



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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail [Kontakt@kr-ibo.de](mailto: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: 23.04.2026

Az.: G 0218-2026

Gericht: 420 K 62/25

## GUTACHTEN

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

für das mit einem **Reihenmittelhaus** und einer **Garage** bebaute Grundstück  
und einem Miteigentumsanteil an einer Garagen-Erschließungsparzelle in

**47877 Willich, Wegerhofstraße 18**



Grundstück: Gemarkung Willich Flur 28 Flurstück 722, groß 179 m<sup>2</sup>  
und einem 1/11 Miteigentumsanteil am Flurstück 810,  
groß (insgesamt): 370 m<sup>2</sup>

Grundbücher: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Willich, Blätter 4147 und 4135

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 16.04.2026 ermittelt mit:

**340.000,-- 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**

|           |                                               |           |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Zusammenfassung der wesentlichen Daten</b> | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Grunddaten</b>                             | <b>4</b>  |
| 2.1       | Auftraggeber                                  | 4         |
| 2.2       | Grund der Bewertung                           | 4         |
| 2.3       | Auftragsinhalt                                | 4         |
| 2.4       | Bewertungsobjekt                              | 5         |
| 2.5       | Eigentümer                                    | 5         |
| 2.6       | Ortsbesichtigung                              | 5         |
| 2.7       | Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag   | 5         |
| 2.8       | Kataster                                      | 6         |
| 2.9       | Grundbücher                                   | 6         |
| <b>3.</b> | <b>Grundstücksbeschreibung</b>                | <b>7</b>  |
| 3.1       | Umgebung                                      | 7         |
| 3.2       | Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes  | 8         |
| 3.3       | Gestalt, Form, Untergrund                     | 8         |
| 3.4       | Erschließungszustand                          | 8         |
| 3.5       | Rechte und Belastungen                        | 9         |
| 3.6       | Planungs- und Entwicklungszustand             | 10        |
| <b>4.</b> | <b>Gebäudebeschreibung</b>                    | <b>10</b> |
| 4.1       | Gebäudedaten                                  | 11        |
| 4.2       | Grundrissgestaltung                           | 12        |
| 4.3       | Ausführung und Ausstattung                    | 12        |
| 4.4       | Dach                                          | 14        |
| 4.5       | Besondere Bauteile / Einrichtungen            | 14        |
| 4.6       | Außenanlagen                                  | 14        |
| 4.7       | Zustand                                       | 14        |
| 4.8       | Zubehör                                       | 15        |
| 4.9       | Allgemeinbeurteilung                          | 16        |
| <b>5.</b> | <b>Verkehrswertermittlung</b>                 | <b>17</b> |
| 5.1       | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens         | 17        |
| 5.2       | Bodenwertermittlung                           | 18        |
| 5.3       | Sachwertermittlung                            | 20        |
| 5.4       | Plausibilisierung                             | 28        |
| 5.5       | Verkehrswert (Marktwert)                      | 28        |
| <b>6.</b> | <b>Literaturverzeichnis</b>                   | <b>30</b> |
| <b>7.</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen</b>                | <b>31</b> |

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

- Grundbuchauszüge (unbeglaubigt) vom 13.11.2025 / 24.02.2026
- Bauakteneinsicht vom 26.02.2026
- Liegenschaftskarte vom 24.02.2026
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 17.04.2026
- Baulasten (Auskunft) vom 24.02.2026
- Erschließungsbeiträge (Auskunft) vom 18.03.2026
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 03.03.2026
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 19.02.2026
- Einsicht in die Denkmalliste vom 17.04.2026
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



