



ERGÄNZUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB

unbebaute Gebäude- und Freiflächen, Hauptstraße 160, 159 in 47877 Willich

Die Bewertungsgrundstücke konnten nicht betreten, das Flurstück 1271 nicht eingesehen werden.



straßenseitige Ansicht Flurstück 1249



rückwärtige Ansicht Flurstück 1271

Verkehrswert zum 30.10.2025 : 28.000,00 EURO

Auftraggeber:	Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld	Geschäftsnummer: 420 K 57/23
----------------------	---	-------------------------------------

Gebäudeart: kein Gebäude	Wohnfläche: ---	Nutzfläche: ---	Stellplätze: 1 Stellplatz	Sonstige Flächen: ---
------------------------------------	---------------------------	---------------------------	-------------------------------------	---------------------------------

Grundbuch von: Neersen	Blatt-Nr.: 1021	Eigentümer/innen: wird hier nicht benannt
----------------------------------	---------------------------	---

Gemarkung: Neersen	Flur: 13	Flurstück(e): 1249 1271	Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil): 72 m ² 714 m ²
------------------------------	--------------------	--------------------------------------	--

Es bestehen:	<input type="checkbox"/> Rechte	<input type="checkbox"/> sozialrechtliche Bindungen
	<input checked="" type="checkbox"/> Lasten, Beschränkungen	<input type="checkbox"/> Mietvertrag
	<input type="checkbox"/> Baulasten	<input type="checkbox"/> Sonstiges



Inhaltsverzeichnis:

1.	AUFTRAG	3
2.	GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG	4
2.1	Gegenstand der Wertermittlung	4
2.2	allgemeine Lage-Daten	4
2.3	Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)	4
2.4	weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	6
2.5	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	7
3.	BERECHNUNGEN	7
3.1	Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	7
4.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	8
4.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	8
4.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	8
5.	ANHANG	9
5.1	beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	9
5.2	verwendete Literatur	9
6.3	Anlagen (nicht in der pdf-version)	9

Seitenzahl: 13 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 19277)

Ausfertigungen: 6 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



1. AUFTRAG

Auftraggeber:	Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld	Geschäftsnummer: 420 K 57/23
Verwendung:	Zwangsversteigerungsabteilung Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden. Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.	
Bewertungs- grundlagen: (objekt- bezogen)	Dokument: - Grundbuchauszug - Angaben aus dem Baulastenverzeichnis - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) - Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten - Angaben aus dem Altlastenkataster - Angaben aus der Bodenrichtwertkarte und des Gutachterausschusses - sonstige erforderliche Daten des Gutachterausschusses - Angaben aus dem Bodenrichtwertsystem des Landes NRW, BORIS - Angaben zur baurechtlich möglichen Ausnutzung des Grundstückes	vom: 02.01.2024 07.11.2025 18.04.2025 27.11.2025 11.11.2025
Besichtigung:	30.10.2025	
Teilnehmer:	- Stefan Mengden – Sachverständiger - Mitarbeiterin des Sachverständigen	
Bei der Besichtigung wurden:	- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert, - die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und - verschiedene Fotografien des Objektes gemacht.	
Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:	Mit Gutachten vom 07.06.2024 wurde der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienhaus und Nebenanlagen bebauten Grundstücks Gemarkung Neersen, Flur 13, Flurstück 1270, Hauptstraße 159, 160 in Willich Neersen ermittelt. Die hier zu bewertenden Grundstücke Gemarkung Neersen, Flur 13, Flurstück 1249 und Flurstück 1271 liegen nordwestlich hinter (1271) und nordöstlich neben (1249) dem bebauten Flurstück 1270. Die Bewertungsgrundstücke sind nicht bebaut; es entfällt insofern die Beschreibung etwaiger baulichen Anlagen.	



