



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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail Kontakt@kr-ibo.de

Von der IHK Mittlerer Niederrhein Krefeld - Mönchengladbach - Neuss **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: 24.10.2023

Az.: G 0808-2023

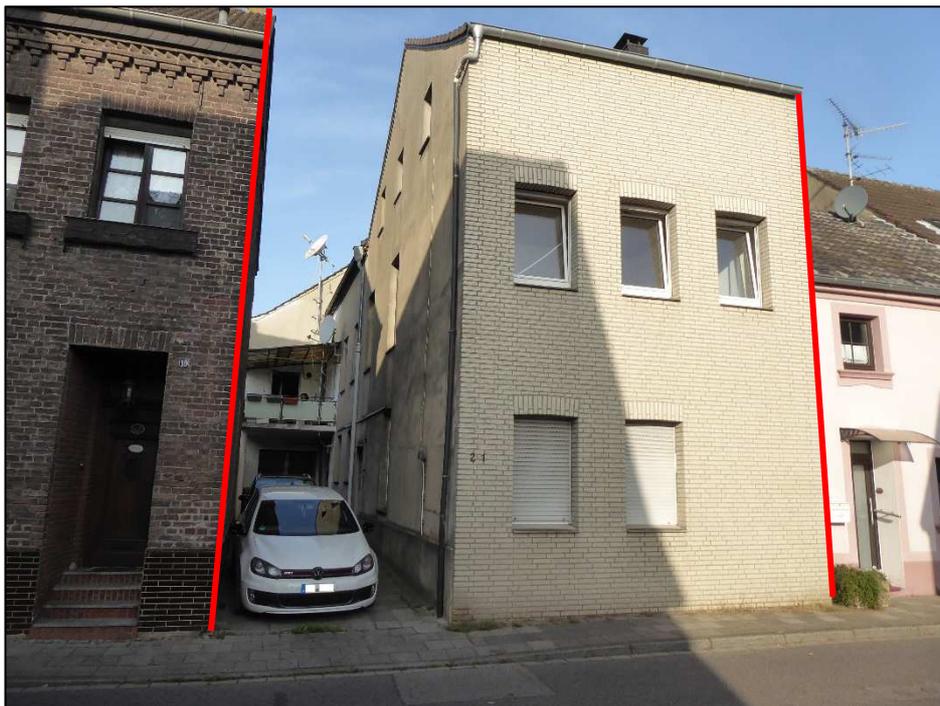
Gericht: 420 K 036/22

GUTACHTEN

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

für das mit einem **abrissbedürftigen Wohnhaus und einer rückwärtigen Halle**
bebaute Grundstück in

47877 Willich, Neustraße 21



Grundstück: Gemarkung Neersen Flur 12 Flurstück 1291, groß 628 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Neersen, Blatt 998

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 04.10.2023 ermittelt mit:

62.500,-- EURO

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



Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
2.	Grunddaten	3
2.1	Auftraggeber	3
2.2	Grund der Bewertung	3
2.3	Auftragsinhalt	3
2.4	Bewertungsobjekt	4
2.5	Eigentümer	5
2.6	Ortsbesichtigung	5
2.7	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	5
2.8	Kataster	5
2.9	Grundbuch	6
3.	Grundstücksbeschreibung	6
3.1	Umgebung	6
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	6
3.3	Gestalt, Form und Untergrund	7
3.4	Erschließungszustand	8
3.5	Rechte und Belastungen	8
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	9
4.	Gebäudebeschreibung	10
4.1	Gebäudedaten	10
4.2	Ausführung und Ausstattung / Vorderhaus	11
4.3	Dach	12
4.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen	12
4.5	Außenanlagen	12
4.6	Zustand	13
5.	Wohnungsbeschreibung	13
5.1	Grundrissgestaltung	13
5.2	Ausstattung der Wohnungen	13
5.3	Sonstiges	14
5.4	Zubehör	15
5.5	Allgemeinbeurteilung	15
6.	Verkehrswertermittlung	16
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
6.2	Bodenwertermittlung	16
6.3	Freilegung / Liquidation	19
6.4	Verkehrswert (Marktwert)	20
7.	Literaturverzeichnis	22
8.	Verzeichnis der Anlagen	23

