



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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail Kontakt@kr-ibo.de

Von der IHK Mittlerer Niederrhein **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** und durch die Fachhochschule Kaiserslautern **öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger** (Zertifikats-Nr.: ZW 2003-07-17) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Datum: 27.08.2025

Az.: G 0531-2025

Gericht: 420 K 46/24

GUTACHTEN

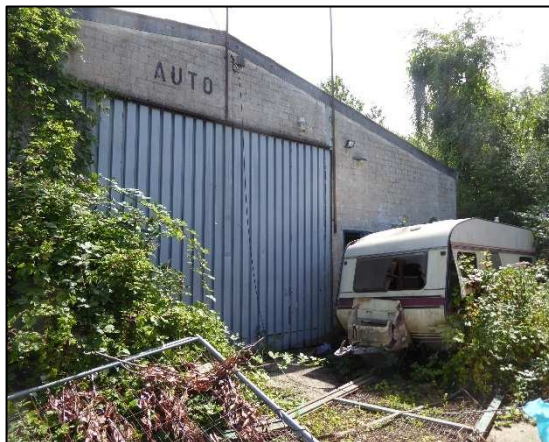
über den **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit

abrissbedürftige

Hallen und einem Unterstand bebaute Grundstück

in **47877 Willich, Cloerbruchallee 1**



Grundstück: Gemarkung Neersen, Flur 8, Flurstück 38, groß 3.514 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Neersen, Blatt 3019

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 21.07.2025 ermittelt mit:

1,-- EURO

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



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten.....	3
2. Grunddaten.....	3
2.1 Auftraggeber	3
2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt	3
2.3 Bewertungsobjekt	4
2.4 Eigentümer	4
2.5 Mieter / Pächter	4
2.6 Zwangsverwalter	5
2.7 Ortsbesichtigung	5
2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag	5
2.9 Kataster	5
2.10 Grundbuch	5
3. Grundstücksbeschreibung.....	6
3.1 Umgebung	6
3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	6
3.3 Gestalt, Form, Untergrund	7
3.4 Erschließungszustand	8
3.5 Rechte und Belastungen	9
3.6 Planungs- und Entwicklungszustand	9
4. Gebäudebestand.....	10
4.1 Gebäudebeschreibung	10
4.2 Zubehör	11
4.3 Allgemeinbeurteilung	11
5. Verkehrswertermittlung.....	12
5.1 <u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	14
6. Literaturverzeichnis.....	15
7. Verzeichnis der Anlagen.....	16

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 25.09.2024
- Bauakteneinsicht vom 18.06.2025
- Liegenschaftskarte vom 16.06.2025
- Altlasten (Auskunft) vom 17.06.2025
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 18.07.2025
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 18.07.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 16.06.2025
- Anliegerbescheinigungen vom 04.07.2025
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 09.07.2025
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Hallen und Unterstand Die Baulichkeiten sind abbruchreif.
Ortstermin	21.07.2025
Wertermittlungstichtag	21.07.2025
Grundstücksgröße	3.514 m²

Verkehrswert (Marktwert) 1,-- €

2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben.

2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Mitteilung, falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss
- Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Ob die Versteigerungsobjekte einer Wohnungsbindung unterliegen
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, 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.

Falls der Eigentümer beziehungsweise die Eigentümer der Bitte zur Ermöglichung einer Orts-/ Innenbesichtigung oder Kontaktaufnahme mehrfach nicht reagiert bzw. reagieren, ist das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen.

2.3 Bewertungsobjekt

Gemäß der von der Stadt Willich zur Verfügung gestellten digitalen Bauakte des Bewertungsobjektes wurden die beiden Hallen auf dem ursprünglichen Bahngelände für bahngeländebundene Aktivitäten genutzt. Westlich des Bewertungsobjektes befand sich der Bahnhof Neersen.

Seit Januar 1984 befand sich auf dem Gelände ein Kfz-Betrieb mit Schrottplatz ohne baurechtliche Genehmigung durch die Stadt Willich.

Im Jahr 1987 wurde eine Ordnungsverfügung zur Aufgabe der gewerblichen Nutzung mit einer Frist bis zum 31.12.1996 erlassen.

Obwohl die Frist, wie von den Eigentümern gewünscht, nicht verlängert worden ist, wurde die Immobilie weiterhin gewerblich genutzt.

