282, 5283, 5284, 5285, 5286, 5287, 5288, 5289 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

.....



## 1.5 Objektangaben zur Wohnung Nr. 8

Objekt	<p><b>Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung</b>, bestehend aus einer Diele, einer Küche, einem Schlafraum, einem Wohnraum, einem Flur, einem Bad/WC, einem Abstellraum und einem Balkon.</p> <p>Gemäß Anlage zur Teilungserklärung vom 8. Juni 1995 beträgt die „Nutzfläche“ 76,82 m<sup>2</sup>. Die Fläche wurde anhand der vorliegenden Teilungspläne überprüft bzw. berechnet, demnach beträgt die Wohn- und Nutzfläche rd. 74,85 m<sup>2</sup>. Hiervon sind rd. 48,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rd. 25,98 m<sup>2</sup> „Nutzfläche“ (Abstellraum).</p> <p>Im Folgenden wird innerhalb der Bewertung die in der Teilungserklärung genannte „Nutzfläche“ zugrunde gelegt. Diese wird jedoch aufgliedert in rd. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rd. 26,82 m<sup>2</sup> Nutzfläche.</p>
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	<p>1970 – Errichtung eines 3-geschossigen Wohnhauses</p> <p>1976 – Genehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses</p> <p>1987 – Wiederaufbau des ausgebrannten Dachgeschosses</p>
Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum	8. Juni 1995
Sondernutzungsrechte	<p>Bestehen gemäß Teilungserklärung:</p> <p>für das hier zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 8 ist unter Pkt. (7) Sondernutzungsrechte 2. I) das ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem mit Ziffer 13 gekennzeichneten Kraftfahrzeugeinstellplatz bestimmt, der sich auf einer Teilfläche befindet, die als Sondernutzungsrecht den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen 2, 4, 6 und 8 zugewiesen ist [(Pkt. (7) Sondernutzungsrechte 2.b)].</p>
Wohnfläche ges. ca.	50,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ges. ca.	26,82 m <sup>2</sup>



## 1.6 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch von Willich, Blatt 5288, Abteilung I

lfd. Nr. 2 der/die Eigentümer wird/werden aus Datenschutzgründen nicht benannt.

## 1.7 Besonderheiten

### 1.7.1 Ladungen / Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 22.02.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten – in diesem Fall das beauftragende Amtsgericht Krefeld, der Eigentümer sowie die Rechtsvertreterin der die Antragstellerin vertretende Grundstücksverwaltungsgesellschaft – zu einem Ortstermin am 21.03.2024, 9.15 Uhr, geladen.

Der Besichtigungstermin wurde durch den Sachverständigen in Begleitung einer Vertreterin der Verwaltung – soweit möglich - wahrgenommen. Besichtigt werden konnten Teile der Allgemeinflächen sowie die Heizungsanlage.

Eine Zutrittsmöglichkeit zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum im 3. Obergeschoss bestand nicht. Trotz mehrfachen Klingelns wurde nicht geöffnet.

Aus diesem Grund wurden die Beteiligten mit Datum vom 25.03.2024 erneut angeschrieben und zu einem Besichtigungstermin am 30.04.2024, 10.00 Uhr, geladen.

Auch dieser Termin wurde durch den Sachverständigen ladungsgemäß wahrgenommen. Erneut war eine Vertreterin der Hausverwaltung vor Ort. Auf das Klingeln an der Haustüre wurde nicht geöffnet. Daraufhin wurde mit der Vertreterin der Hausverwaltung das Treppenhaus betreten und es wurde nochmals an der Wohnungstüre geklopft. Auch hierauf wurde nicht reagiert.

Infolgedessen erfolgt die nachstehende Bewertung entsprechend den Vorgaben des Amtsgerichts auf Grundlage des von außen von dem Bewertungsobjekt gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden genehmigten Planunterlagen sowie der – bei den jeweils zuständigen Behörden – eingeholten Unterlagen und Auskünfte.

### 1.7.2 Teilungserklärung

Das Grundstück Gemarkung Willich, Flur 19, Flurstücke 489, 490, 493 (heute Flurstück 512), wurde mit Datum vom 8. Juni 1995 in Wohnungs-/ und Teileigentume gem. § 3 WEG unterteilt (UR.-Nr. 1336 für 1995, Notar ...) Hiernach befinden sich ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen und eine Garage auf dem zu bewertenden Grundstück.



Das hier zu bewertende Wohnungseigentum ist definiert unter Teil I, (2), 4. h) und umfasst einen Miteigentumsanteil von 102,722/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 8 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss rechts.

Es ist darauf verwiesen, dass zu jeder Wohnung das Sondereigentum an dem jeweils mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan gekennzeichneten Kellerraum bzw. Kellerräumen gehört.

Gemäß Teil II (7) 2. b) und 2. l) sind dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum Sondernutzungsrechte an einer vor dem Gebäude liegenden Teilfläche sowie an einem auf dieser Teilfläche befindlichen PKW-Stellplatz, bezeichnet mit Nr. 13, zugeordnet.