## 1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

|                         |                                                                                                                                                         |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt</b>           | Einfamilienhaus<br><b>Reihenmittelhaus mit Garage</b><br>und ein 1/11 Miteigentumsanteil an einem separaten Grundstück (Erschließungsfläche für Garage) |
| Ortstermin              | 16.04.2026                                                                                                                                              |
| Wertermittlungsstichtag | 16.04.2026                                                                                                                                              |
| Baujahre (rd.)          | 1990 / Wohnhaus<br>2000 / Garage                                                                                                                        |
| Wohnfläche (rd.)        | 116,5 m <sup>2</sup>                                                                                                                                    |
| Grundstücksgröße        | 179 m <sup>2</sup> / Hausgrundstück<br>371 m <sup>2</sup> / Erschließung (hieran 1/11 Miteigentumsanteil)                                               |
| Bodenwert (rd.)         | 60.900,-- €                                                                                                                                             |
| Restnutzungsdauern      | 44 Jahre / Wohnhaus<br>34 Jahre / Garage                                                                                                                |
| Sachwert (rd.)          | 339.800,-- €                                                                                                                                            |

**Verkehrswert (Marktwert) 340.000,-- €**



## 2. Grunddaten

### 2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben.

### 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.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei soll mitgeteilt werden, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

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

Das Bauamt der Stadt Willich hat die digitale Bauakte des Bewertungsobjektes zur Verfügung gestellt.

Gemäß dieser Bauakte wurde das Reihenmittelhaus mit Baugenehmigungs-Nr. 75/88 vom 01.09.1988 im vereinfachten Genehmigungsverfahren errichtet. Die Rohbauzustandsbesichtigung fand am 13.07.1989 und die Fertigstellungsbesichtigung am 19.02.1990 statt. Beide Abnahmen waren ohne Mängel.

Mit Baugenehmigungs-Nr. 422/99 vom 21.01.2000 wurde im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Garage errichtet. Die Fertigstellungsbesichtigung war am 24.07.2000 ohne Mängel.

Weitere relevante Unterlagen sind in der zur Verfügung gestellten Bauakte nicht vorhanden.

Die Erschließung der Garage erfolgt über eine Garagenhofparzelle, an der ein 1/11 Anteil besteht.

Die Immobilie wird von einer Miteigentümerin und ihrem Partner bewohnt.

## 2.5 Eigentümer

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

## 2.6 Ortsbesichtigung

Der ursprünglich für den 15.04.2026 vorgeschlagene Besichtigungstermin wurde auf Wunsch der Miteigentümerin verlegt.

Es konnte die komplette Immobilie am 16.04.2026 von dem Sachverständigen unter Anwesenheit der Miteigentümerin, deren Lebenspartner und einer Vertreterin des Insolvenzverwalters besichtigt werden. Die Eigentümerin hat - bis auf wenige Ausnahmen - die Anfertigung von Innenfotos der Immobilie untersagt.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

## 2.7 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 16.04.2026 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (16.04.2026).



## 2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

| Gemarkung                                  | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                       | Größe  |
|--------------------------------------------|------|-----------|-----------------------------------------------|--------|
| Willich                                    | 28   | 722       | Gebäude- und Freifläche,<br>Wegerhofstraße 18 | 179 m² |
| 1/11 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: |      |           |                                               |        |
| Willich                                    | 28   | 810       | Wohnbaufläche,<br>Wegerhofstraße              | 370 m² |

## 2.9 Grundbücher (vgl. Anlage 3)

### I. Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Willich Blatt 4147

(unbeglaubigter Auszug vom 24.02.2026)

#### **Bestandsverzeichnis:**

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8, Flurstück 722

#### **Erste Abteilung (Eigentümer):**

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

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

Lfd. Nummer der Eintragung 5:

Über das Vermögen des ...., ist das Insolvenzverfahren eröffnet worden.....

Eingetragen am 18.12.2024

Lfd. Nummer der Eintragung 6:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 62/25). Eingetragen am 22.10.2025.

#### **Dritte Abteilung:**

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

### II. Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Willich Blatt 4135

(unbeglaubigter Auszug vom 13.11.2025)

#### **Bestandsverzeichnis:**

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8, Flurstück 810

#### **Erste Abteilung (Eigentümer):**

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

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

Lfd. Nummer der Eintragung 41:

Über das Vermögen des ...., ist das Insolvenzverfahren eröffnet worden.....