Im Jahr 2008 haben die Eigentümer mit der Errichtung einer Einfriedungsanlage und Aufschüttung begonnen. Hierzu hat die Bauaufsicht der Stadt Willich eine Stilllegungsverfügung erlassen.

In der folgenden Zeit wurde auf dem Grundstück ein illegaler Lagerplatz für Metallschrott, Sortieren und Trennen von Autowracks sowie ein Schrotthandel betrieben.

In den letzten Jahren wurde die Liegenschaft vermutlich von Unberechtigten als nächtlicher Treffpunkt genutzt.

Ein paar Wochen vor dem Besichtigungstermin hat die kleinere der beiden Hallen gebrannt.

Am Tag der Ortsbesichtigung war ein Abbruchunternehmen, welches vom Umweltamt des Kreises Viersen beauftragt sein soll, damit beschäftigt Reste des Brandgutes, welches mit Asbest belastet sein soll, zu verpacken und zu entsorgen.

2.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

2.5 Mieter / Pächter

Das Bewertungsgrundstück ist nicht verpachtet und wird nicht von den Eigentümern genutzt.



2.6 Zwangsverwalter

Keiner

2.7 Ortsbesichtigung

Den Beteiligten wurden mit Schreiben vom 11.06.2025 ein Ortstermin für den 29.07.2025 vorgeschlagen. Auf Wunsch des Betreuers von einem der Eigentümer wurde der Ortstermin auf den 21.07.2025 verlegt.

Zum Ortstermin erschienen ein Eigentümer mit seinem Betreuer, der zuständige Rechtspfleger mit Rechtspflegeranwärterinnen und einem Rechtspflegeranwärter und mehrere Vertreter der Stadt Willich (u.a. Bauaufsicht und Liegenschaftsamt).

Beim Besichtigungstermin konnten sämtliche relevante Bereich der Liegenschaft in Augenschein genommen werden.

Der Termin fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 21.07.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (21.07.2025).

2.9 Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Neersen	8	38	Gebäude- und Freifläche, Cloerbruchallee 1	3.514 m ²

(vgl. Anlage 2)

2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

(unbeglaubigter Auszug vom 25.09.2024)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Neersen Blatt 3019

Bestandsverzeichnis: siehe Katasterangaben

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

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

Lfd. Nummer der Eintragung 4:

Der Erbteil des ... am Nachlass des ... gepfändet wegen einer Forderung...
Eingetragen am 31.03.2022.

Lfd. Nummer der Eintragung 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 46/24).
Eingetragen am 25.11.2024.

Dritte Abteilung:

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

3. Grundstücksbeschreibung**3.1 Umgebung**

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

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

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

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

3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im südlichsten Bereich von Willich, südlich des Zentrums des Ortsteils Neersen im Außenbereich. Der Ortsteil Neersen ist ca. 1,5 km entfernt (vgl. <u>Anlage 1</u>).
Verkehrsanbindung:	Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe auf der Hauptstraße. Das Autobahnkreuz Neersen ist ca. 400 Meter entfernt; die Autobahnauffahrten sind auch schnell erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Südlich des Bewertungsobjektes ist ein großflächiger Logistiker; dieser befindet sich auf dem Stadtgebiet von Mönchengladbach.
Immissionen:	Beim Ortstermin waren keine relevanten Immissionen wahrnehmbar.

¹ Tlw. aus Internet, Homepage der Stadt Willich



Lagebeurteilung: Gut erschlossenes Außenbereichsgrundstück

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

Straßenfront:	Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück. Es liegt an der Hauptstraße und an der Cloerbruchallee. Die Erschließung bzw. der Zugang zum Grundstück erfolgt von der Cloerbruchallee aus. ca. 114,0 m Straßenfront an der Cloerbruchallee
mittlere Tiefe:	ca. 31,5 m von der Cloerbruchallee aus
Grundstücksgröße:	3.514 m ²
Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Baulichkeiten sind freistehend errichtet worden.
Topographische Lage:	Relativ eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben des Kreises Viersen, Amt für Umweltschutz vom 17.06.2025 ist das Bewertungsobjekt im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst. Es besteht bei derzeitiger Nutzung kein Handlungsbedarf. Die Bezeichnung ist „ehemaliger Bahnhof Neersen / Bauschuttablagerung“. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wurde das Bewertungsobjekt in der Vergangenheit durch einen Güterbahnhof sowie durch eine Autowerkstatt und einen Schrotthandel genutzt. Daher handelt es sich bei dem Grundstück um einen Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz. Über den Altstandort liegt dem Umweltamt das „Gutachten über umwelttechnische Untersuchungen – Cloerbruchallee 1, 47877 Willich“ der Terra Umwelt Consulting vom 29.01.2016 vor. Das Gutachten wurde zur Verfügung gestellt. Das Gutachten dokumentiert die orientierende Untersuchung des Altstandorts. Ausweislich der vorliegenden Untersuchungen sind Auffüllungen mit erhöhten Schadstoffgehalten vorhanden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind bei der derzeitigen Nutzung des Grundstücks und bei Beibehaltung der Versiegelung aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Aufgrund des Altstandorts können