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 04.07.2023
- Bauakteneinsicht vom 16.08.2023
- Liegenschaftskarte vom 18.08.2023
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 24.06.2023 und Auskünfte (Bauaufsicht)
- Baulasten (Auskunft) vom 15.08.2023
- Erschließungsbeiträge (Auskunft) vom 24.08.2023
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 06.09.2023
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 21.08.2023
- Einsicht in die Denkmalliste vom 04.10.2023
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Zweifamilienhaus mit rückwärtiger Halle und weiteren, rückwärtigen Baulichkeiten. Mehrere Räumlichkeiten sind ohne Genehmigung wohnbaulich ausgebaut. Das Objekt ist abbruchreif.
Ortstermin	04.10.2023
Wertermittlungsstichtag	04.10.2023
Baujahr (vermutlich rd.)	1922
Wohnfläche (überschlägig)	140 m ² (genehmigt)
Grundstücksgröße	628 m ²
Bodenwert (rd.)	146.000,-- €
Liquidationswert (rd.)	62.540,-- €

Verkehrswert (Marktwert) 62.500,-- €

2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 08.08.2023).

2.2 Grund der Bewertung

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

2.3 Auftragsinhalt

Ermittlung – wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren – des Verkehrswertes des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes.

Darüber hinaus sind die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 6 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG zu bewerten und



dem Gericht in einem Begleitschreiben mitzuteilen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Mitteilung, falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss
- Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtliche wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Ob und eventuell wie lange – die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen
- Ermittlung des Beginns der Mietverträge und im Gutachten benennen, sofern die Objekte vermietet sind
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Mitteilung, falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Angabe, ob die Objektsanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

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

2.4 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt grenzt an die Neustraße und rückwärtig an den Steene Dyk. Es ist im vorderen Grundstücksbereich, an der Neustraße, mit einem Wohnhaus bebaut. Links vom Wohnhaus ist ein schmaler Streifen unbebaut, der als Zugang zum Hauseingang und zur Toranlage einer sich rückwärtig anschließenden Halle dient. Hinter der Halle sind weiter Baulichkeiten und anschließend bis zum Steene Dyk eine Gartenfläche. Im Bauaktenarchiv der Stadt Willich sind für das Bewertungsobjekt sechs Bauhefter vorhanden. Diese wurden am 16.08.2023 eingesehen.

Demnach wurde die Immobilie vermutlich ursprünglich ca. im Jahr 1922 errichtet. Die rückwärtige Halle wurde anfangs als Weberei und Näherei, später - gemäß Bauakte - als „Ausländerlager“ genutzt.

Im Jahr 1981 wurde die Straßenfront des Wohnhauses verblendet.

Ansonsten sind viele Vorgänge über nicht genehmigte Nutzungen und damit teilweise erlassenen Ordnungsverfügungen in den Akten enthalten. Teilweise sind diese Vorgänge nicht abgeschlossen.



Demnach ist eine Nutzung des Dachgeschosses des Wohnhauses als Wohnung nicht gestattet, gleiches gilt für den Ausbau des Obergeschosses über der Halle. Eine Eingangsüberdachung darf nicht als Balkon genutzt werden. Weiterhin sind vorhandene Fenster in einer Grenz wand nicht zulässig.

Bereits im Jahr 1968 gab es gemäß Bauakte aufgrund des Zustandes der Immobilie Überlegungen diese abzurechen und eine Neubaumaßnahme durchzuführen.

Die Immobilie wird gegenwärtig vom Sohn der Antragsgegnerin in einem Teilbereich ohne förmlichen Mietvertrag bewohnt.