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> kein Gebäude	<i>Wohnfläche:</i> ---	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> 1 Stellplatz	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> Neersen	<i>Blatt-Nr.:</i> 1021	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> Neersen	<i>Flur:</i> 13	<i>Flurstück(e):</i> 1249 1271	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 72 m ² 714 m ²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	<p>Die Bewertungsgrundstücke liegen im Stadtteil Neersen der Stadt Willich, einer Stadt mit ca. 50.000 Einwohnern am östlichen Rand des Kreises Viersen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Willich besteht aus vier Stadtteilen: Willich, Schiefbahn, Neersen und Anrath. Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb, an einer vielbefahrenen Straße Richtung Neersen und Gewerbegebiet Münchheide.</p> <p>Kindergärten, Verwaltungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Freizeitangebote sind im Ortskern ausreichend vorhanden.</p> <p>Die Autobahnanbindung (A52, A44) in umliegende Großstädte wie Düsseldorf, Köln oder das Ruhrgebiet ist wenige Kilometer entfernt, ebenso ist der Personennahverkehr gut erreichbar. Allerdings liegt das Bewertungsobjekt direkt an der stark befahrenen Verbindungsstrasse zwischen Neersen, Willich und Krefeld. Zudem ist die Autobahn A44 nur 500 m entfernt.</p> <p>Die Bewertungsgrundstücke sind insofern teils erheblicher Lärmimmission ausgesetzt. Der 24h-Lärmpegel (L-den) wird in der Lärmschutzkarte am Bewertungsobjekt mit > 60 dB < 65 dB angegeben.</p>
-------------------------	---

2.3 Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)

<i>Wertverhältnisse</i>	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
<i>Ermittlungstichtag</i>	30.10.2025
<i>Qualitätsstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	<p>Das Flurstück 1249 liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Abgrenzungssatzung „Eickerweg / Vinhovenplatz“, in dem die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich der Ortslage „Eickerweg / Vinhovenplatz“ in Willich Neersen festgelegt ist. Das Flurstück 1249 liegt demnach innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist in diesem Rahmen nach § 34 Baugesetzbuch baulich nutzbar.</p> <p>Es handelt sich mithin um baureifes Land im Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.</p> <p>Das Flurstück 1271 liegt außerhalb des Geltungsbereichs der o.g. Abgrenzungssatzung und ist baulich nicht nutzbar; es handelt sich um eine Fläche der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.</p> <p>Wegen seiner Nähe zum Siedlungsgebiet und seiner Größe wird das Flurstück 1271 gleichwohl nicht als „reine“ Fläche der Land- und Forstwirtschaft eingestuft, sondern als sogenannte „besondere“ Fläche der Land- und Forstwirtschaft.</p> <p>Grundstücksmarktbericht Kreis Viersen 2025: „Mit § 3 ImmoWertV ist die bis 2010 in der WertV 88/98 vorgegebene Unterscheidung zwischen „reinen“ und „besonderen“ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft ohne überzeugende Begründung aufgegeben worden. § 4 Abs. 1 WertV 88 in der bis zum Inkrafttreten der ImmoWertV geltenden Fassung definierte land- und forstwirtschaftliche Flächen wie folgt:</p>



