



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: 25.03.2026

Az.: G 0122-2026

Gericht: 420 K 50/25

GUTACHTEN

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

für das mit einem **freistehenden Ein-/ Zweifamilienhaus** und einer **Garage**
bebaute Grundstück in

47877 Willich-Neersen, Niersplank 13



Grundstück: Gemarkung Neersen Flur 7 Flurstück 391, groß 540 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Neersen, Blatt 304

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 19.03.2026 ermittelt mit:

360.000,-- EURO

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

**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	5
3.	Grundstücksbeschreibung.....	6
3.1	Umgebung	6
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	6
3.3	Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge, Grundwasser	6
3.4	Erschließungszustand	7
3.5	Rechte und Belastungen	8
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	8
4.	Gebäudebeschreibung.....	9
4.1	Gebäudedaten	9
4.2	Grundrissgestaltung	10
4.3	Ausführung und Ausstattung	11
4.4	Dach	13
4.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen	13
4.6	Außenanlagen	14
4.7	Zustand	14
4.8	Zubehör	15
4.9	Allgemeinbeurteilung	15
5.	Verkehrswertermittlung.....	16
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
5.2	Bodenwertermittlung	17
5.3	Sachwertermittlung	19
5.4	Plausibilisierung	27
5.5	Verkehrswert (Marktwert)	27
6.	Literaturverzeichnis.....	29
7.	Verzeichnis der Anlagen.....	30

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) ohne Datum
- Bauakteneinsicht vom 05.02.2026
- Liegenschaftskarte vom 27.01.2026
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 18.03.2026
- Baulasten (Auskunft) vom 28.01.2026
- Erschließungsbeiträge (Auskunft) vom 24.02.2026
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 10.02.2026
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 26.01.2026
- Einsicht in die Denkmalliste vom 18.03.2026
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Freistehendes Ein-/ Zweifamilienwohnhaus mit Garage
Ortstermin	19.03.2026
Wertermittlungsstichtag	19.03.2026
Baujahr (rd.)	1969
Wohnfläche (rd.)	120 m ²
Grundstücksgröße	540 m ²
Bodenwert (rd.)	137.700,-- €
Restnutzungsdauer	23 Jahre
Sachwert (rd.)	361.100,-- €

Verkehrswert (Marktwert) 360.000,-- €

2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 22.01.2026).

2.2 Grund der Bewertung

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.3 Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Dabei ist – wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren – der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

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
- 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.

2.4 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein freistehendes Ein-/ Zweifamilienhaus mit Garage in Willich-Neersen.

Gemäß den von der Stadt Willich zur Verfügung gestellten digitalen Bauakten, wurde die Immobilie mit Baugenehmigung Nr. 2009/65 vom 23.03.1966 errichtet. Ein Nachtrag bezieht sich auf eine veränderte Ausführung des Dachgeschosses. Zur Baugenehmigung gehört ein Befreiungsbescheid über die Höhe der Antrittsstufe der Kellertreppe vom 04.07.1969.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 20.06.1967 und die Schlußabnahme am 09.06.1969. Beide Abnahmen waren ohne Mängel.

Weitere Unterlagen in den digitalen Bauakten beziehen sich überwiegend auf eine Ölheizung, die bei Ortstermin nicht mehr vorhanden war.

Die Immobilie soll gemäß Auskunft, der beim Ortstermin Anwesenden seit August 2025 leer stehen.



2.5 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 23.01.2026 ordnungsgemäß über den Ortstermin am 19.03.2026 informiert.

Zum Ortstermin erschienen die Antragsstellerin, deren Ehemann und der Antragsgegner, der den Ortstermin nach einiger Zeit wieder verlassen hat.

Es konnte die komplette Immobilie von dem Sachverständigen besichtigt werden.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.7 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 19.03.2026 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (19.03.2026).

2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Neersen	7	391	Gebäude- und Freifläche, Am Niersplank 13	540 m ²

2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Neersen Blatt 304

(unbeglaubigter Auszug, ohne Datum)

Bestandsverzeichnis:

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 50/25). Eingetragen am 25.09.2025.