2.5 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 08.08.2023 ordnungsgemäß über den Orts termin am 04.10.2023 informiert.

Zum Ortstermin erschienen die beiden Eigentümerinnen, der Ehemann der Antragstel lerin und der Sohn der Antragsgegnerin. Weiterhin war eine Rechtspflegeranwärterin anwesend.

Die Antragstellerin hat aus eigenem Wunsch die Immobilie nicht betreten. Dem Ehe mann der Antragstellerin ist der Zugang zu dem Bereich, den der Sohn der Antragsgeg nerin bewohnt, nicht gestattet worden.

Ansonsten konnte die komplette Immobilie von dem Sachverständigen besichtigt wer den.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.7 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 04.10.2023 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungs stichtag (04.10.2023).

2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Neersen	12	1291	Gebäude- und Freifläche, Neustraße 21	628 m ²



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

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Neersen Blatt 998

(unbeglaubigter Auszug vom 04.07.2023)

Bestandsverzeichnis:

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 6:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Wohnungsrecht -

Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. Dezember 1987 / 17. Dezember 1987 für ..., geboren am 25. März 1936, in Willich 4, am 2. Februar 1988.

Lfd. Nummer der Eintragung 8:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 36/22). Eingetragen am 28.12.2022.

Dritte Abteilung:

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Umgebung

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

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

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

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

3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes (vgl. [Anlage 1](#))

Lage: Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Nähe des Zentrums des Ortsteils Neersen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

¹ Tlw. aus Internet, Homepage der Stadt Willich



Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:	Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.
Öffentliche Verkehrsmittel:	In der Nähe sind Bushaltestellen, u.a. auf der Virmond- und Hauptstraße.
Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend 2½-geschossige Wohnbebauung
Wohnlage:	Normale Wohnlage
Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine störenden Immissionen wahrnehmbar.

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

Straßenfronten:	ca. 8,20 m / Neustraße ca. 6,75 m / Steene Dyk
mittlere Tiefe:	ca. 85,50 m
Grundstücksgröße:	628 m ²
Grundstückszuschnitt:	Das Grundstück ist relativ schmal, unterschiedlich breit und unregelmäßig zugeschnitten.
Grenzverhältnisse:	Das Wohnhaus ist einseitig angebaut. Es steht direkt an zwei Grundstücksgrenzen. Der Zugang zum Garten ist vom Wohnhaus aus nur durch die rückwärtige Halle, die beidseitig auf Grundstücksgrenzen steht, möglich.
Topographische Grundstückslage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben des Kreises Viersen, Amt für Umweltschutz, Abfall, Bodenschutz, Altlasten vom 21.08.2023 ist das Bewertungsobjekt nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige 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

Straßenarten:	Innerörtliche Erschließungsstraßen
Straßenausbau:	Neustraße: Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitige Gehwege, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum; Steene Dyk: Fahrbahn mit Betonverbundsteine befestigt, gemeinsame Fläche für Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger
Verkehrsdichte:	Gering, überwiegend nur Anliegerverkehr
Höhenlage zur Straße:	Eben
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	Gemäß Schreiben der Stadt Willich - Geschäftsbereich Landschaft und Straßen - vom 24.08.2023 liegt das Bewertungsobjekt an zwei öffentliche Straßen. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff BauGB ist nicht mehr zu zahlen, weil die Straße eine hergestellte bzw. vorhandene Erschließungsanlage ist. Ein Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NW ist nicht mehr zu zahlen (vgl. <u>Anlage 5</u>). 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 2.9).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</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. 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 15.08.2023 sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage 6).

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.
In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Denkmalschutz:

Gemäß Einsicht in die Denkmalschutzliste (Stand: 01/2023) der Stadt Willich vom 04.10.2023 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Mit Schreiben der Stadt Willich - Geschäftsbereich Soziales - vom 06.09.2023 wurde mitgeteilt, dass keine Bindung besteht (vgl. Anlage 7).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Gemäß Einsicht 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 04.10.2023 liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des seit dem 04.05.1990 rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplanes Nr. NE_13 IN.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes: „Allgemeines Wohngebiet (WA), vorderer Bereich zweigeschossige Bebauung (II), hinterer Bereich eingeschossige Bebauung (I), Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 und Baufenster an der Neustraße und Steene Dyk“ fest.