Weiterhin wird innerhalb der Teilungserklärung unter Teil I (3) definiert, dass Gegenstand des jeweiligen Sondereigentums die jeweiligen Bestandteile des Gebäudes sind, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs-/Teileigentümers beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

### **1.7.3 Abweichungen von den vorliegenden Teilungsplänen**

Ob Abweichungen innerhalb des hier zu bewertenden Wohnungseigentums von den vorliegenden Teilungsplänen bestehen, kann aufgrund der Nichtzutrittsmöglichkeit nicht ausgeführt werden.

### **1.7.4 Bewertungsüberlegungen**

Innerhalb der Bewertung wird die in der Teilungserklärung als „Abstellraum“ dargestellte Fläche als Nutz-, und nicht als Wohnfläche berücksichtigt. Ob diese Fläche mittlerweile zu Wohnfläche umgebaut wurde, ist nicht bekannt. Eine Genehmigung als Wohnfläche liegt nicht vor.

## **1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen**

### **1.8.1 Einsichten und Auskünfte**

Grundbucheinsicht	erfolgte durch Beauftragung am 11.01.2024
Einsicht in Bauakte	erfolgte am 16.01.2024
Baulasten-Auskunft	wurde erteilt am 31.01.2024
Erschließungskosten-Auskunft	wurde erteilt am 13.02.2024
Altlasten-Auskunft	wurde erteilt am 01.02.2024
Auskunft über preisgebundenen Wohnraum	wurde erteilt am 06.02.2024
Auskunft Miet- und Pachtverhältnisse	wurde nicht erteilt
Verwalterauskunft	wurde erteilt am 05.03.2024

**1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen**

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, vom 31.01.2024
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuchauszug, vom 31.01.2024
3. Grundbuchauszug Blatt 5288, unbeglaubigt, vom 27.06.2023, letzte Änderung 19.12.2022
4. Online-Abruf im Geoportal Niederrhein vom 31.05.2024 zum Planungsrecht bzw. zur Ausweisung im Flächennutzungsplan der Stadt Willich sowie Mail vom 3. Juni 24, Stadt Willich, Geschäftsbereich Stadtplanung
5. Richtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Viersen für Grundstückswerte in der Stadt Willich
6. Grundstücksmarktbericht für Grundstückswerte des Kreises Viersen
7. Mietspiegel über nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Willich
8. Bewilligung vom 17.05.1995 (Bestellung des Wegerechtes), UR-Nr. 1180 für 1995, Notar XXX\*\*
9. Teilungserklärung vom 08.06.1995 (UR-Nr. 1336 für 1995, Notar XXX\*\*
10. Kaufvertrag und Auflassung vom 21.10.1999 (Änderung der Teilungserklärung), UR-NR. 2316 für 1999, Notar XXX\*\*
11. Kaufvertrag vom 05.09.2014, UR.-Nr. 240/2014, Notar XXX\*\*
12. Unterlagen aus dem Bauarchiv der Stadt Willich, soweit zur Verfügung gestellt, Objektverfasser: XXX\*\*
13. Protokoll, Fotodokumentation der Ortstermine

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 Schiefbahn. Gemeinsame Grenzen hat die Stadt Willich unter anderem mit den Städten Krefeld, Tönisvorst, Viersen und Meerbusch. Die Entfernungen 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.

### **2.2 Kleinräumige Lage**

Das Bewertungsobjekt liegt an der **Parkstraße** nördlich der Ortsmitte 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 500 Meter.

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

Die **Parkstraße** verläuft von Osten nach Westen zwischen dem Kreuzungsbereich Petersstraße/Krefelder Straße und dem Kreisverkehr Korschenbroicher Straße/Bahnstraße/St. Töniser Straße. Sie 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 Parkstraße selbst.

Die Nachbarbebauung ist durch eine Bebauung mit Mehrfamilien-Wohnhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern geprägt; unmittelbar gegenüber dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Tankstelle. Parkanlagen mit Spielplätzen sind fußläufig erreichbar.

Insgesamt ist die Lage als durchschnittliche Wohnlage einzuordnen.



## 2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit

Das **Flurstück 512, Flur 19**, ist in offener Bauweise angelegt und unregelmäßig geschnitten. Vergleiche Liegenschaftskarte (Anlage 1). Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist etwa eben- und höhengleich mit der angrenzenden Straße. Die Gesamtgröße des Bewertungsgrundstück beträgt 1.038 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist an die **Ver- und Entsorgungsleitungen** von Wasser, Abwasser und Strom angeschlossen.

Das Gebäude wird mit Gas beheizt. Die Heizungsanlage selbst ist nach Auskunft der am Besichtigungstermin teilnehmenden Vertreterin der WEG-Verwaltung Eigentum der Stadtwerke Willich und steht im Contracting.

Die Warmwasserversorgung der Wohneinheiten erfolgt dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer.

## 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 Baulastenverzeichnis eingetragen, das von der Bauaufsichtsbehörde geführt wird.

Da Baulasten 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 5288, Abteilung II**

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuchs (nachfolgend sinngemäß, jedoch teils verkürzt wiedergegeben):

##### **lfd. Nr. 1 - lastend auf lfd.-Nr. 1**

**Grunddienstbarkeit – Wegerecht -. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. Mai 1995 (UR-Nr. 1180/1995 des Notars Dr. ..., ...) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 19 Flurstücke 488, 491, 492, 268 (Blatt 2620) eingetragen am 23. Januar 1996 in Blatt 0144 und hierher übertragen am 8. Juli 1996.**

Die unter der **lfd. Nr. 1** genannte Bewilligung liegt vor und wurde eingesehen.