**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.
Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:	Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.
Öffentliche Verkehrsmittel:	In der Nähe sind Bushaltestellen, u.a. auf der Virmondstraße.
Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend 1½-geschossige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern
Wohnlage:	Gefragte, familienfreundliche Wohnlage
Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine störenden Immissionen wahrnehmbar. Temporär können aber Immissionen durch Flugbewegungen auftreten.

3.3 Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge, Grundwasser

Straßenfront:	ca. 18 m
mittlere Tiefe:	ca. 30 m

¹ Tlw. aus Internet, Homepage der Stadt Willich



Grundstücksgröße:	540 m ²
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig (vgl. <u>Anlage 2</u>)
Grenzverhältnisse:	Das Einfamilienhaus ist freistehend errichtet worden. Die Garage steht auf der Grundstücksgrenze.
Topographische Grundstückslage:	Relativ eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß E-Mail des Kreises Viersen, Amt für Umweltschutz, Abfall, Bodenschutz, Altlasten vom 26.01.2026 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

Straßenart:	Innerörtliche, öffentliche Erschließungsstraße, Tempo 30 Zone
Straßenausbau:	Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitige Bürgersteige, Straßenbeleuchtung, einseitige Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum
Verkehrsdichte:	Gering, überwiegend nur Anliegerverkehr
Höhenlage zur Straße:	Eben, jedoch liegt der Hauseingang höher
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	Gemäß Schreiben der Stadt Willich - Geschäftsbereich Landschaft und Straßen - vom 24.02.2026 liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff BauGB ist nicht mehr zu zahlen, weil die Straße eine hergestellte bzw. vorhandene Erschließungsanlage ist. Ein Straßenausbaubeitrag ist zukünftig nicht mehr zu zahlen. 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 ist eine Eintragung 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 28.01.2026 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 18.03.2026 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Wohnungsbindung:	Mit Schreiben der Stadt Willich - Geschäftsbereich Soziales - vom 10.02.2026 wurde mitgeteilt, dass keine öffentliche Bindung besteht (vgl. <u>Anlage 7</u>).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportaal „geoportal“ vom 18.03.2026 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.
-------------------------------------	--



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 18.03.2026 liegt das Bewertungsobjekt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder Fluchtlinienplanes.

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

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

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

Anmerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, der verbindlichen Bauleitplanung und den Vorschriften des Brandschutzes 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 Eigentümer oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

4.1 Gebäudedaten

Gebäudeart:

Einfamilien-/ Zweifamilienwohnhaus
- freistehend
- unterkellert
- Dachgeschoss ausgebaut
- 1 ½ -geschossig

Baujahr:

ca. 1969

Modernisierungsmaßnahmen:

Es wurden keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.
Über folgende Einzelmaßnahmen haben die Eigentümer informiert:



- Fensteranlagen teilweise Ende der 80iger Jahre und teilweise 1996 erneuert
- Innendämmung des Dachs ca. 2009
- Neue Gasheizung im Jahr 2022

Augenscheinlich wurden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im erforderlichen Umfang durchgeführt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Wohnfläche:

In der Bauakte ist keine Wohnflächenberechnung enthalten.

Gemäß den Angaben in den Grundrissplänen aus der Bauakte müsste die Wohnfläche, ohne Ansätze für den Hausflur, die Terrasse und ohne die Fläche im Spitzboden ca. 120 m² betragen.

Die Maßangaben im Grundrissplan des Erdgeschosses wurden stichprobenartig überprüft und dadurch im Rahmen der Genauigkeit bestätigt.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Fläche von dem vorgenannten Wert abweichen kann.

Für diese Wertermittlung ist dies jedoch irrelevant, da die Fläche nicht Basis der Wertermittlung bildet.

Garage:

Neben dem Wohnhaus steht eine ca. 3,5 m breite und ca. 7,5 m tiefe, massiv errichtete Garage. Sie verfügt über ein elektrisches Metallschwingtor, eine rückwärtige Ausgangstür zum Garten, ein rückwärtiges Fenster und Stromanschluss. Die Garage ist beheizbar, der Boden ist gefliest, die Wände sind mit Paneelen verkleidet, die Decke ist mit Holzelementen belegt.