Wegen der Details wird auf die Anlage 8 Bezug genommen.

Zum Bebauungsplan existieren textliche Festsetzungen, so z.B. für den Bereich an der Neustraße, dass die Gebäude an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden müssen und für den rückwärtigen Bereich, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wobei bei Doppelhäusern auf die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden muss.

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 wurde nur augenscheinlich überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4. Gebäudebeschreibung

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

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

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

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus der Bauakte, Angaben der beim Ortstermin Anwesenden oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeitypischen Ausführung.

4.1 Gebäudedaten

Gebäudeart:

Wohnhaus

- 2½-geschossig
- 2 genehmigte Wohneinheiten
- einseitig angebaut
- kleiner Teilbereich unterkellert (Kriechkeller)
- DG ohne Genehmigung wohnbaulich ausgebaut

Rückwärtige Halle

- 2½-geschossig
- OG ohne Genehmigung wohnbaulich ausgebaut
- zweiseitige Grenzbebauung
- nicht unterkellert

Baujahr:

Gemäß Bauakte müsste die Baulichkeiten vermutlich ungefähr im Jahr 1922 errichtet worden sein.

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:

Augenscheinlich sind an der Immobilie seit Jahrzehnten keine durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Instandhaltungsmaßnahmen wurden, wenn überhaupt, nur im absolut notwendigen Umfang ausgeführt.

Die beim Ortstermin Anwesenden berichteten von partiellen Erneuerungen im Leitungssystem nach einem Schaden und Ausbesserungen am Dach von vor ca. 10 Jahren.

Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.



Wohnfläche:	<p>In der Bauakte ist keine Wohnflächenberechnung enthalten.</p> <p>Die Grundrisspläne (vgl. <u>Anlage 9</u>) sind nicht vermasst.</p> <p>Gemäß der Bruttofläche des Vorderhauses, die mit Hilfe des online Tools „tim-online“ ermittelt wurde und einen für die Bauweise typischen Faktors, müssten die Wohnfläche für das Erd- und das Obergeschoss jeweils ca. 70 m² betragen.</p> <p>Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Fläche nicht unerheblich von dem vorgenannten Wert abweichen kann.</p> <p>Für diese Wertermittlung ist dies jedoch unrelevant, da die Flächen nicht Basis der Wertermittlung bilden.</p>
Rückwärtige Baulichkeiten:	<p>Die rückwärtige Halle ist massiv erbaut worden. Sie wurde ursprünglich als Weberei und Näherei genutzt. Zwischenzeitlich war sie, gemäß Bauakte, ein „Ausländerlager“.</p> <p>Beim Ortstermin wurde das Erdgeschoss der Halle als Lagerfläche für unzählige, augenscheinlich wertlosen Gegenstände, die gemäß Auskunft, der beim Termin Anwesenden teilweise aus den Wohnungen stammten, zugestellt.</p> <p>Das Obergeschoss ist ohne entsprechende Baugenehmigung vor ca. 20 Jahren wohnbaulich ausgebaut worden. Diese Nutzung ist der Bauordnung der Stadt Willich bekannt. Eine Möglichkeit zur Nachgenehmigung ist nicht aus den Bauakten ersichtlich. Weiterhin sind baurechtwidrig Fenster in der Giebelwand vorhanden.</p> <p>Die Erschließung des Obergeschosses erfolgt über eine alte Holzterasse mit krummen, unregelmäßigen Stufen. Der Ausbau ist einfach. Die Böden sind überwiegend mit Laminat belegt. Die Wände tapeziert oder mit Paneelen verkleidet. Das Bad ist gefliest, hat ein Stand-WC mit Spülkasten unter Putz, eine Badewanne mit fester Abtrennung zum Duschen. Beheizt werden die Räumlichkeiten mit einer Gas-therme, die jedoch defekt sein soll, und Flächenheizkörper.</p> <p>Die übrigen rückwärtigen Baulichkeiten sind in Leichtbauweise errichtet und baufällig.</p>