Es handelt sich um einen Erbauseinandersetzungsvertrag, in dem die Eigentumsverhältnisse – u.a. an dem hier zu bewertenden Objekt Parkstraße 13 – neu geregelt werden. Unter Pkt. (12) der Bewilligung räumen sich die zukünftigen Eigentümer der damaligen Flurstücke 489, 490 und 493 (heutiges Flurstück 512) und der künftige Eigentümer der Flurstücke 488, 491 und 492 gegenseitig sowie dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 268 das Recht ein, eine zwischen den Gebäuden Parkstraße 7 und Parkstraße 13 liegende, definierte Fläche zu begehen und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren.

Der Eintragung ist im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung **keine wertbeeinflussende Bedeutung** zuzumessen.

#### **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 31.01.2024 wurde beim Bauordnungsamt angefragt, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Willich zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen sind. Die Auskunft der Stadt Willich, Geschäftsbereich Bauen und Wohnen, Untere Bauaufsicht, vom 31.01.2024 ist **positiv**, siehe Anlage 3.

Im Baulastenverzeichnis von Willich, Blatt 2681.1 ist zu Lasten des hier zu bewertenden Flurstück 512 mit Datum vom 24.10.95 folgende Eintragung erfasst:



„Verpflichtung, die im Lageplan grün schraffiert dargestellte Fläche von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und als gemeinsame Zufahrt bzw. Zuwegung für die Häuser Parkstraße 13 und 7 gelten zu lassen. Desweiteren ist die Verlegung, Nutzung und Wartung evtl. notwendiger Ver- u. Entsorgungsleitungen jederzeit gegenseitig zu gestatten.“

Der Eintragung ist im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung aus sachverständiger Sicht **keine wertbeeinflussende** Bedeutung zuzumessen.

Weiterhin ist im Baulastenverzeichnis von Willich, Blatt 2681.2 zu Lasten des hier zu bewertenden Flurstück 512 mit Datum vom 24.10.95 folgende Eintragung erfasst:

„Verpflichtung, die im Lageplan grün schraffiert dargestellte Fläche von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und als Abstandsfläche für die Garage auf dem Flurstück 492 zu betrachten.“

Auch dieser Eintragung ist im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung aus sachverständiger Sicht **keine wertbeeinflussende** Bedeutung zuzumessen.

## **2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

Mit Datum vom 31.01.2024 wurden bei der Stadt Willich der Erschließungsbeitragszustand und der abgabenrechtliche Zustand angefragt.

Gemäß Auskunft vom 13.02.2024 seitens der Stadt Willich, Geschäftsbereich II/6 – Landschaft und Straßen - ist ein **Erschließungsbeitrag** gem. §§ 127 ff. Baugesetzbuch **nicht mehr zu zahlen**, da das Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt, die eine hergestellte bzw. vorhandene Erschließungsanlage nach § 242 BauGB ist.

Ein **Straßenausbaubeitrag** nach § 8 KAG NRW ist zurzeit **nicht zu zahlen**.

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

Nähere Einzelheiten siehe Auskunft der Stadt Willich, Anlage 4.

## **2.6 Altlastenauskunft**

Mit Datum vom 31.01.2024 wurde beim Kreis Viersen angefragt, ob das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt wird.

Die Bescheinigung des Kreises Viersen, Amt für Umweltschutz – Abfall, Bodenschutz, Altlasten - vom 01.02.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 5.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach eventuell vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenem 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 31.01.2024 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, Geschäftsbereich I/16 – Soziales - vom 06.02.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 6.

## **2.8 Auskunft über Miet- und Pachtverhältnisse**

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird das Bewertungsobjekt durch den Eigentümer selbst bewohnt.

Zum WEG – Verwalter bestellt ist die GHW – Grundstücks-, Haus- und Wohnungsverwaltung, Alperheide 28-30 in Willich.

Laut Verwalterauskunft vom 05.03.2024 beträgt die Rücklage der Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2023 insgesamt 57.885,69 €.

Der Schuldner-Eigentümer befindet sich mit seinen Zahlungen zum Rücklagenkonto mit einem Betrag in Höhe von 13.631,01 € zzgl. Zinsen in Verzug.

Innerhalb des Verfahrens wird ein marktüblicher Mietzins in Ansatz gebracht.



## 2.9 Bauleitplanung

### 2.9.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal Niederrhein vom 31.05.2024 ist das Bewertungsobjekt in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Willich als **gemischte Bauflächen** dargestellt ist.

### 2.9.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Gemäß Auskunft durch die Stadt Willich vom 03.06.2024 besteht zurzeit für das Gebiet, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 W CD (in Kraft getreten am 11.08.1962).

In diesem Bebauungsplan bzw. der beigefügten Legende sind nachfolgende Festsetzungen getroffen:

C	Kleingewerbegebiet
II	zwei-geschossige Bauweise
o	offene Bauweise
	Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser und Zeilen bis 50m
DN 30-35°	Dachneigung 30 bis 35°
	bebaubare Fläche 6/10
GRZ nicht angegeben	Grundflächenzahl nicht angegeben
GFZ nicht angegeben	Geschossflächenzahl nicht angegeben

### 2.10 Einsichtnahme in die Bauakten

Mit Datum vom 16.01.2024 wurde per Mail um Akteneinsichtnahme in die Bauakte des Bewertungsobjektes Parkstraße 13 gebeten.