2.4 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	keiner; § 34 <i>Ausweisungen</i> BauGB bzw. Satzung	Flurstück 1249: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der bebauten Ortsteile: Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach der prägenden Bebauung der näheren Umgebung. Flurstück 1271: (besondere) Fläche der Land- und Forstwirtschaft
	Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.	
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen.	
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	In Abteilung II des Grundbuches ist Folgendes eingetragen, „Lfd.-Nr. 2, Nr. 14 - Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 13 Nr. 104 hat das Recht, die Einfahrt von der Krefelder Straße mitzubedenutzen, um von dieser zu dem herrschenden Grundstück zu gelangen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. August 1971 eingetragen am 24. November 1971.“	
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Die Stadt Willich, Fachbereich Bauen und Wohnen teilt am 07.11.2025 mit, „dass das o.g. Grundstück nicht im Baulastenverzeichnis der Stadt Willich mit Baulasten verzeichnet ist.“	
<i>sonstige Werteeinflüsse</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt	
<i>Erschließung</i>	Das Bewertungsobjekt ist über die Hauptstraße erschlossen. Die Stadt Willich, Fachbereich Landschaft und Straßen teilt am 28.11.2025 mit, „dass das Grundstück (...) an einer öffentlichen Straße (liegt). Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes oder eines Entwicklungsbereichs nach den §§ 136, 165 Baugesetzbuch (BauGB) in der zum heutigen Tage gültigen Fassung. Es wird hiermit bescheinigt, dass für das Grundstück -ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu zahlen ist, weil die Straße eine hergestellte bzw. vorhandene Erschließungsanlage nach § 242 BauGB ist. -ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) zukünftig nicht mehr zu zahlen ist. Ein Ausbau ist derzeit nicht geplant. -ein Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NRW nicht mehr zu zahlen ist.“ Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.	
<i>Straßenausbau</i>	Die Hauptstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes als zweispurig asphaltierte Straße mit einseitigem Rad-/Fußweg und Bushaltestelle ausgebaut.	
<i>Grundstücksform</i>	Flurstück 1249 – rechteckig geschnitten Flurstück 1271 – vieleckig geschnitten	
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	Der Kreis Viersen, Fachbereich Amt für Umweltschutz teilt am 11.11.2025 mit, „dass das ... Grundstück nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreis Viersen erfasst ist. Über das ... Grundstück liegen keine bodenschutzrechtlichen Daten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen vor.“ Über die im Rahmen der Altlastenauskunft eingeholten Aussagen hinaus werden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich außergewöhnlicher Einflüsse vorgenommen. Insbesondere bleiben Einwirkungen aus hohen Grundwasserständen, nicht bekannten, erkennbaren oder bekannt gemachten Schadstoff- oder sonstigen Belastungen und Immissionen in der Wertermittlung unberücksichtigt.	



2.5 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)

<i>Bodenrichtwerte</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Willich hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von rund 6,00 €/m² für Grünland und € 215 €/m² für ein Grundstück im Wohngebiet bei zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen.</p> <p>Im Grundstücksmarktbericht 2025 gibt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen als übliche Spanne für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft das 1- bis 3-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes an.</p> <p>Vor diesem Hintergrund werden hier folgende Bodenwerte angenommen:</p> <p>Flurstück 1249, Bauland: 215 €/m²</p> <p>Flurstück 1271, besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft: 18 €/m²</p>
<i>Bodenpreisindex</i>	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.

3. BERECHNUNGEN

3.1 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)

Der Bodenwert wird – soweit derartige Daten vorliegen – als Vergleichswert aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen anderer Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzbarkeit, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt und ihrer sonstigen wertbestimmenden Merkmale hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen.

Die Gutachterausschüsse der Städte und Kreise führen Kaufpreissammlungen, die Ableitungen entsprechender Vergleichswerte zulassen, und setzen hieraus Bodenrichtwerte fest, die in einer Bodenrichtwertkarte veröffentlicht werden.

In Fällen, in denen direkte, zeitnahe Vergleichspreise nicht vorliegen, müssen gegebenenfalls Preise anderer vergleichbarer Lagen zu Vergleichszwecken herangezogen oder ältere Werte über diesbezügliche Indizes hochgerechnet werden.

Gegebenenfalls sind Unterschiede in den wertbestimmenden Lagemerkmale durch die sachgerechte Anwendung entsprechender Korrekturfaktoren beim Bewertungsgrundstück zu würdigen.

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 1249		
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		§ 34 BauGB
Teilflächengröße 1:	72,00	m ²	
Bodenrichtwert 1:	215,00	EUR/m ²	W; II; GFZ 0,8; 200-350-500 m ²
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>		
Bodenwert je m ² Teilfläche 1:	215,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	215,00	EUR / m ² *	72,00 m ² = EUR 15.480,00

Bezeichnung Teilfläche 2:	Flurstück 1271		
Qualität Teilfläche 2:	besondere Fläche der Landwirtschaft		
Teilflächengröße 2:	714,00	m ²	
Bodenrichtwert 2:	18,00	EUR/m ²	
Erschließungskosten 2:	hier keine		
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>		
Bodenwert je m ² Teilfläche 2:	18,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	18,00	EUR / m ² *	714,00 m ² = EUR 12.852,00

Bodenwert gesamt			= EUR 28.332,00
-------------------------	--	--	------------------------

3.1 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 28.000,00



4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

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

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrensweg des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln; die Wahl ist zu begründen.