Zwischen der Garage und dem Wohnhaus ist ein überdachter Gang mit Tür zur Straße hin.

Hinter der Garage ist ein Anbau vorhanden mit einem Metallgittertor.

4.2 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 8)

Raumaufteilung:

KG: Kellerraum unter der Terrasse
Flur
Waschküche
Partyraum (vormals Heizungskeller)
Vorratskeller
Mieterkeller
EG: Hausflur
Diele
Schlafzimmer
Wohn- / Esszimmer
Terrasse



Küche
Bad
DG: Hausflur
Kinderzimmer
Diele
Schlafzimmer
Wohnzimmer / Küche
Bad

Das Erdgeschoss liegt ein paar Stufen über der Geländeoberkante.

Die Immobilie ist vormalig als Zweifamilienwohnhaus genutzt worden. Die Wohnung im Erdgeschoss ist in sich abgeschlossen. Im Dachgeschoss befindet sich ein Raum, der vom Hausflur aus erschlossen ist und nicht zur Dachgeschosswohnung gehörte. Die übrigen Räumlichkeiten im Dachgeschoss sind ebenfalls in sich abgeschlossen.

Aufgrund der für heutige Anforderungen an modernes Wohnen und den damit verbundenen Flächenbedarf ist als Folgenutzung eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus sehr wahrscheinlich.

Die Grundrissituation ist zweckmäßig. Die Belichtung und Besonnung sind gut.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stampfbeton
Kellerwände:	Betonsteine
Umfassungswände:	Kalksandstein
Außenverkleidung:	Verblendung
Sockel:	Wie die Außenwände
Innenwände:	Bimsstein / Kalksandstein
Innenwandbeläge:	<u>KG:</u> Teilweise Putz mit Anstrich, teilweise gefliest <u>EG:</u> Überwiegend Tapete und Raufaser mit Anstrich <u>DG:</u> Überwiegend Tapete <u>Bad im KG:</u> Raumhohe Wandfliesen <u>Bad im EG:</u> Ca. 1,60 hohe Wandfliesen <u>Bad im OG:</u> Ca. 1,60 hohe Wandfliesen



Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppenaufgang:	Massive Treppenanlage vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss, Kunststeinbelag, Metallgeländer, Handlauf mit Kunststoffüberzug; Holzauszugstreppe zum Spitzboden
Fußbodenbeläge:	<u>KG:</u> überwiegend gefliest <u>EG:</u> Hausflur mit Kunststeinbelag, ansonsten überwiegend Mosaikparkett, Küche mit braunen Bodenfliesen, Bad mit weiß / grauen Kleinmosaikfliesen <u>DG:</u> Hausflur mit Kunststeinbelag, ansonsten überwiegend Mosaikparkett, Wohnbereich mit beige Bodenfliesen, Bad PVC-Boden auf kleinformatischen, grauen Fliesen
Anmerkung:	<i>Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass u.a. der Kleber des Parketts schadstoffbelastet ist. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</i>
Deckenflächen:	Überwiegend Putz mit Anstrich, in der Küche im Erdgeschoss Holzbalken mit Rauputzflächen zwischen den Balken, im Bad im Erdgeschoss sowie überwiegend im Dachgeschoss: Holzpaneele
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, im Erdgeschoss überwiegend von Ende der 80iger Jahre; das große Schiebeelement im Wohnzimmer von 1996; Fenster im Dachgeschoss aus dem Jahr 1996; im Erdgeschoss elektrische Kunststoffrollläden, im Dachgeschoss manuelle Kunststoffrollläden
Türen:	Eingang: Weiße Kunststofftür mit Lichtausschnitten und feststehendem, seitlichen Element Innen: Glatte braune Türen mit braunen Holzzargen; die Türen die in den Wohnbereichen fehlen sind auf dem Spitzboden gelagert. Holztür bei der Kellerausgangstreppe und Stahltür zu dem Kellerraum unter der Terrasse (früherer Öltankraum)
Elektroinstallation:	Baujahrstypische Ausstattung
Sanitärinstallation:	<u>KG / Bad:</u> Kleines Bad aus dem Baujahr, mit Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, mit Hebeanlage, Waschbecken und Dusche aus dem Baujahr, raumhohe,



grünliche Wandfliesen mit Ornamenten, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität

EG / Bad:

Bad aus dem Baujahr, Stand-WC mit Druckspülung, Waschbecken, Badewanne, Dusche mit fester Abtrennung, ca. 1,60 m hohe, schwarz-grau melierte Wandfliesen, Kleinmosaikbodenfliesen, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität

DG / Bad:

Bad aus dem Baujahr, Stand-WC mit Druckspülung, Waschbecken, Badewanne, ca. 1,60 m hohe, rosa Wandfliesen, PVC-Boden, darunter kleinformatige, graue Bodenfliesen, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität

Küchenausstattung:

Nicht in Wertermittlung enthalten

Heizung:

Zentralheizung mit Gas; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen

Warmwasserversorgung:

Dezentral über Durchlauferhitzer

Anmerkung:

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

4.4 Dach

Dachform:

Satteldach mit jeweils einer straßenseitigen und rückseitigen Dachgaube; seitliche Dachüberstände

Dacheindeckung:

Schwarze Rheinland Tonziegel mit nachträglicher Innendämmung; Ortgänge verschiefert

Dachrinnen und Fallrohre:

Kupfer

4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen

Treppenanlage mit Natursteinbelag und Metallgeländer zum Hauseingang;
Stufen von Terrasse in den Garten;
Kellerausgangstreppe;
Großflächige Überdachung des rückwärtigen Gebäudeteils und des Weges zwischen Garage und Wohnhaus;
Gemauerter Kamin im Terrassenbereich;
Hauswasserwerk unter der Kellertreppe;
Dachgauben



4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Kabel- und Telefon-
anschluss;
Gepflasterte Zuwegung und Weg im Garten teil-
weise gefliest;
Kleine Einfriedungsmauer zum Bürgersteig;
Größere Teichanlage;
Anpflanzungen;
Einfriedung

4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unter-
haltungsstau: (von außen erkenn-
bar):

Es sind bis auf alterstypische Verschleißerscheinun-
gen keine bedeutsamen Missstände beim Ortster-
min augenscheinlich gewesen. Gemäß Auskunft der
beim Ortstermin Anwesenden sollen auch keine
wertrelevanten Umstände, die nicht direkt erkennbar
sind, vorhanden sein.

Kontrollmessung an den Kellerwänden haben keine
Feuchtigkeitsproblem erkennen lassen.

Die Immobilie ist, abgesehen von den Maßnahmen,
die im Kapitel 4.1 aufgeführt sind, überwiegend noch
im Zustand des Baujahrs.

Offenbar wurden Instandhaltungs- und Instandset-
zungsmaßnahmen im erforderlichen Umfang durch-
geführt.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Keine wirtschaftliche Wertminderung, die nicht bau-
jahrstypisch ist.

Anmerkung:

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

*Eine Bauteilöffnung / -freilegung wurde nicht vorge-
nommen, somit können Baumängel und Bauschä-
den nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie of-
fensichtlich erkennbar waren oder mitgeteilt worden
sind.*

*Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) können bei
einem Eigentümerwechsel je nach Alter der Anlagen
nicht unerhebliche Kosten z.B. für die Wärmedäm-
mung des Gebäudes und auszutauschenden Heiz-
kessel anfallen. Entsprechende, eventuelle Kosten
werden im Gutachten nicht berücksichtigt.*

*Eine Inaugenscheinnahme der Immobilie mit ent-
sprechenden Sachkundigen kann ggf. zweckmäßig
sein.*



4.8 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.

4.9 Allgemeinbeurteilung

Die seit August 2025 leerstehende Immobilie befindet sich in einer guten, gefragten Wohnlage von Willich-Neersen.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind gut erreichbar.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1969 errichtet. Der bauliche Zustand ist in Ordnung, jedoch sind nie durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. So sind z.B. die Bäder noch im Ausbauzustand von 1969.

Die Immobilie ist vormals als Zweifamilienwohnhaus genutzt worden.

Aufgrund der für heutige Anforderungen an modernes Wohnen und den damit verbundenen Flächenbedarf ist als Folgenutzung eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus sehr wahrscheinlich.