Diese wurde per Mail am 16.01.2024 mittels eines Links zur Verfügung gestellt. Innerhalb des Gutachtens wird unterstellt, dass sämtliche relevanten Akten zur Einsicht zur Verfügung gestellt wurden.

Das zu bewertende Sondereigentum ist hiernach baurechtlich genehmigt (s. hierzu Pkt. 3.3).

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



### 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

Das Gebäude, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist in Wohnungs- und Teileigentume aufgeteilt. Das Gebäude ist in dreigeschossiger Bauweise errichtet, ist unterkellert und hat ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss. Gemäß Teilungserklärung befinden sich insgesamt acht in sich abgeschlossene Wohnungseigentume mit den jeweils zugehörigen Kellerräumen in dem Gebäude. Die einzelnen Wohneinheiten werden über ein zentrales Treppenhaus erschlossen.



### 3.3 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung

Die Bauakte wurde per Link zur Verfügung gestellt und durch den Sachverständigen bzw. einen qualifizierten Mitarbeiter/-in (Architekt/-in) eingesehen. Es wird unterstellt, dass sämtliche relevante Akten des Bewertungsobjektes zur Verfügung gestellt wurden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Aktenlage dennoch 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.

Die im Bauaktenarchiv der Stadt Willich vorliegenden Unterlagen wurden am 16.01.24 per Mail bzw. mittels eines Links zur Verfügung gestellt.

Hiernach wurde mit Datum vom 15.02.1967 die Genehmigung zur Errichtung eines dreigeschossigen Wohnhauses mit 4 PKW-Einstellplätzen erteilt. Die Schlussabnahme fand statt am 09.06.1970.

Mit Datum vom 25.02.1976 wurden eine Genehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum erteilt. Hier liegen jedoch ausschließlich genehmigte Pläne/Grundrisse vor.

Mit Datum vom 21.04.1987 wurde ein Bauantrag zum Wiederaufbau des ausgebrannten Dachgeschosses beim Bauamt eingereicht. Dieser wurde mit Datum vom 13.07.1987 genehmigt. Die Schlussabnahme wurde am 29.12.1987 durchgeführt.

Mit Datum vom 08.06.1995 wurde das Gebäude in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

### 3.4 Raumanordnung

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

- Kellergeschoss : Im Kellergeschoss befinden sich lt. den vorliegenden Teilungsplänen die den einzelnen Wohneinheiten zugeordneten Kellerabstellräume und Gemeinflächen.
- EG – 2. OG : In den drei Wohngeschoßen befinden sich jeweils zwei in sich abgeschlossene Wohneinheiten.
- Dachgeschoss (bzw. 3.OG) : Im Dachgeschoss befinden sich ebenfalls zwei in sich abgeschlossene Wohneinheiten. Das hier zu bewertende Wohnungseigentum ist bezeichnet mit der Nr. 8 und liegt im Dachgeschoss rechts.



### 3.5 Gebäudeausstattung

Die nachfolgende Baubeschreibung basiert auf Erkenntnissen des Ortstermins sowie Einsichtnahme in die Baubeschreibungen zu den Bauanträgen. 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 (gemäß Baubeschreibung aus 1964)

Kelleraußenwände	: Mauerwerk
Kellerdecke	: Stahlbeton
Außenwände der Geschosse	: Mauerwerk
Geschossdecken	: Stahlbeton
Treppenläufe	: Stahlbeton
Dachkonstruktion	: Satteldach / Holzkonstruktion
Fassade	: verklindert

#### 3.5.2 Ausbau

Hauseingangstüre	: Kunststoffhaustüranlage mit Glaseinsätzen
Treppenstufen	: Naturstein - unterstellt
Deckenoberflächenbehandlung	: verputzt und malermäßig endbehandelt
Wandoberflächenbehandlung	: verputzt und malermäßig endbehandelt

### 3.6 Wohnungsausstattung

Auf eine Beschreibung der Ausstattung der zu bewertenden Wohneinheit muss aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung verzichtet werden.

#### 3.6.1 Haustechnik

Heizung	: Gas-Brennwert-Therme (im Contracting)
Warmwasserversorgung	: dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer
Kanal	: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Strom	: normale Installation



### **3.6.2 sanitäre Ausstattung**

Auf eine Beschreibung der sanitären Ausstattung innerhalb des zu bewertenden Wohnungseigentums muss aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung verzichtet 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 konnten – soweit eine Besichtigung der Allgemeinflächen möglich war – nicht festgestellt werden.

### **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 Kühlanlagen, Hebevorrichtungen, Gleis- und Förderanlagen.

Besondere Betriebseinrichtungen konnten – soweit eine Besichtigung der Allgemeinflächen möglich war – nicht festgestellt werden.

### **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 Wertermittlungstichtag 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 konnten innerhalb des zu bewertenden Wohnungseigentums aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit nicht festgestellt werden.