jedoch vor etwaigen sensibleren Umnutzungen, Bau- und Abrissmaßnahmen und Eingriffen in den Boden erneute, auf die geplante Nutzung abgestimmte Untersuchungen bzw. Maßnahmen gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorschriften erforderlich werden. Die Untersuchungen müssen durch einen Sachverständigen im Sinne des § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde in Abstimmung mit dem Kreis Viersen als untere Boden-schutzbehörde erfolgen (vgl. Anlage 4).

Anmerkung:

Es wurden keine weiteren Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung unterstellt, dass die Ergebnisse des vorgenannten Gutachtens aus dem Jahr 2016 weiterhin Gültigkeit haben.

3.4 Erschließungszustand

Straßenart:	Sowohl die Cloerbruchallee als auch die Hauptstraße sind öffentliche Straßen. Die Cloerbruchallee ist mit Ausnahme von Anliegern für den Kraftfahrzeugverkehr (PKWs und Motorräder) gesperrt.
Straßenausbau:	Da die Erschließung des Bewertungsgrundstück von der Cloerbruchallee erfolgt, wird auch nur deren Straßenausbau beschrieben: Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, keine Gehwege, keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum
Verkehrsdichte:	Relativ gering
Höhenlage zur Straße:	Normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Vermutlich Wasser, Strom, Telefon
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	Gemäß Schreiben der Stadt Willich - Geschäftsbereich Landschaft und Straßen - vom 04.07.2025 liegt das Bewertungsobjekt an zwei öffentlichen Straßen. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff BauGB ist nicht mehr zu zahlen, weil beide Straßen eine hergestellte bzw. vorhandene Erschließungsanlage sind. Ein Straßenausbaubeitrag ist zukünftig nicht mehr zu zahlen. Ein Ausbau ist derzeit nicht geplant. Ein Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NW ist zukünftig zu zahlen. Das Grundstück ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen (vgl. <u>Anlage 5</u>).



3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches sind Lasten und Beschränkungen eingetragen (vgl. Kapitel 2.10).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte 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 16.06.2025 sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 6</u>).
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Denkmalschutz:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste der Stadt Willich vom 18.07.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Wohnungsbindung:	Mit Schreiben der Stadt Willich - Geschäftsbereich Soziales - vom 09.07.2025 wurde mitgeteilt, dass keine öffentliche Bindung besteht (vgl. <u>Anlage 7</u>).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 18.07.2025 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes „Bahnanlagen mit Bahnhof“ dar.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 18.07.2025 liegt das Bewertungsobjekt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder Fluchtlinienplanes.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Geplante Bauvorhaben wären nach § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.



Nach § 35 Abs. 2 BauGB sind sowohl für gewerbliche als auch für private Nutzungen keine Vorhaben genehmigungsfähig.

Der Entwicklungszustand ist gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV als „sonstige Fläche“ einzuordnen.

4. Gebäudebestand

4.1 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 8).

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

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

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus der Bauakte oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

Die größere der beiden Hallen steht im nordöstlichen Bereich des Grundstücks und hat eine Grundfläche von ca. 600 m². Sie ist massiv errichtet worden. Die Außenwände bestehen aus Mauerwerk, innere Unterteilungen in Leichtbauweise, Eindeckung mit Wellzementfaserplatten. Die Halle ist nicht unterkellert. Der Zugang bzw. die Einfahrt ist durch ein großes Metalltor und eine Metalltür möglich. Im Inneren ist ein Teilbereich als Büro abgetrennt, ein Rollprüfstand im Boden eingelassen und eine ehemalige Lackierkabine vorhanden.

Die Halle ist in einem desolaten, unbenutzbaren Zustand.