Eingetragen am 18.12.2024

Lfd. Nummer der Eintragung 42:

Lastend auf den Anteilen der Abt. I Nr. 1ff und 1gg:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 62/25). Eingetragen am 13.11.2025.

**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). <sup>1</sup>

**3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes** (vgl. Anlage 1)

|                                                                       |                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage:                                                                 | Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nordwestlich des Zentrums des Ortsteils Willich.<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. |
| Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:                           | Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.                                                                      |
| Öffentliche Verkehrsmittel:                                           | Bushaltestellen in der Nähe auf der Anrather Straße                                                                                              |
| Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | Überwiegend Wohnbebauung; Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäuser                                                                                |
| Wohnlage:                                                             | Normale Wohnlage                                                                                                                                 |

<sup>1</sup> Tlw. aus Internet, Homepage der Stadt Willich



Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren, bis auf Geräuschimmissionen, verursacht durch den Wechselrichter einer Photovoltaikanlage eines Nachbarn, keine störenden Immissionen wahrnehmbar.

### 3.3 Gestalt, Form, Untergrund

Straßenfront: ca. 4,40 m / Hausgrundstück

mittlere Tiefe: ca. 40,0 m / Hausgrundstück

Grundstücksgröße: 179 m<sup>2</sup> / Hausgrundstück

Grundstückszuschnitt: Überwiegend parallele Grundstücksgrenzen; im rückwärtigen Bereich abgewinkelt (vgl. Anlage 2)

Grenzverhältnisse: Das Einfamilienhaus ist beidseitig angebaut (Reihenmittelhaus).  
Die Garage ist im rückwärtigen Grundstücksbereich in voller Grundstücksbreite errichtet worden.

Topographische Grundstückslage: Eben

Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß E-Mail des Kreises Viersen - Amt für Umweltschutz, Abfall, Bodenschutz, Altlasten - vom 19.02.2026 ist das Bewertungsobjekt nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst (vgl. Anlage 4).

Anmerkung: *Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.*

### 3.4 Erschließungszustand

Straßenart: Innerörtliche, öffentliche Erschließungsstraße

Straßenausbau: Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung, tlw. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum

Verkehrsdichte: Gering, überwiegend nur Anliegerverkehr



|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Höhenlage zur Straße:                                       | Eben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Abgaben und Erschließungsbeiträge:                          | <p>Gemäß Schreiben der Stadt Willich - Geschäftsbereich Landschaft und Straßen - vom 18.03.2026 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.</p> <p>Ein Straßenausbaubeitrag nach KAG NRW ist zukünftig nicht mehr zu zahlen. Ein Ausbau ist derzeit nicht geplant.</p> <p>Ein Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NW ist nicht mehr zu zahlen (vgl. <u>Anlage 5</u>).</p> <p>Das Bewertungsobjekt ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB einzustufen.</p> |

### 3.5 Rechte und Belastungen

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbücher:                                           | In Abteilung II des Grundbuches sind mehrere Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Anmerkung:                                             | <i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>                                                                          |
| Nicht eingetragene Lasten und Rechte:                  | <p>In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind.</p> <p>Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</p> |
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis:                  | Gemäß Schreiben der Stadt Willich - Geschäftsbereich Bauen und Wohnen, Untere Bauaufsicht - vom 24.02.2026 sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 6</u> ).                                                                                                                                                |
| Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: | <p>Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.</p> <p>In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.</p>                                                                                                                                                                                           |



|                  |                                                                                                                                                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denkmalschutz:   | Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste der Stadt Willich vom 17.04.2026 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.                       |
| Wohnungsbindung: | Mit Schreiben der Stadt Willich - Geschäftsbereich Soziales - vom 03.03.2026 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 17.04.2026 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.                                                                                                                                                                                                                               |
| Festsetzungen im Bebauungsplan:          | <p>Gemäß Einsicht in das Auskunftsportaal „geoportal“ vom 17.04.2026 liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des seit dem 10.07.1987 rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplanes Nr. WI 46 W.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes u.a.: „Reines Wohngebiet (WR)“ fest.</p>                                                                   |
| Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): | Baureifes Land (gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Anmerkung:                               | <i>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.</i> |