Hinter der Garage ist ein Anbau zu dem keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden sind. Er ist jedoch eingemessen und in die Liegenschaftskarte eingetragen worden.

Der große Garten ist in Richtung Ostsüdost orientiert. Hinter dem Bewertungsgrundstück schließt sich eine Pferdeweide und ein Reiterhof an. Nordöstlich des Bewertungsobjektes wird gegenwärtig ein neues Wohnbaugebiet erschlossen.

Ein Erwerber wird die Immobilie sicherlich umfangreich modernisieren.

Die Verkaufsmöglichkeit wird als gut eingestuft.



5. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **freistehenden Ein-/ Zweifamilienhaus** und einer **Garage**

in **47877 Willich-Neersen, Niersplank 13.**

Grundstück: Gemarkung Neersen Flur 7 Flurstück 391, groß 540 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Neersen, Blatt 304

zu dem Wertermittlungstichtag: 19.03.2026

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 (1)) sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen. Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) zu bestimmen, weil die Nutzung des Bewertungsobjektes üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt ist.

Das **Sachwertverfahren** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Gemäß § 35 (1) ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks im Sachwertverfahren aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen üblicherweise ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein



geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 (3) 1. Satz ImmoWertV).

Bei sämtlichen Wertermittlungen sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beibringt, sachgemäß zu berücksichtigen.

5.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage der veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Kreises 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. 1236

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2026: 270,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Willich
Postleitzahl	= 47877
Gemarkung	= Neersen
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= II
Geschoßflächenzahl	= bis 0,8
Fläche	= ca. 500 m ²

**Bodenwert**

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Willich
Postleitzahl	= 47877
Gemarkung	= Neersen
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= I ½
Geschoßflächenzahl	= < 0,8
Grundstücksgröße	= 540 m²
Bewertungsstichtag	= 19.03.2026

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

Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück ist größer als 500 m². Gemäß den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses werden Grundstücksflächen, die über die Normalgröße hinausgehen und nicht zusätzlich bebaut werden können, mit der Qualität Gartenland bewertet.

Der Richtwert für solche zusätzliche Gartenflächen bis zur Größe des Normalgrundstückes beträgt ca. 25 % des Baulandrichtwertes.

Immissionen

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

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2026) bis zum Wertermittlungsstichtag (19.03.2026) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$500 \text{ m}^2 * 270,-- \text{ €/m}^2 = 135.000,00 \text{ € (Hausgrundstück)}$$

$$40 \text{ m}^2 * 270,-- \text{ €/m}^2 * 0,25 = 2.700,00 \text{ € (hausnaher Garten)}$$

Belastungen**Baulasten**

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

Hinweis:

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



Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

„Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft“

Der Eintragung wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussenden Bedeutungen zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu:

135.000,00 € /	Hausgrundstück
2.700,00 € /	hausnaher Garten

5.3 Sachwertermittlung

Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifischen angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren (§ 36 (1) ImmoWertV).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag und Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.



Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (2 und 3) ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert für die jeweilige Gebäudeart üblichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst sind.

Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 37 ImmoWertV).

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstück Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängel und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.



Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbarer Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassenen Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Wohnhaus und die Garage wurden ungefähr im Jahr 1969 errichtet.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt 80 Jahre und die für Garagen 60 Jahre.

Es sind die keine relevanten Maßnahmen zu berücksichtigen, welche die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer signifikant verlängert hätten.

Somit wird im jetzigen Zustand der Immobilie eine Restnutzungsdauer von
 $1969 + 80 - 2026 =$

23 Jahren

zugemessen.



Für die Garage wird aufgrund dem beim Ortstermin gewonnenen Eindruck und der wirtschaftlichen Verbundenheit mit dem Wohnhaus dieselbe Restnutzungsdauer unterstellt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor; ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden berücksichtigt durch:

- sachgemäß geschätzte Zu- oder Abschläge zum vorläufigen Verfahrenswert (Beispiele: Überhohe Räume oder unwirtschaftliche Grundrisse durch einen Abschlag, der auf der Grundlage des Barwerts der Mindermiete geschätzt wird).