4.2 Ausführung und Ausstattung / Vorderhaus

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Keine Aussage möglich
Kellerwände:	Mauerwerk



Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Straßenseitige Verblendung, ansonsten Putz
Innenwände:	Tlw. Mauerwerk; tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Eingangstür:	Alurahmentür mit Gitterglas
Treppenaufgang:	Holztreppe
Elektroinstallation:	Strom beim Ortstermin abgestellt, vermutlich überprüfungsbedürftig
Heizung:	Gastherme
Warmwasserversorgung:	Dezentral
Anmerkung:	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

4.3 Dach

Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dunkle Betondachsteine
Dachrinnen und Fallrohre:	Zink

4.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen

Keine

4.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Kabel-, Telefonanschluss;
Zufahrt mit Betonsteinen befestigt



4.6 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsstau: (von außen erkennbar):

Die Immobilie ist in einem schlechten, vernachlässigten, sanierungsbedürftigen und zurzeit, bis auf das Obergeschoss der Halle, welches jedoch nicht als Wohnraum genehmigt ist, in einem unbenutzbaren Zustand.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Beschreibungen der einzelnen Wohneinheiten Bezug genommen.

Die Freifläche ist verwildert.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Viele gefangene Räume

Anmerkung:

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

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

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

Eine Inaugenscheinnahme der Immobilie mit entsprechenden Sachkundigen ist zweckmäßig.

5. Wohnungsbeschreibung

5.1 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 9)

Da bei der Besichtigung feststand, dass es sich bei der Immobilie um ein Liquidationsobjekt handelt, wurde beschlossen, dass ein differenziertes Aufmaß der Räumlichkeiten wirtschaftlich nicht sinnvoll wäre.

Die in den Bauakten enthaltenen Architektenpläne für Planungsideen stimmten weitestgehend mit den Räumlichkeiten überein.

Die Wohnung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, von den nur die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss genehmigt sind, sind in sich abgeschlossen.

5.2 Ausstattungen der Wohnungen

Wohnung im Erdgeschoss:

Die Wohnung steht leer. Strom, Wasser und Gas ist abgestellt. An der Gastherme sollen Maßnahmen zur Wiederinbetriebnahme erforderlich sein.



Die Böden sind überwiegend mit Fliesen belegt. Die Wände tapeziert. Die Deckenflächen sind mit Paneelen verkleidet. Straßenseitige Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und manuellen Kunststoffrollläden sind aus dem Jahr 1995; Fenster im rückwärtigen Bereich sind mit Holzrahmen aus dem Jahr 1984. Viele Leitungen liegen auf Putz. Rollladenkästen sind geöffnet; Rollladengurte gerissen.

Das Bad verfügt über ein Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, ein Waschbecken und eine bodengleiche Dusche ohne Duschtrennung.

Die Böden sind in vielen Bereichen deutlich merkbar schief.

Insgesamt ist die Wohnung im jetzigen Zustand unbewohnbar und wäre komplett sanierungsbedürftig.

Der ungünstige Grundriss verfügt über keine zentrale Diele. Der Wohnbereich und das Schlafzimmer sind gefangene Räumlichkeiten.

Wohnung im Obergeschoss:

Die Erschließung des Obergeschosses erfolgt über eine alte Holzterrasse mit krummen, unregelmäßigen Stufen. Die Wohnung steht leer. Strom, Wasser und Gas ist abgestellt. Die straßenseitigen Räumlichkeiten sind im Rohbauzustand. Ansonsten sind die Böden überwiegend mit Laminat belegt. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Deckenflächen sind mit Paneelen verkleidet oder geputzt und gestrichen. Straßenseitige Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und manuellen Kunststoffrollläden sind aus dem Jahr 1995; Fenster im rückwärtigen Bereich sind mit Holzrahmen aus dem Jahr 1984.