## 4. Gebäudebeschreibung

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

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

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

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



## 4.1 Gebäudedaten

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:               | <p>Einfamilienwohnhaus / Reihenmittelhaus</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 Wohneinheit</li><li>- zweiseitig angebaut</li><li>- teilweise unterkellert</li><li>- Dachgeschoss ausgebaut</li><li>- 2-geschossig</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Baujahr:                  | <p>Die Fertigstellungsabnahme des Wohnhauses erfolgte im Jahr 1990. Dieses Jahr wird nachfolgend als Baujahr angehalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Modernisierungsmaßnahmen: | <p>Es wurden keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen an der Immobilie durchgeführt, welche die Restnutzungsdauer signifikant verlängert hätten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Energieausweis:           | <p>Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wohnfläche:               | <p>In der Bauakte ist die Wohnfläche mit rd. 116,5 m<sup>2</sup> angegeben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Garage:                   | <p>Auf dem rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist in Breite des Grundstücks eine ca. 5,94 * 4,54 m<sup>2</sup> große Garage im Jahr 2000 errichtet worden.</p> <p>Das Fundament ist gemäß Baubeschreibung aus der Bauakte aus Stampfbeton, die Wände sind mit Kalksand-Steinen gemauert, das Tragwerk der Decke ist aus Holzbalken und die Dachhaut aus Wellplatten. Der Boden der Garage besteht aus Beton.</p> <p>Die Garage verfügt über ein manuelles Metallschwinger und einer daneben angeordneten Metalltür. Weiterhin ist ein Fenster in Richtung Garten und eine Tür zum Garten hin vorhanden.</p> <p>Die Zufahrt zur Garage erfolgt über ein Flurstück an dem ein 1/11 Miteigentumsanteil besteht.</p> <p>Angrenzend an die Garage ist im Garten ein kleiner, einfacher, mit Natursteinen befestigter, überdachter Freisitz.</p> |



## 4.2 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 8)

Das Reihenmittelhaus ist in sogenannter Split-Level-Bauweise erbaut worden. Dies ist eine besondere Form des Hausbaus, bei der die einzelnen Geschosse nicht klassisch übereinander liegen, sondern halb versetzt angeordnet sind. Dadurch entstehen mehrere Ebenen, die durch kurze Treppen miteinander verbunden sind.

|                 |                                               |
|-----------------|-----------------------------------------------|
| Raumaufteilung: | KG: Flur und Kellerraum (u.a. Hausanschlüsse) |
|                 | EG: Windfang                                  |
|                 | Küche und Essbereich                          |
|                 | Wohnzimmer                                    |
|                 | Terrasse                                      |
|                 | OG: Flur                                      |
|                 | Bad 1                                         |
|                 | Bad 2                                         |
|                 | Kinderzimmer                                  |
|                 | Schlafzimmer                                  |
|                 | DG: Kinderzimmer (2)                          |

Die Grundrissituation entspricht bis auf kleine Abweichungen den genehmigten Bauunterlagen.

Der Grundriss ist unter Berücksichtigung der relativ geringen Breite des Hauses zweckmäßig.

Ungünstig ist, dass im Erdgeschoss kein Gäste-WC vorhanden ist.

Die Belichtung und Besonnung sind, bis auf die innenliegenden Bäder, die nur über eine Zwangsentlüftung verfügen, gut.

## 4.3 Ausführung und Ausstattung

|                   |                                                                                                                                                                |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart: | Konventionelle Massivbauweise                                                                                                                                  |
| Außenverkleidung: | Rotbraunes Verblendmauerwerk, teilweise mit weiß gestrichenen Holzverkleidungen                                                                                |
| Sockel:           | Wie die Außenwände                                                                                                                                             |
| Innenwände:       | Überwiegend in Leichtbauweise                                                                                                                                  |
| Innenwandbeläge:  | Überwiegend mit Putz mit Anstrich und Raufasertapete mit Anstrich;<br>sanitären Räume mit Wandfliesen                                                          |
| Geschossdecken:   | Beton                                                                                                                                                          |
| Treppenaufgang:   | Treppe über die Etagen plus Kellergeschoss; offene Treppenanlagen mit Metallunterkonstruktion mit offenen Holzstufen; zum Dachgeschoss geschlossene Holztreppe |
| Fußbodenbeläge:   | KG:<br>PVC auf Estrich                                                                                                                                         |