Die im Allgemeineigentum stehenden Bauteile konnten in Teilbereichen besichtigt werden. Augenscheinlich waren hier keine Baumängel bzw. Bauschäden vorhanden, die eines gesonderten Kostenansatzes bedürfen.



### **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 Kleinkläranlagen, 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.

Der „Vorgartenbereich“ ist teilweise begrünt, teilweise zu PKW-Stellplätzen ausgebaut, an denen Sondernutzungsrechte vergeben sind.

Die hinter dem Gebäude liegenden Außenflächen sind teilweise begrünt und teilweise ebenfalls zu PKW-Stellplätzen ausgebaut. Auch hier sind gemäß Teilungserklärung Sondernutzungsrechte vergeben.

### **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 – soweit eine Besichtigung der Allgemeinflächen möglich war – nicht festgestellt werden. Das zu bewertende Wohnungseigentum selbst konnte nicht besichtigt werden.



#### **4. Gesamteindruck**

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgender Eindruck:

##### **Gebäude**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, welches in insgesamt 8 Wohnungseigentume aufgeteilt ist. Das Gebäude ist voll unterkellert.

##### **Grundriss**

Der Grundriss des zu bewertenden Wohnungseigentums entspricht gemäß den vorliegenden Teilungsplänen dem einer zeitgemäßen Zweizimmerwohnung mit Balkon und den entsprechenden Nebenräumen.

Ein weiterer Raum mit einer Fläche von rd. 26 m<sup>2</sup> ist hiernach als „Abstellraum“ ausgewiesen.

##### **Ausstattung**

Die Ausstattung der Wohnung kann aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung hinsichtlich der verwendeten Materialien nicht beschrieben werden. Innerhalb der Bewertung wird zunächst von einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen.

##### **Unterhaltungszustand**

Der Unterhaltungszustand des Wohnungseigentums wird zunächst als durchschnittlich unterstellt.

Soweit eine Besichtigung im Bereich der Allgemeinflächen möglich war – ist der Unterhaltungszustand des Gebäudes ebenfalls als durchschnittlich einzuordnen.

##### **Grundstück**

Das Grundstück liegt nördlich der Ortsmitte von Willich.

##### **Lage**

Die Wohnlage ist als durchschnittlich einzuordnen. Sie ist jedoch leicht beeinträchtigt durch das nicht unerhebliche Verkehrsaufkommen auf der Parkstraße.



## **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 **Wertermittlungstichtag** und der Grundstückszustand am **Qualitätsstichtag** zugrunde zu legen.

Der Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, 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.



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 Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus.

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 Vergleichsgewerbeinheiten 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.



## **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 Wertermittlungsstichtages nicht entsprechen, so sind vorhandene Indexreihen heranzuziehen und die Wertverhältnisse mittels derer auf den Wertermittlungsstichtag 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 **270,00 Euro/m<sup>2</sup>** zu bewerten.



Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Grundstücksqualität	:	baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Lage / Nutzungsart	:	Mischgebiet
Ausnutzung	:	I-IV - geschossig GRZ nicht definiert, GFZ ca. 1,0
Grundstücksgröße	:	für freistehende Bebauung ca. 500 m <sup>2</sup>
Grundstückszuschnitt	:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	:	tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

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

Lage	:	Die äußere Lage des Grundstückes entspricht dem oben angegebenen Bodenrichtwert.
Größe	:	Die Größe des Bewertungsgrundstückes beträgt insgesamt 1.038 m <sup>2</sup> . Diese wird im Bereich der Ausnutzung angepasst.
Ausnutzung	:	Das Grundstück ist definiert mit einer GFZ von 1,0. Die angegebene Geschossfläche versteht sich als Obergrenze. Gemäß der „örtlichen Fachinformation“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen zur Ableitung der Bodenrichtwerte besteht somit kein Anpassungsanfordernis.
Zuschnitt	:	Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, die Bebaubarkeit ist hierdurch jedoch nicht eingeschränkt.
Erschließungsbeitragsituation	:	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 Ermittlungstichtag für den Bodenrichtwert wie folgt ab.



**Gutachten über den Verkehrswert**

des Wohnungseigentums Nr. 8 im 3. Obergeschoss rechts des Hauses Parkstraße 13 in 47877 Willich

**6.2 Bodenwert Flur 19, Flurstück 512**

**6.2.1 Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 8**

Grundstücksgröße		1.038,00 m <sup>2</sup>	
davon:			
Bauland		1.038,00 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)			270,00 €/m <sup>2</sup>
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0%		0,00 €/m <sup>2</sup>
angepasster Richtwert (Ausgangswert)			270,00 €/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:			<u>270,00 €/m<sup>2</sup></u>
Wert der Erschließung:	im Richtwert enthalten		
Baulandwert, erschließungsbeitragsfrei somit:			270,00 €/m <sup>2</sup>
Wert des Baulands (ebf., gerundet)			<b>270,00 €/m<sup>2</sup></b>
Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt			
Bauland	1.038,00 m <sup>2</sup> zu	270,00 €/m <sup>2</sup>	<u>280.260 €</u>
somit			280.260 €
für den <b>Miteigentumsanteil</b> von	102,722 / 1.000,00 MEA		<u>28.788,87 €</u>
<b>Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei, anteilig rund</b>			<u><b>29.000,00 €</b></u>



## **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 gleichartig genutzten Grundstücken sowie der Gegebenheiten des Objektes (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) wird zum Wertermittlungstichtag 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 Mangelbeseitigung 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.