Im Vordergrund der Überlegungen zur Wahl des Ermittlungsverfahrens stehen, neben den ermittlungstechnischen Möglichkeiten, die wirtschaftliche Auslegung des Grundstücks und die realistische Annahme des interessentenkreises.

Dem Vergleichswertverfahren ist in jedem Falle der Vorzug zu geben, da der so ermittelte Wert das direkte Marktverhalten widerspiegelt. Aus diesem Grunde und weil Grundstücke noch am besten direkt miteinander vergleichbar sind, werden Bodenrichtwerte meist im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei der Bewertung von baulichen Anlagen scheidet das Vergleichsverfahren allerdings häufig an der nicht ausreichenden Datenbasis und daran, dass Gebäude nur in den seltensten Fällen direkt miteinander vergleichbar sind.

Im Ertragswertverfahren werden solche Grundstücke bewertet, bei denen der aus dem Grundstück zu erzielende Ertrag wertbestimmend ist (Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke).

Das Sachwertverfahren bietet sich für Grundstücke an, bei denen Renditegesichtspunkte nicht im Vordergrund stehen (Einfamilienhausgrundstücke, Liebhaberobjekte etc.)

unbelasteter Bodenwert auf den Stichtag rund 28.000,00 EUR

Der Verkehrswert der Bewertungsgrundstücke als unbebaute Grundstücke bemisst sich nach dem Bodenwert

4.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Bodenwert der unbebauten Grundstücke rund:	EUR	28.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	hier keine
Zwischensumme:	EUR	<u>28.000,00</u>

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf (in Worten: achtundzwanzigtausend EUR)	EUR	28.000,00
---	------------	------------------

Einzelwerte:

Gemarkung Neersen, Flur 13, Flurstück 1249 , Baulandfläche	EUR	15.000,00
Gemarkung Neersen, Flur 13, Flurstück 1271 , besondere Fläche der Landwirtschaft	EUR	13.000,00

Vorstehendes Gutachten ist unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet worden.

Die Haftung beschränkt sich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

Erstattet in Krefeld, am Donnerstag, 8. Januar 2026



STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW

ö. b. u. v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung
staatl. anerkt. Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz
Hückelsmaystrasse 247 - 47804 Krefeld
Telefon: +49 (0) 2151 58195-0 - Telefax: +49 (0) 2151 58195-20 - mail@mengden.de



5. ANHANG

5.1 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land NRW (**BauO NW 2018**) In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020; Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
- **DIN 277**
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - **ImmoWertA**)
- Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)

5.2 verwendete Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2009, Olzog Verlag
- Ross - Brachmann – Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Aufl., Hannover 1997
- Holzner, Renner, Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl., Isernhagen 2005
- Holzner – Sohni - Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage, Isernhagen 2012
- Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2 Aufl., Hannover 2003
- Bobka, Spezialimmobilien von A – Z, 3. Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag Köln
- Rössler - Langner - Simon - Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl., Neuwied 1990
- Kleiber, WertR 02 Wertermittlungsrichtlinien 2002, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000, 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag
- Schwirley – Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummieten, 3 Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017
- Pauen – Piller, Hotelbewertungen, 2020 Reguvivis Köln
- Simon – Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl., Neuwied 2001
- Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Neuwied 2001
- Der Immobilienbewerter, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, verschiedene Auflagen, Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienwirtschaft, Fachmagazin für Management, Recht und Praxis, verschiedene Auflagen

6.3 Anlagen (nicht in der pdf-version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500 vom 18.04.2024
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 07.11.2025
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 27.11.2025
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 11.11.2025