Die Zugangstür ist aufgebrochen, das Dach hat große Fehlstellen, im Inneren haben „Vandalen gewütet“, zwei PKWs sind zerschlagen, unbekannte Flüssigkeiten ausgeschüttet, Unrat eingebracht worden und die elektrische Anlage zerstört worden. Weiterhin sind im Inneren viele alte Autoreifen „entsorgt“ worden.

Der Baulichkeit wird aufgrund des Zustandes kein Wert zugemessen.

Die kleinere der beiden Hallen steht im südwestlichen Bereich des Grundstücks und hat eine Grundfläche von ca. 145 m². Sie ist massiv errichtet worden. Der rückwärtige Zugang erfolgt über eine Rampe. Ein paar Wochen vor dem Ortstermin hat die Halle gebrannt. Ein von Umweltamt des Kreises Viersen beauftragtes Abbruchunternehmen hat zum Zeitpunkt des Besichtigungstermins die Reste des Daches zusammengeräumt und verpackt. Von der nicht unterkellerten Halle stehen nur noch die Außenmauern. In der Ruine sind noch restliche Metallgegenstände und ein ausgebrannter PKW.

Der Baulichkeit wird aufgrund des Zustandes kein Wert zugemessen.

Der offene Unterstand, der an der kleineren Halle angebaut ist, besteht aus einer Holzkonstruktion.

Der Baulichkeit wird ebenfalls kein Wert zugemessen.

Ein großer Teil der Freifläche ist verwildert und zugewachsen. Auf dem übrigen Teilbereich, die mit Betonplatten befestigt sind, stehen insgesamt drei alte Wracks von Wohnwagen, lagern unzählige Reifen von PKWs und Traktoren und zusätzlich zu den drei



PKWs in den Hallen ein weiterer, ausgebrannter Kleintransporter. Gleisanlagen von der Nutzungszeit als Eisenbahngelände sind augenscheinlich nicht mehr vorhanden. Aufgrund des Zustandes des Grundstücks ist es möglich, dass weitere Gegenstände, die nicht gesehen werden konnten und daher hier nicht aufgeführt sind, auf dem Grundstück vorhanden sind.

4.2 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten:

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen

Bei der Ortsbesichtigung wurden kein Zubehör und keine Betriebsmittel vorgefunden, denen ein wirtschaftlicher Wert zugemessen wird.

4.3 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im südlichsten Bereich von Willich, südlich des Zentrums des Ortsteils Neersen im Außenbereich.

Die Erschließungssituation ist gut.

Nach dem die Bahn, die Nutzung des Grundstücks aufgegeben hat, wurde die Liegenschaft ohne entsprechende Genehmigung gewerblich genutzt.

In den letzten Jahren wurde die Liegenschaft vermutlich von Unberechtigten als nächtlicher Treffpunkt genutzt.

Ein paar Wochen vor dem Besichtigungstermin hat die kleinere der beiden Hallen gebrannt.

Am Tag der Ortsbesichtigung war ein Abbruchunternehmen damit beschäftigt Reste des Brandgutes, welches Asbest belastet sein soll, zu verpacken und zu entsorgen.

Sämtliche Baulichkeiten auf dem Grundstück sind in einem desolaten, absolut unbenutzbaren Zustand.

Weiterhin lagern auf dem Grundstück und in den Hallen Gegenstände, die mit einem nicht unerheblichen finanziellen Aufwand entsorgt werden müssen.

Das Bewertungsobjekt ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

Vermutlich sind Dacheindeckungen aus Asbestzement und somit schadstoffbelastet.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bewertungsobjektes „Bahnanlagen mit Bahnhof“ dar.



Zukünftige Bauvorhaben sind nach § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Nach § 35 Abs. 2 BauGB sind sowohl für gewerbliche als auch für private Nutzungen keine Vorhaben genehmigungsfähig.

Es handelt sich um eine planfestgestellte Bahnfläche; durch den Gebietsentwicklungsplan ist die Bahntrasse gesichert. Solche Fläche werden üblicherweise so gesichert, dass sie bei Bedarf wieder reaktiviert werden können.

Das Bewertungsgrundstück ist nicht verpachtet. Eine Nutzung auf dem Grundstück findet nicht statt und wäre im gegenwärtigen Zustand nicht möglich.

5. Verkehrswertermittlung

für das mit **abrissbedürftigen Hallen** und **einem Unterstand** bebaute Grundstück in **47877 Willich, Cloerbruchallee 1**

Grundstück: Gemarkung Neersen, Flur 8, Flurstück 38, groß 3.514 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Neersen, Blatt 3019

zum Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

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."