Das Bad verfügt über ein Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, ein Waschbecken und eine Dusche.

Die Böden sind in vielen Bereichen deutlich merkbar schief.

Insgesamt ist die Wohnung im jetzigen Zustand unbewohnbar und wäre komplett sanierungsbedürftig.

Der ungünstige Grundriss verfügt über keine zentrale Diele.

Wohnung im Dachgeschoss:

Die Erschließung des Dachgeschosses erfolgt über eine alte, sehr steile Holzterrasse mit krummen, unregelmäßigen Stufen. Die Wohnung steht leer, jedoch sind noch Einrichtungsgegenstände der letzten Nutzer vorhanden. Strom, Wasser und Gas ist abgestellt. Baurechtlich ist keine wohnbauliche Nutzung gestattet.

Viele Wand- und Deckenverkleidungen haben sich gelöst. Stellenweise ist Schimmel sichtbar. Die Tragfähigkeit des Bodens ist fragwürdig.

5.3 Sonstiges

Die ursprünglich als Eingangsüberdachung ausgefertigte Betonplatte wird jetzt als Balkon mit Geländer und einfacher Überdachung genutzt. Eine entsprechende Genehmigung liegt gemäß Bauakte seit längerer Zeit nicht vor.



5.4 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

Beim Ortstermin wurde kein Zubehör vorgefunden, dem ein wirtschaftlicher Wert zuzumessen wäre.

5.5 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einer normalen Wohnlage in der Nähe des Zentrums des Willicher Ortsteils Neersen. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig erreichbar.

Die Immobilie wurde vermutlich ursprünglich ca. im Jahr 1922 errichtet. Die rückwärtige Halle wurde anfangs als Weberei und Näherei, später als Ausländerlager genutzt.

Bereits im Jahr 1968 gab es gemäß Bauakte aufgrund des Zustandes der Immobilie Überlegungen diese abzurechen und eine Neubaumaßnahme durchzuführen.

Baurechtlich ist eine Nutzung des Dachgeschosses des Wohnhauses als Wohnung nicht gestattet, gleiches gilt für den Ausbau des Obergeschosses über der Halle. Eine Eingangüberdachung darf nicht als Balkon genutzt werden. Weiterhin sind vorhandene Fenster in einer Grenz wand nicht zulässig.

Die Immobilie ist in einem schlechten, vernachlässigten und zurzeit, bis auf das Obergeschoss der Halle, welches jedoch nicht als Wohnraum genehmigt ist, in einem unbenutzbaren Zustand.

Die Grundrissituationen sind ungünstig und entsprechen ebenso wie der energetische Zustand nicht modernen Anforderungen an Wohnimmobilien.

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



6. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **abrissbedürftigen Wohnhaus und einer rückwärtigen Halle** bebaute Grundstück in

in **47877 Willich, Neustraße 21**.

Grundstück: Gemarkung Neersen Flur 12 Flurstück 1291, groß 628 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Neersen, Blatt 998

zu dem Wertermittlungsstichtag: 04.10.2023

6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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

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

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

Auf dem freigelegten Grundstück kann anschließend gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. Kapitel 3.6) unter Berücksichtigung des Bauordnungsrechts u.a. gebaut werden. Hierzu erfolgen später im Gutachten weitere Ausführungen.

6.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

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

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

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



Bodenbeschaffenheit usw.