## 7.2 Gebäudedaten

### 7.2.1 Gebäudedaten Wohnung im 3. Obergeschoss rechts, Nr. 8

Den vorhandenen Angaben entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

<b>Baujahr</b>	:	1970
Tatsächliches Alter zum Stichtag	:	54
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	:	80
Geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund		
- der Art des Gebäudes		
- des Zustandes		
- sowie der Ausstattung		
in Jahren rund	:	35
somit		
○ kalkulatorische Veränderung in Jahren	:	9
○ theoretisches Alter in Jahren	:	45
○ theoretisches Baujahr	:	1979
Wohnfläche (WF) ca.	:	50,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (NF) ca.	:	26,82 m <sup>2</sup>



**7.3 Ertragswert der Wohnung im 3. Obergeschoss rechts, Nr. 8**

Nachhaltig erzielbarer Ertrag (Netto-Kalt)

Wohnung 8, Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>	340 €
Wohnung 8, Nutzfläche	26,82 m <sup>2</sup>	3,40 €/m <sup>2</sup>	<u>91 €</u>

monatlicher Rohertrag gesamt 431 €

**Jahresrohertrag** **5.172 €**

**Bewirtschaftungskosten für**

- Instandhaltung	76,82 m <sup>2</sup>	x	10 €/m <sup>2</sup>	768,20
- Verwaltung	1 Einh.	x	300 €/Einh.	300,00
- Mietausfallwagnis	5.172 €	x	2,0%	<u>103,00</u>

somit rund 23 % 1.171,20 -1.171 €

**Jahresreinertrag** **4.001 €**

**abzüglich Bodenertragsanteil** 2,50% von 29.000 € -725 €

**Reinertrag der baulichen Anlage** **3.276 €**

Bei einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren  
bei einem Zinssatz von 2,50 %

beträgt der **Barwertfaktor** 23,145  
3.276 € x 23,145 75.823 €

**Gebäudeertragswert rund** **75.900 €**

zuzüglich **Bodenwert** 29.000 €

zuzüglich Wert des Sondernutzungsrechtes an dem PKW-Stellplatz Nr. 13  
sowie an der Teilfläche vor dem Gebäude, auf der auch o.g. Stellplatz liegt

Jahresrohertrag	./.	Bewirtschaftungskosten	X	Barwertfaktor
360 €	./.	30,00 €	X	23,145
				<u>7.638 €</u>

**Vorläufiger Ertragswert**

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

**112.538 €**



### 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 35 Jahren zugemessen. Dies entspricht bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren einem theoretischen Baujahr von 1979. Der Mietpreisspiegel weist für die Baujahresklasse 1977 bis 1985 eine Mietzinsspanne von 6,00 €/m<sup>2</sup> bis 7,40 €/m<sup>2</sup> aus und einen Mittelwert von 6,80 €/m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der Größe und Lage der Wohnung sind Zu- und Abschläge erforderlich. Unter sachverständiger Anwendung ergibt sich ein nachhaltig erzielbarer Mietzins von zunächst 6,80 €/m<sup>2</sup>.

Dieser Mietzins wird innerhalb des Verfahrens in Ansatz gebracht.

Für die als Abstellraum ausgewiesene Flächen von rd. 26,82 m<sup>2</sup> wird der hälftige Mietzins zunächst angesetzt.

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 wird für selbstgenutztes Wohnungseigentum ein Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich 1,2 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,1 veröffentlicht und für vermietetes Wohnungseigentum ein Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich 1,9% mit einer Standardabweichung von +/- 1,5.

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 2,50 % 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 Immobilienteilmarkt**

**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 knappen 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 Werteeinflusses gesondert zu berücksichtigen, insbesondere



- **bauzustandsbedingte Einflüsse**

wie beispielsweise Werteeinflüsse aufgrund von Baumängeln, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau und Restfertigstellungsbedarf, sofern die erkennbare bauliche Situation von einer üblichen baualtersgerechten 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	112.538,00 €
Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen	<u>0,00</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	<u><u>112.538,00 €</u></u>
<b>Der vorläufige marktangepasste Ertragswert beträgt rund</b>	<b><u><u>112.500,00 €</u></u></b>



**8.2.2 Verkehrswert / Marktwert**

**vorläufiger marktangepasster Ertragswert** **112.500 €**

**baustandsbedingte Einflüsse**

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

0,00 € x 102,722/1.000 MEA 0 €

verbleibt 112.500 €

**baustandsbedingte Einflüsse**

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

rund 0,00 % von 112.500 € 0 €

verbleibt 112.500 €

**strukturelle Einflüsse**

wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße Grundrisse, unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand - **am gemeinschaftlichen Eigentum** als Zeitwert

0,00 € x 102,722/1.000 MEA 0 €

verbleibt 112.500 €

**strukturelle Einflüsse**

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

rund 0,00 % von 112.500 € 0 €

verbleibt 112.500 €

**wirtschaftliche Einflüsse**

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

rund 0,00 % von 112.500 € 0 €

somit 112.500 €

**somit rund** **112.500 €**



**8.2.3 Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse, z.B. Außenbesichtigung**

Jeder verständige Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass dem Sachverständigen kein Zugang zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum gewährt wurde.