Der vorliegende Bewertungsfall ist ein Spezialfall.

Auf dem Bewertungsgrundstück sind aufgrund der Lage im Außenbereich und des Planungsrechts sowohl gewerbliche als auch private Nutzungen nicht genehmigungsfähig.

Auf dem Grundstück und in den Hallen lagern zahlreiche Gegenstände, deren Entsorgungen mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden sind.

Das Bewertungsobjekt ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst. Ausweislich der vorliegenden Untersuchungen sind Auffüllungen mit erhöhten Schadstoffgehalten vorhanden. Zwar sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine direkten, weiteren Maßnahmen erforderlich, jedoch können bei anderen Nutzungen Untersuchungen bzw. Maßnahmen gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorschriften erforderlich werden. Die entsprechende Kostenhöhe ist ungewiss, jedoch ist sind Kosten im Zusammenhang mit Altlastenentsorgung erfahrungsgemäß nicht unerheblich.

Die Baulichkeiten auf dem Grundstück sind in einem desolaten Zustand. Eine Revitalisierung wäre, abgesehen davon, dass es planungsrechtlich nicht zulässig wäre, auch wirtschaftlich nicht sinnvoll.



Ein lokaler Infrastrukturplaner der DB InfaGo AG hat auf eine Anfrage mitgeteilt, dass beabsichtigt ist, die Bahnstrecke vom Kaarster See über Willich-Neersen nach Viersen zu reaktivieren. Der Kreis Viersen hat hierzu eine Studie zu den verkehrlichen und volkswirtschaftlichen Vorteilen durch eine „Westverlängerung der Regiobahn“ in Auftrag gegeben. Daraus geht u.a. hervor, dass Überlegungen das Angebot an öffentlichen Personennahverkehr zu vergrößern schon seit mindestens dem Jahr 2009 existieren, jedoch nicht sämtliche Akteure einer entsprechenden Absichtserklärung zugestimmt haben. Eine abschließende Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange sind förmlichen Planverfahren vorbehalten. Die Reaktivierung der Strecke ist kein Projekt aus dem Konzern der DB AG.

Für die Wertermittlung erscheint es somit insgesamt fraglich, ob und wann ein solches Projekt überhaupt umgesetzt wird.

Die Kosten zur Bereinigung sämtlicher Missstände übersteigen deutlich den Bodenwert. Somit müsste der Verkäufer dem Käufer theoretisch einen Betrag zahlen, damit dieser das Grundstück übernimmt, da es keine positiven Erträge erwarten lässt und mit erheblichen Kosten verbunden ist.

Daher wird kein durchschnittlich handelnder, wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer aufgrund des hohen, nicht kalkulierbaren finanziellen Risikos und der objektspezifischen Genehmigungslage und den damit verbundenen, wenn überhaupt sehr eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten, bereit sein das Grundstück zu erwerben.

Da es für das Bewertungsobjekt somit keinen Markt bzw. keine Nachfrage und keine „negativen Verkehrswerte“ gibt, wird der Verkehrswert auf einen symbolischen Betrag von 1,-- € geschätzt.



5.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für das mit **abrissbedürftigen Hallen** und **einem Unterstand**
bebaute Grundstück in **47877 Willich, Cloerbruchallee 1**

Grundstück: Gemarkung Neersen, Flur 8, Flurstück 38, groß 3.514 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Neersen, Blatt 3019

wird zum Wertermittlungstichtag 21.07.2025 mit

1,-- €

in Worten: einem EURO

geschätzt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Krefeld, den 27.08.2025

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen, Ansätze und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.



6. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] SPRENGNETTER:

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

[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

Kommentar und Handbuch
10. Auflage, Februar 2023, Reguvis Verlag

[3] KRÖLL, HAUSMANN:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
4. Auflage, 2011,
Luchterhand-Verlag

[4] SPEZIALIMMOBILIEN:

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger-Verlag

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

Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,
23. Auflage, 2018, Wingen-Verlag

[6] UNGLAUBE:

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

[7] HEIX, GERHARD:

Wohnflächenberechnung, Berechnung, Methoden, Anwendung
5. Auflage, 2019, Wingen Verlag

u.a.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[8] BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

[9] ImmoWertV

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

[10] BauNVO

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

[11] NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

[12] BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

https://www.kreis-viersen.de/system/files/dokumente/westverlaengerung_s28_bericht.pdf

u.a.

7. Verzeichnis der Anlagen

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