EG:

Bodenfliesen (Windfang, Küche mit Essbereich),  
Mosaik-Parkett (Wohnzimmer)

OG:

Mosaik-Parkett (Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer),  
Bodenfliesen (Bäder)

DG:

Mosaik-Parkett

Anmerkung:

*Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass der Kleber des Parketts schadstoffbelastet ist. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.*

Deckenflächen:

Überwiegend Raufaser mit Anstrich

Fenster:

Dunkle Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr (hergestellt 3/89), im Erdgeschoss mit manuellen Kunststoffrollläden, rückwärtige Rollläden wurden vor einigen Jahre durch isolierte Rollläden ersetzt;  
im Dachgeschoss: zwei Dachflächenfenster (ein Fenster aus dem Baujahr, ein Fenster von ca. 2003), straßenseitig mit Metallaustritt auf das Dach (für Fluchtweg).

Türen:

Eingang: Dunkle Holztür aus dem Baujahr

Innen: Glatte Türen mit Holzzargen; überwiegend mit Metallzargen

Elektroinstallation:

Baujahrstypische Ausstattung

Sanitärinstallation:

OG / Bad 1:

Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Badewanne, ca. 2 m hohe, graumelierte Wandfliesen, Bodenfliesen, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache, baujahrstypische Qualität

OG / Bad 2:

Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Badewanne, ca. 2 m hohe, graumelierte Wandfliesen, Bodenfliesen, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache, baujahrstypische Qualität

Küchenausstattung:

Nicht in Wertermittlung enthalten

Heizung:

Zentralheizung mit Gas (Montageort im Dachgeschoss); überwiegend Flächenheizkörper mit Thermostatventilen



Anmerkung:

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

#### **4.4 Dach**

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Rötliche Betondachsteine, Dachüberstände mit Holz verkleidet

Dachrinnen und Fallrohre:

Zink

#### **4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen**

Eingangsstufen aus Naturstein

Eingangsüberdachung (Metall, Glas)

Terrassenüberdachung (Holz, Doppelstegplatten)

Kaminofen auf Glasplatte mit Edelstahlkaminzug

#### **4.6 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen;

Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Kabel- und Telefonanschluss;

Zuwegung aus Naturstein;

Terrasse;

Anpflanzungen;

Rasenfläche;

kleiner Teich

#### **4.7 Zustand**

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

Obwohl die Immobilie bereits 36 Jahre alt ist, sind keinerlei Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Instandhaltungsmaßnahmen wurden, zumindest in den letzten Jahren vernachlässigt. Daher ist zusätzlich zu den altersbedingten Missständen ein weiterer Instandhaltungsstau vorhanden.

Beim Ortstermin waren folgende Missstände sichtbar bzw. wurde auf weitere Missstände hingewiesen:

- Holzelemente im Außenbereich sind anstrichbedürftig
- Holzeingangstür klemmt
- Alte Fensteranlagen
- Ein Holzrahmendachflächenfenster weist am Rahmen typische Feuchtigkeitsschäden auf
- Alte Heiztherme



- Elektrische Anlage im Dachgeschoss tlw. ohne Funktion und insgesamt zumindest überprüfungsbedürftig
- Alte Sanitärausstattungen, die nicht mehr zeitgemäß sind.
- Silikonfugen in den Bädern erneuerungsbedürftig
- Partiiell sind Wandfliesen über der Badewanne nicht mehr fest mit der Wand verbunden
- Ablauf des WC soll sich temporär rückstauen
- Kelleraußenwand zur Straße mit Feuchtigkeitstellen (bei Starkregen soll Wasser in den Keller laufen)
- Innenwandbeläge sind neu zu streichen
- Fehlende Rauchmelder

Insgesamt ist die Immobilie für das Baujahr in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine

Anmerkung:

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

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

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

*Eine Inaugenscheinnahme der Immobilie mit entsprechenden Sachkundigen 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

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nordwestlich des Zentrums des Ortsteils Willich in einer normalen Wohnlage. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig erreichbar.