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 1237

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2023: 270,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Willich
Gemarkung	= Neersen
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= II
Geschoßflächenzahl	= 0,8
Grundflächenzahl	= 0,3
Fläche	= 200/350/500 m ²

Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Willich
Gemarkung	= Neersen
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= un bebaut nach Freilegung
Geschosszahl	= un bebaut nach Freilegung
Geschoßflächenzahl	= un bebaut nach Freilegung
Grundstücksgröße	= 628 m ²
Bewertungsstichtag	= 04.10.2023

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

Größe des Bewertungsgrundstücks:

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Kreises Viersen beziehen sich die Bodenrichtwerte für Wohngebiete und Reihenmittelhausbebauung - diese Bezeichnung trifft für das Bewertungsobjekt im vorderen Grundstücksbereich zu - auf rd. 200 m² große Grundstücke.

Im vorliegenden Fall ist jedoch zusätzlich auch ein Teilbereich des rückwärtigen Grundstücks bebaubar. Diese Fläche wird mit 350 m² angesetzt.

Die restliche Grundstücksfläche, die nicht zusätzlich bebaut werden kann, wird als zusätzliche Gartenflächen mit ca. 25 % des Baulandrichtwertes bewertet.

Grundstückszuschnitt:

Das Grundstück ist teilweise ungünstig zugeschnitten und schmal. Dieser Umstand wird durch einen Abschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2023) bis zum Wertermittlungsstichtag (04.10.2023) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$200 \text{ m}^2 * 270,--\text{€/m}^2 * 0,95 + 350 \text{ m}^2 * 270,--\text{€/m}^2 * 0,95 \\ + (628 \text{ m}^2 - 550 \text{ m}^2) * 270,--\text{€/m}^2 * 0,25 = 146.340,--\text{€}$$

BelastungenBaulasten

Für das Bewertungsobjekt ist keine Baulast eingetragen (vgl. Kapitel 3.5).

Hinweis:

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

Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Lfd. Nummer der Eintragung 6:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Wohnungsrecht -.

Der Berechtigte soll gemäß Auskunft der beim Ortstermin Anwesenden bereits im Jahr 2007 verstorben sein. Damit könnte die Eintragung gelöscht werden.

Der Eintragung wird im Rahmen dieser Wertermittlung somit keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Lfd. Nummer der Eintragung 8:

„Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft“

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

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 146.340,--€ = **rd. 146.000,--€**

Hinweis:

Bei dem ermittelten Bodenwert wird unterstellt, dass das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes bebaut werden kann.

Es gilt jedoch dabei eine Vielzahl von Umständen zu berücksichtigen. Zum Beispiel ist in der Grenzwand des Nachbarhauses Hausnummer 19 ein Fenster vorhanden, welches bei einer grenzständigen Bebauung des Bewertungsobjektes verschlossen werden



würde. Da auf dem Bewertungsgrundstück keine Brandschutzbaulast für das Nachbargebäude eingetragen ist, ist zu vermuten, dass das Fenster nicht genehmigt ist. Weiterhin ist die Erschließung des rückwärtig bebaubaren I-geschossigen Bereichs nicht geklärt. Es gibt somit viele Sachverhalte des Planungs- und Bauordnungsrechtes zu beleuchten.

Eine verbindliche Aussage der Genehmigungsbehörde über die Bebauungsmöglichkeiten, ist nur zu erhalten, wenn eine förmliche Bauvoranfrage gestellt werden würde.

Dies ist jedoch nicht Aufgabe des Sachverständigen. Andererseits kann ohne Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten keine sachgemäße Wertermittlung erfolgen. Daher müssen im Rahmen der Gutachtenerstellung plausibel erscheinende Annahmen getroffen werden.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ergeben, dass die getroffenen Annahmen unzutreffend sind, wäre das Gutachten bezüglich dieses Sachverhaltes zu modifizieren.

6.3 Freilegung / Liquidation

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

Es handelt sich dementsprechend um den so genannten Liquidationswert.

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

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

Dazu müssen die Gebäudeteile teilweise entrümpelt und eine Grundstücksteilung in einen vorderen und einen hinteren Grundstücksteil durchgeführt werden.