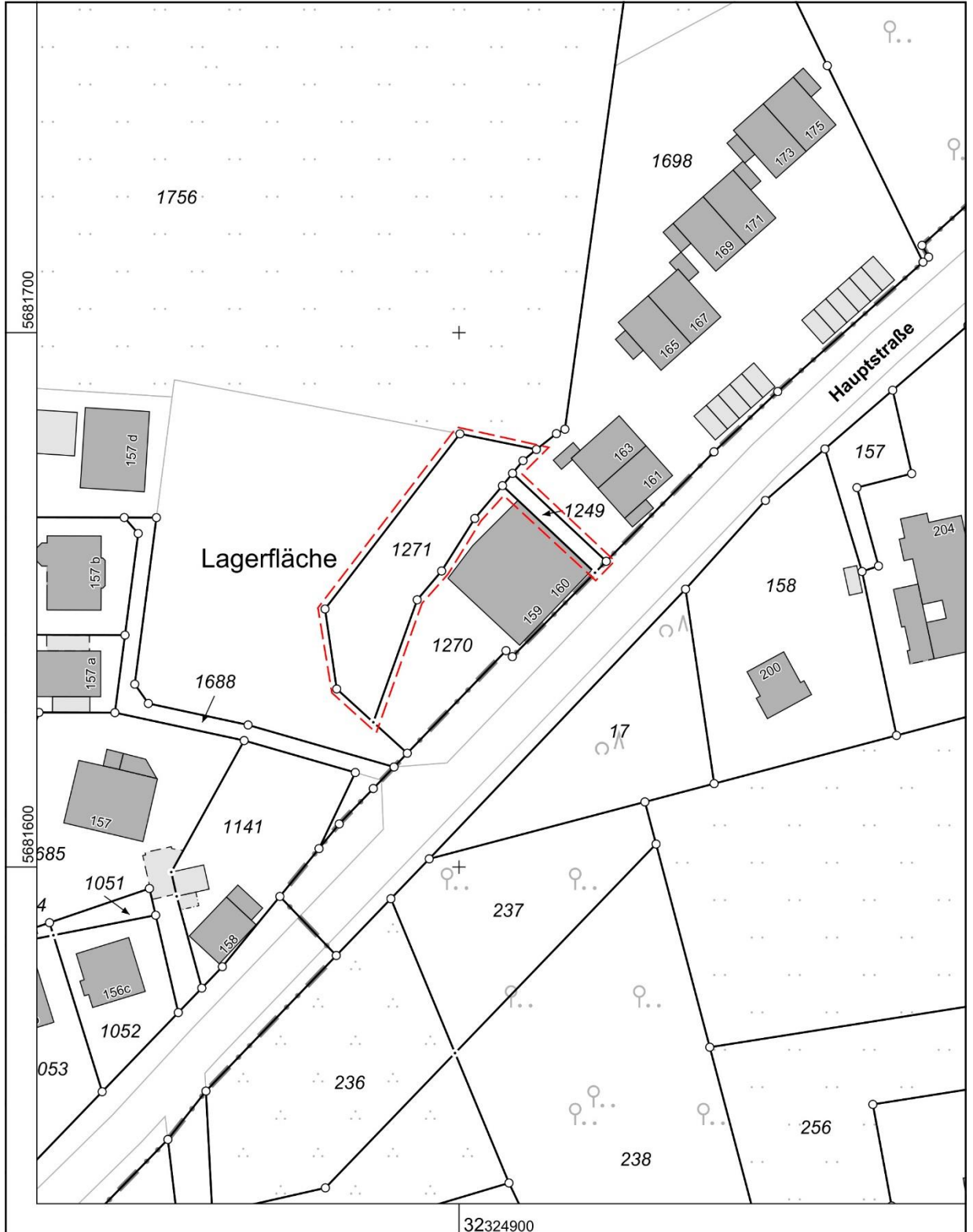
Amt für Kataster und Geoinformation Kreis Viersen
Katasteramt
Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 1270
Flur: 13
Gemarkung: Neersen
Hauptstraße 160 u.a., Willich

Erstellt: 18.04.2024



Maßstab 1 : 1000

Gefertigt im Auftrag Amt für Kataster und Geoinformation Kreis Viersen durch:
Gemeinde/Stadt Stadt Willich, Hauptstraße 6, 47877 Willich

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.