Das teilunterkellerte Reihemittelhaus wurde im Jahr 1990 in Split-Level-Bauweise errichtet. Die Breite des Hauses ist gering. Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich (vgl. Ausführungen im Kapitel 4.7).

Der Grundriss ist unter Berücksichtigung der relativ geringen Breite des Hauses zweckmäßig. Ungünstig ist, dass im Erdgeschoss kein Gäste-WC vorhanden ist.

Die Belichtung und Besonnung sind, bis auf die innenliegenden Bäder, die nur über eine Zwangsentlüftung verfügen, gut.

Der kleine, schmale Garten ist in Richtung Ostnordost orientiert.

Günstig ist, dass aufgrund des Miteigentumsanteils zur Erschließung der Garage auch die Möglichkeit besteht, z.B. sämtliche Gartenabfälle über diese Fläche zu entsorgen, was ansonsten bei einem Reihemittelhaus nur durch das Haus möglich wäre.

Unschön ist jedoch, dass die Mülltonnen direkt vor dem Haus stehen.

Auf einem in der Nähe des rückwärtigen Grundstücksbereichs stehenden Garagenhof wurden auf den Garagendächern zahlreiche Photovoltaikmodule errichtet. Der zugehörige Wechselrichter der Photovoltaikanlage entwickelt Geräusche, die je nach Sonnenintensität mehr oder weniger auf dem Bewertungsgrundstück wahrnehmbar sein sollen.

Die Verkaufsmöglichkeit wird als durchschnittlich eingestuft.



## 5. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **Reihenmittelhaus** und einer **Garage** bebaute Grundstück  
und einem Miteigentumsanteil an einer Garagen-Erschließungsparzelle in

in **47877 Willich, Wegerhofstraße 18.**

Grundstück: Gemarkung Willich Flur 28 Flurstück 722, groß 179 m<sup>2</sup>  
und einem 1/11 Miteigentumsanteil am Flurstück 810,  
groß (insgesamt): 370 m<sup>2</sup>

Grundbücher: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Willich, Blätter 4147 und 4135

zu dem Wertermittlungstichtag: 16.04.2026

### 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 Vergleichsverfahren 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 beimisst, sachgemäß zu berücksichtigen.

## 5.2 Bodenwertermittlung

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

### Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

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

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

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

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 1234

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2026: 320,-- €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

|                                          |                          |
|------------------------------------------|--------------------------|
| Gemeinde                                 | = Willich                |
| Postleitzahl                             | = 47877                  |
| Gemarkung                                | = Willich                |
| Entwicklungszustand                      | = baureifes Land         |
| erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand | = frei                   |
| Nutzungsart                              | = Wohnbaufläche          |
| Geschosszahl                             | = II                     |
| Geschoßflächenzahl                       | = bis 0,8                |
| Fläche                                   | = ca. 200 m <sup>2</sup> |

**Bodenwert**

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

|                                          |                                       |
|------------------------------------------|---------------------------------------|
| Gemeinde                                 | = Willich                             |
| Postleitzahl                             | = 47877                               |
| Gemarkung                                | = Willich                             |
| Entwicklungszustand                      | = baureifes Land                      |
| erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand | = frei                                |
| Nutzungsart                              | = Wohnbaufläche                       |
| Geschosszahl                             | = II                                  |
| Geschoßflächenzahl                       | = < 0,8                               |
| Fläche                                   | = 179 m <sup>2</sup> / Hausgrundstück |
| Bewertungsstichtag                       | = 16.04.2026                          |

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

**Grundstücksqualität**

Das Flurstück 722 ist ein Baulandgrundstück. Hierdrauf kann der Bodenrichtwert unmittelbar übertragen werden.