Die am häufigsten vorkommenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie folgt berücksichtigt:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungsschaden, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen). Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungsschaden, Bauschäden etc. befindet.
Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsschaden etc. werden dann zunächst in der Höhe ermittelt, wie sie tatsächlich zur Beseitigung der Schäden etc. erforderlich sind. Bei der Wertermittlung werden die Schadensbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe berücksichtigt, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadensfreies Grundstück erwerben würde.

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Bauzustand / Fehlende Modernisierungsmaßnahmen

Es sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bewertungssachverständige nicht der spezialisierte Fachmann für die Schätzung der erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes ist (hier sind Bauschadenssachverständige gefragt) und eine solche Analyse den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfanges wesentlich übersteigen würden.

Der Bewertungssachverständige kann jedoch die Wertbeeinflussung durch vorhandene Zustandsbesonderheiten auf der Grundlage des Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwandes und dessen Auswirkungen auf den Grundstückswert überschlägig schätzen. Ggf. wird jedoch empfohlen, vertiefende Bauuntersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen erstellen zu lassen.

Die anzusetzenden Kosten sind im Zusammenhang mit den Instandhaltungskosten, die Teil der Bewirtschaftungskosten sind, zu bemessen. Soweit die Instandhaltungskosten nicht ausreichen, um das Gebäude während der Restnutzungsdauer in Betrieb und Instand zu halten, sind hierfür gesonderte Ansätze vorzunehmen.



Es wurde beschrieben, dass keine relevanten, durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen an der Immobilie durchgeführt worden sind. Notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden jedoch ausgeführt.

Die „fehlenden Modernisierungsmaßnahmen“ werden in diesem Gutachten durch die geringe Restnutzungsdauer von nur 23 Jahren, die eine Alterswertminderung von ca. 70 % zur Folge hat, berücksichtigt.

Werden nach einem Erwerb der Immobilie durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, verlängert sich dadurch die Restnutzungsdauer und verringert sich entsprechend die Alterswertminderung, was im Ergebnis zu einem höheren Verkehrswert führt.

Rückwärtiger Anbau

Für den rückwärtigen Anbau an die Garage ist in der Bauakte keine Genehmigung enthalten. Der Anbau ist jedoch eingemessen worden und in der Liegenschaftskarte dargestellt. Auch der Nachbar hat einen ähnlichen rückwärtigen Anbau an die Garage.

Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung die Legalität des Anbaus unterstellt.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ergeben, dass die Annahme unzutreffend ist, wäre das Gutachten bezüglich dieses Sachverhaltes zu modifizieren.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Dies sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen und Gartenanlagen.

Die Werte werden entsprechend den lokalen Erfahrungssätzen des Gutachterausschusses angesetzt.

Marktanpassung

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Sachwertfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten, Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen vom Gutachterausschuss des Kreises Vierseen veröffentlichte Sachwertfaktoren vor, die gemäß den im Grundstücksmarktbericht aufgeführten Grundlagen (z.B. Immobilienwertermittlungsverordnung) ermittelt worden sind.

Die Abhängigkeit „Kaufpreis zu Sachwert“ wurde vom Gutachterausschuss statistisch aufbereitet.



Die in der Anlage 4 der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten für Einzel- und Mehrfachgaragen betragen je nach Standard und Bauweise zwischen:

245,--€/m² und 780,--€/m²

Die Kostenkennwerte enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, der im Rahmen der Wertermittlung mit dem zum Wertermittlungstichtag veröffentlichten Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes angepasst wird.

Entsprechend den spezifischen Gebäudemerkmalen werden die Normalherstellungskosten geschätzt auf rd. 820,--€/m² BGF

Die Normalherstellungskosten der Garage werden aufgrund der Bauweise mit: 485,--€/m² BGF angesetzt.