Es können erhebliche Abweichungen von dem als durchschnittlich unterstellten Ausstattungs- und Unterhaltungszustand bestehen.

Der getätigte Abschlag zeigt einem verständigen Erwerber lediglich das mit dem Erwerb der Immobilie verbundene Risiko auf, wobei dieses hierdurch nicht gänzlich ausgeschlossen ist.

Daher ergibt sich eine notwendige Anpassung aufgrund sonstiger Einflüsse in Höhe von

**- 30 %.**

**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	112.500,00 € aufgrund der	
- sonstigen Einflüsse von	-30%	<u>-33.750,00 €</u>
somit rund		<u><u>-33.750,00 €</u></u>

insgesamt ergibt sich somit ein Verkehrswert/Marktwert von

Ertragswert		112.500,00 €
- Marktanpassung		<u>-33.750,00 €</u>
somit		<u><u>78.750,00 €</u></u>
<b>Verkehrswert / Marktwert rund</b>		<u><u><b>79.000,00 €</b></u></u>

**9. Verkehrswert**

**Der Verkehrswert (nach § 194 BauGB) für das Wohnungseigentum, Willich, Blatt 5288 – 102,722/ 1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss rechts mit Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.**

Grundstück : Parkstraße 13  
47877 Willich

Gemarkung : Willich

Flur : 19

Flurstück : 512

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen zum Wertermittlungsstichtag, dem 30.04.2024 festgestellt mit

**79.000,00 €**

***Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt trotz der getätigten Abschlüsse aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit 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, 05.06.2024

DR. DETLEF GIEBELEN



---

**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.

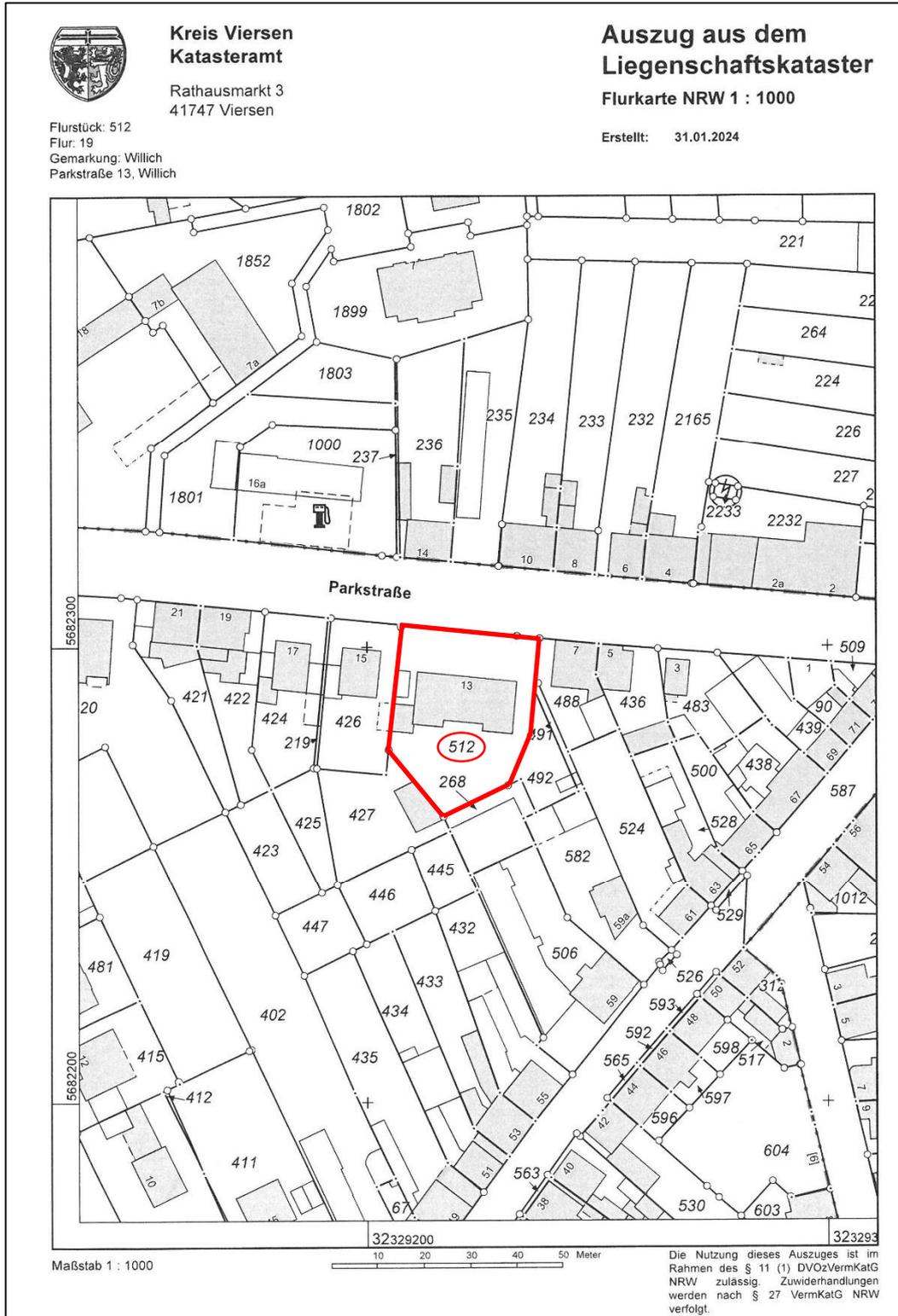
SPRENGNETTER (Hrsg.)