Das Flurstück 810 ist eine private Erschließungsfläche zu den Garagen, an der ein Miteigentumsanteil von 1/11 besteht. Solche Flächen werden erfahrungsgemäß mit rund einem Drittel des Bodenrichtwertes für Bauland der entsprechenden Bodenrichtwertzone bewertet.

**Konjunkturelle Entwicklung**

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2026) bis zum Wertermittlungsstichtag (16.04.2026) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$179 \text{ m}^2 * 320,-- \text{ €/m}^2 = 57.280,00 \text{ € (Hausgrundstück)}$$

$$370 \text{ m}^2 * 1/11 * 320,-- \text{ €/m}^2 * 1/3 = 3.587,88 \text{ € (Erschließungsgrundstück)}$$

**Belastungen****Baulasten**

Für das Bewertungsobjekt sind keine Baulasten 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 der Grundbücher sind Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Jeweils: „Insolvenzverfahren“ und „Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft“

Den Eintragungen werden im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussenden Bedeutungen zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu:

57.280,00 € + 3.587,88 € = 60.867,88 € =

**rd. 60.900,-- €**

## **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 Wertermittlungsstichtag 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 Werteeinfluss beibringt.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss 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 Grundstücksmarkt 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 Reihenmittelhaus wurde ca. im Jahr 1990 und die Garage ca. im Jahr 2000 errichtet.

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

Es sind keine Maßnahmen an der Immobilie durchgeführt worden, welche die übliche Nutzungsdauer relevant verlängert hätten.

Somit werden folgende Restnutzungsdauern

**44 Jahre / Wohnhaus**

**34 Jahre / Garage**

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“****Bestimmt wird der Instandhaltungsschaden.**

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 Maßnahmen zur Herstellung eines normalen, dem Alter entsprechenden Zustandes erforderlich sind. Hierfür wird pauschal ein Betrag in Höhe von 5.000,-- € in der Wertermittlung angesetzt.



Es sei darauf hingewiesen, dass dieser Ansatz die Reaktion des durchschnittlich handelnden, wirtschaftlichen denkenden Marktteilnehmers auf die Missstände darstellt und nicht identisch mit tatsächlich aufzuwendenden Instandhaltungskosten sein muss. Der Ansatz bewirkt keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

### **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 Viersen 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.

Der entsprechende veröffentlichte Sachwertfaktor beträgt: 1,5

Gemäß § 39 ImmoWertV ist der zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der vom Gutachterausschuss ermittelte Durchschnittswert auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Es sind keine Gründe erkennbar, warum eine Modifikation des Sachwertfaktor angemessen wäre.



Gebäudetyp 3.31

- Reihennittel: kein Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss -

| Standardstufe | Kostenkennwert           |
|---------------|--------------------------|
| 1             | 635,--€/m <sup>2</sup>   |
| 2             | 705,--€/m <sup>2</sup>   |
| 3             | 810,--€/m <sup>2</sup>   |
| 4             | 975,--€/m <sup>2</sup>   |
| 5             | 1.215,--€/m <sup>2</sup> |

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

245,--€/m<sup>2</sup> und 780,--€/m<sup>2</sup>

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 für das Reihennittelhaus geschätzt auf rd. 720,--€/m<sup>2</sup> BGF

Die Normalherstellungskosten der Garage werden aufgrund der Bauweise mit: 485,--€/m<sup>2</sup> BGF angesetzt.