Ermittlung des Sachwertes (nach NHK 2010 und ImmoWertV)

<u>Gebäude</u>	<u>Wohnhaus</u>	<u>Garage</u>
Berechnungsbasis		
Brutto-Grundfläche	290 m ²	35 m ²
Angepasste Normalherstellungskosten (inkl. BNK) Basisjahr 2010	* 820,00 €/m ²	* 485,00 €/m ²
Von den NHK nicht erfasste Bauteile		
- Eingangsstufen (vorne, hinten), Kellerausgangstreppe, rückwärtige Überdachung, Dachgauben, Ka- min, Hauswasserwerk	+ 34.100,00 €	./.
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Basis 2010)	271.900,00 €	16.975,00 €
Regionalfaktor	* 1,0	* 1,0
Baupreisindex (aktuell):	* 1,906	* 1,906
Durchschnittliche Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag 19.03.2026	518.241,40 €	32.354,35 €
Alterswertminderung		
- Jahre Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre
- Jahre Restnutzungsdauer	23 Jahre	23 Jahre
- Alterswertminderungsfaktor	* 0,2875	* 0,3833
Zeitwert	148.994,40 €	12.402,50 €
Wert der Außenanlagen (pauschal 1,5 %)	+ 2.234,92 €	
Sonstige Anlagen	+ 0,00 €	
Bodenwert / Bauland	+ 135.000,00 €	
Vorläufiger Sachwert (inkl. Garage)	298.631,82 €	
Sachwertfaktor	* 1,2	
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	358.358,18 €	
Besondere objektspezifische Grund- stücksmerkmale		
• Erforderliche Maßnahmen zur Her- stellung eines normalen Zustandes	./.	
Bodenwert / Hausgartenfläche	+ 2.700,00 €	
Sachwert	361.058,18 €	



5.4 Plausibilisierung

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Viersen sind u.a. für freistehende Wohnhäuser Durchschnittspreise für Weiterverkäufe in EUR/m² Wohnfläche aufgeführt.

Für ein freistehendes Wohnhaus, der Baujahrklasse 1950 bis 1974 wurde demnach ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.640,-- EUR/m² Wohnflächen ermittelt.

In diesem Wert ist ein Ansatz für eine Garage enthalten.

An den Vergleichswert ist eine Anpassung erforderlich, da das Bewertungsobjekt eine zusätzliche Gartenfläche hat.

Somit ergibt sich der Vergleichswert zu: $120 \text{ m}^2 \cdot 2.640,--\text{€/m}^2 + 2.700,-- \text{ €} = \text{ca. } 320.000,-- \text{ €}.$

Der Gutachterausschuss des Kreises Viersen hat weiterhin sogenannte Immobilienrichtwerte aus tatsächlichen Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Hilfe einer multiplen Regression abgeleitet.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Immobilienrichtwert sind Vergleichsfaktoren.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen, einem sogenannten Normgrundstück. Sie sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben, beziehen sich auf Weiterverkäufe, beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.), beinhalten kein Inventar, beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte usw.) und gelten für schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Für ein freistehendes Zweifamilienhaus ergibt sich unter Berücksichtigung des hausnahen Gartens und der Garage ein Wert von ca. 390.000,--€.

Der differenziert ermittelte Sachwert liegt ziemlich genau in der Mitte der beiden Vergleichswerte.

Die Plausibilisierungsprüfung stützt das Ergebnis des Sachwertverfahrens.

5.5 Verkehrswert (Marktwert)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt worden. Bei der Kaufpreisbildung steht der Substanzwert im Vordergrund.

Der marktangepasste Sachwert des Grundstücks beträgt

rd. 361.100,-- €.

Das Ergebnis wurde plausibilisiert.

Als Verkehrswert wird der gerundete Sachwert festgesetzt.



Der
Verkehrswert (Marktwert)

für das mit einem **freistehenden Ein-/ Zweifamilienhaus** und einer **Garage**

in **47877 Willich-Neersen, Niersplank 13.**

Grundstück: Gemarkung Neersen Flur 7 Flurstück 391, groß 540 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Neersen, Blatt 304

wird zum Wertermittlungstichtag **19.03.2026** mit

360.000,-- EURO

in Worten: dreihundertsechzigtausend 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 25.03.2026

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] UNGLAUBE:

Der merkantile Minderwert in der Wertermittlung
2025, Reguvis Fachmedien GmbH

[8] 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 im Kreis Viersen 2026

Stichtag: 01.01.2026

u.a.

7. Verzeichnis der Anlagen

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