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

### Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 8 im 3. Obergeschoss rechts des Hauses Parkstraße 13 in 47877 Willich

## Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte





**Gutachten über den Verkehrswert**

des Wohnungseigentums Nr. 8 im 3. Obergeschoss rechts des Hauses Parkstraße 13 in 47877 Willich

---

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

- Wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt. -



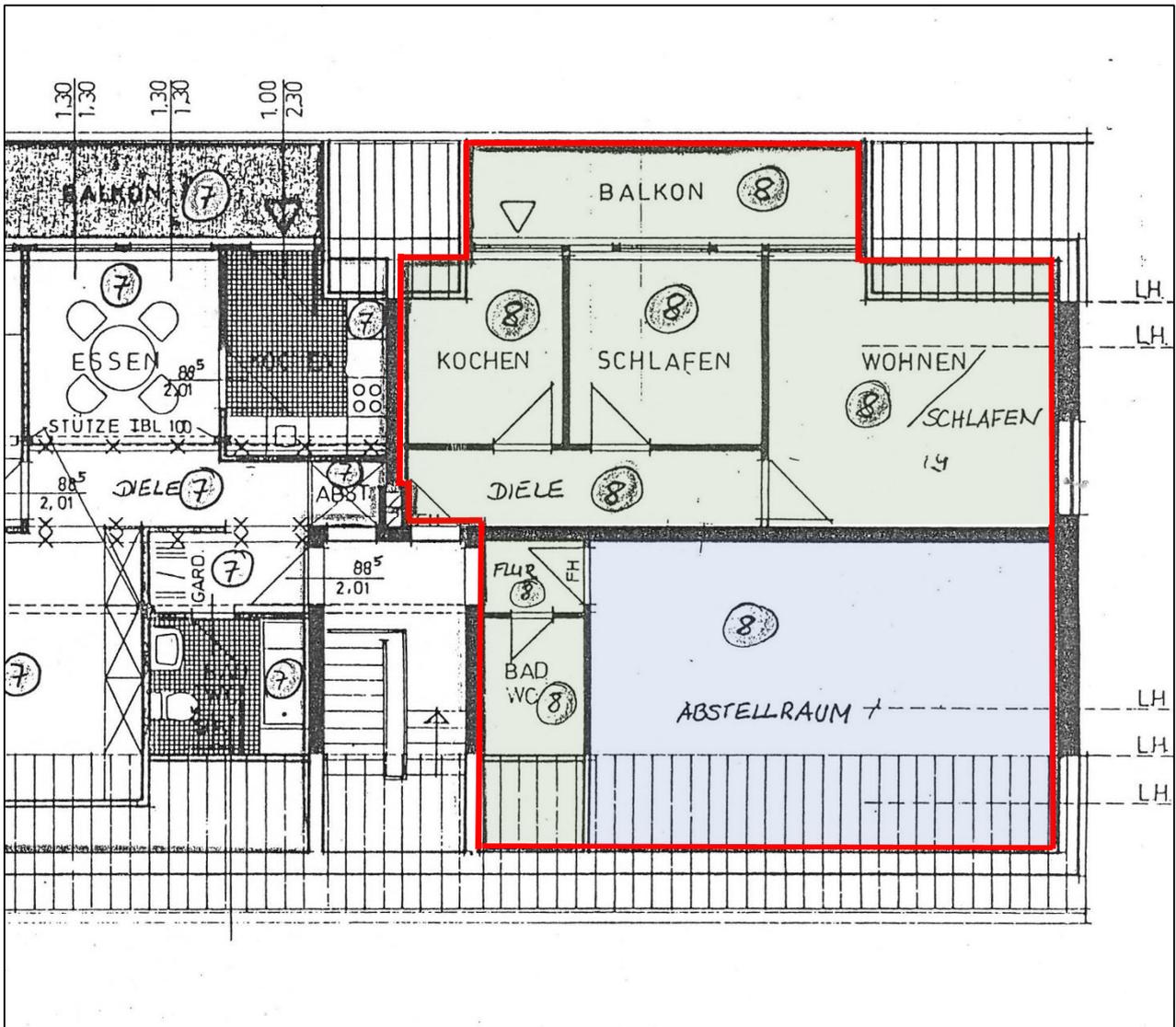
**Gutachten über den Verkehrswert**

des Wohnungseigentums Nr. 8 im 3. Obergeschoss rechts des Hauses Parkstraße 13 in 47877 Willich

**Anlage 9 – Auszug aus den Teilungsplänen**

**Grundriss Dachgeschoss**

nicht maßstäblich



**Wohnfläche**

**Nutzfläche**

**Gutachten über den Verkehrswert**

des Wohnungseigentums Nr. 8 im 3. Obergeschoss rechts des Hauses Parkstraße 13 in 47877 Willich

---

**Anlage 10 – Fotos**



Treppenhaus



Kellertreppe



Heizungsanlage im KG