## Ermittlung des Sachwertes (nach NHK 2010 und ImmoWertV)

| <u>Gebäude</u>                                                                          | <u>Reihenmittelhaus</u> | <u>Garage</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|
| <b>Berechnungsbasis</b>                                                                 |                         |               |
| Brutto-Grundfläche                                                                      | 188 m²                  | 27 m²         |
| <b>Angepasste Normalherstellungskosten</b><br>(inkl. BNK) Basisjahr 2010                | * 720,00 €/m²           | * 485,00 €/m² |
| <b>Von den NHK nicht erfasste Bauteile</b>                                              |                         |               |
| - Eingangsstufen, Eingangsüberdachung, Terrassenüberdachung, Kaminofen mit Edelstahlzug | + 7.600,00 €            | ./.           |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten</b><br>der baulichen Anlagen (Basis 2010)       | 142.960,00 €            | 13.095,00 €   |
| <b>Regionalfaktor</b>                                                                   | * 1,0                   | * 1,0         |
| <b>Baupreisindex</b> (aktuell):                                                         | * 1,934                 | * 1,934       |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten</b><br>am Wertermittlungstichtag 16.04.2026     | 276.484,64 €            | 25.325,73 €   |
| <b>Alterswertminderung</b>                                                              |                         |               |
| - Jahre Gesamtnutzungsdauer                                                             | 80 Jahre                | 60 Jahre      |
| - Jahre Restnutzungsdauer                                                               | 44 Jahre                | 34 Jahre      |
| - Alterswertminderungsfaktor                                                            | * 0,55                  | * 0,5667      |
| <b>Zeitwert</b>                                                                         | 152.066,55 €            | 14.351,25 €   |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (pauschal 2,5 %)                                           | + 3.801,66 €            |               |
| <b>Sonstige Anlagen</b>                                                                 | + 0,00 €                |               |
| <b>Bodenwert / Bauland</b>                                                              | + 57.280,00 €           |               |
| <b>Vorläufiger Sachwert (inkl. Garage)</b>                                              | 227.499,47 €            |               |
| <b>Sachwertfaktor</b>                                                                   | * 1,5                   |               |
| <b>Vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>                                            | 341.249,20 €            |               |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                  |                         |               |
| • Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes                      | - 5.000,00 €            |               |
| <b>Bodenwert / Flurstück 810</b>                                                        | + 3.587,88 €            |               |
| <b>Sachwert</b>                                                                         | <b>339.837,08 €</b>     |               |



## 5.4 Plausibilisierung

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Viersen sind u.a. Durchschnittspreise für Weiterverkäufe aufgeführt.

Für ein „gebrauchtes Reihemittelhaus“ wurden in Willich in der Baujahrsklasse 1975 bis 1999 - das Bewertungsobjekt hat das Baujahr 1990 und liegt somit in dieser Baujahrsklasse - zwischen rd. 2.000,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3.930,-- €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt rd. 3.080,-- €/m<sup>2</sup> (jeweils mit Bodenwertanteil und Garage) gezahlt.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich: (339.837,07 € + 5.000,00 €) / 116,5 m<sup>2</sup> = rd. 2.960,-- €/m<sup>2</sup>.

Das Ergebnis der Sachwertermittlung liegt im mittleren Bereich der Spanne, was plausibel ist.

Die Plausibilitätskontrolle stützt das Ergebnis des differenziert ermittelten Wertes.

## 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 Sachwert des Grundstücks beträgt

rd. 339.800,-- €.

Das Ergebnis wurde plausibilisiert.

Als Verkehrswert wird der gerundete Sachwert festgesetzt.



Der  
**Verkehrswert (Marktwert)**

für das mit einem **Reihenmittelhaus** und einer **Garage** bebaute Grundstück  
und einem Miteigentumsanteil an einer Garagen-Erschließungsparzelle in  
in **47877 Willich, Wegerhofstraße 18**.

Grundstück: Gemarkung Willich Flur 28 Flurstück 722, groß 179 m<sup>2</sup>  
und einem 1/11 Miteigentumsanteil am Flurstück 810,  
groß (insgesamt): 370 m<sup>2</sup>  
Grundbücher: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Willich, Blätter 4147 und 4135

wird zum Wertermittlungstichtag **16.04.2026** mit

**340.000,-- EURO**

in Worten: dreihundertvierzigtausend EURO  
geschätzt.

**Das Reihenmittelhaus und die Erschließungsfläche bilden eine wirtschaftliche Einheit.**

Auftragsgemäß wird dennoch für das Zwangsversteigerungsverfahren fiktiv der Verkehrswert differenziert: 336.400,-- EURO für das Flurstück 722 und rd. 3.600,-- EURO für das Flurstück 810.

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 23.04.2026

---

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