Die Entrümpelungskosten werden mit ca. 3.000,--€ und die Teilungskosten (Vermessung und Grundbuch) mit ca. 2.000,--€ angenommen.

Der umbaute Raum der Immobilie wird anhand überschlägig mit 970 m³ für das Vorderhaus und 1.600 m³ für die Halle angenommen.

Die Abbruchkosten einschließlich Abfuhr und Entsorgung werden unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften, jedoch ohne Einholung von Angeboten, für das Vorderhaus auf rd. 40,-- €/m³ und für die Halle auf rd. 25,-- €/m³ geschätzt. Dabei wird unterstellt, dass keine Gebäudeschadstoffe vorhanden sind und dass der Abbruch, die Abfuhr und die Entsorgung der übrigen Baulichkeiten auf dem Grundstück enthalten sind.

**Ermittlung des „Liquidationswertes“**

Bodenwert	+ 146.340,00 €
Entrümpeln	- 3.000,00 €
Teilung	- 2.000,00 €
Abbruch, Abfuhr, Entsorgung $970 \text{ m}^3 * 40,-- \text{ €/m}^3 + 1.600 \text{ m}^3 * 25,-- \text{ €/m}^3 =$	<u>- 78.800,00 €</u>
Liquidationswert	62.540,00 €

6.4 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB folgendermaßen definiert:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird jeder durchschnittlich handelnde, wirtschaftlich denkende Erwerber das Grundstück freilegen lassen und neu bebauen, da die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind. Dementsprechend wurde der so genannte Liquidationswert ermittelt.

Der Wert des Grundstücks, genauer ausschließlich des Grund und Bodens, ist durch den Wert des freigelegten Grundstücks und den Abbruch und Entsorgungskosten für die aufstehenden Baulichkeiten zu 62.540,00 € bestimmt worden.

Wie bereits erläutert wurde bei der Bodenwertermittlung unterstellt, dass das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes bebaut werden kann. Es gilt jedoch dabei eine Vielzahl von Umständen z.B. viele Sachverhalte des Planungs- und Bauordnungsrechtes zu beleuchten.

Eine verbindliche Aussage der Genehmigungsbehörde über die Bebauungsmöglichkeiten, ist nur zu erhalten, wenn eine förmliche Bauvoranfrage gestellt werden würde.

Dies ist jedoch nicht Aufgabe des Sachverständigen. Andererseits kann ohne Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten keine sachgemäße Wertermittlung erfolgen. Daher mussten im Rahmen der Gutachtenerstellung plausibel erscheinende Annahmen getroffen werden.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ergeben, dass die getroffenen Annahmen unzutreffend sind, wäre das Gutachten bezüglich dieses Sachverhaltes zu modifizieren.

Als Verkehrswert wird der gerundete Liquidationswert festgesetzt.



Der
Verkehrswert (Marktwert)

für das mit einem **abrissbedürftigen Wohnhaus und einer rückwärtigen Halle** bebaute Grundstück in

in **47877 Willich, Neustraße 21**.

Grundstück: Gemarkung Neersen Flur 12 Flurstück 1291, groß 628 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Neersen, Blatt 998

wird zum Wertermittlungsstichtag **04.10.2023** mit

62.500,-- EURO

in Worten: zweiundsechzigtausendfünfhundert EURO geschätzt.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Erwerb von einem Liquidationsobjekt mit nicht unerheblichen Risiken, zusätzlichen Kosten und planungsrechtlichen Restriktionen verbunden sein kann.

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 24.10.2023

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.



7. 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 2023, 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 2023

Stichtag: 01.01.2023

u.a.

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskataster	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	1 Seite
Anlage 4: Altlastenauskunft	1 Seite
Anlage 5: Anliegerbescheinigung	1 Seite
Anlage 6: Auszug / Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anlage 7: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 8: Auszug / Bebauungsplan	1 Seite
Anlage 9: Grundrisse	2 Seiten
Anlage 10: Fotos	4 Seiten