

Dr.-Ing. Detlef Giebeln MRICS
Dipl.-Ing. Architekt

Selder 46 | D-47918 Tönisvorst
Fon +49 (0)2151 790271
Fax +49 (0)2151 794399
E-Mail wertermittlung@drgiebeln.de
Web www.drgiebeln.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch)

... Ausfertigung von 3

DIE INTERNETVERSION DES GUTACHTENS IST TEILWEISE IM
BEREICH DER ANLAGEN UNVOLLSTÄNDIG. DAS VOLLSTÄNDIGE
GUTACHTEN IST BEI DER ZUSTÄNDIGEN GESCHÄFTSSTELLE NACH
VORHERIGER TELEFONISCHER ANMELDUNG EINZUSEHEN.

341-KR-13-08-25
05.02.2026/ Wi.

des

mit einem **Einfamilienhaus**
und einer Garage

bebauten Grundstücks

Wielandstraße 1
47877 Willich



Auftraggeber

Amtsgericht Krefeld
Geschäfts-Nr. 420 K 8/25



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 2 von 35

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Zweck des Gutachtens	4
1.2	Hinweis	5
1.3	Auftragsinhalt	6
1.4	Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis	7
1.4.1	Katasterbezeichnung	7
1.4.2	Grundbuchbezeichnung	7
1.5	Objektangaben	7
1.6	Eigentumsverhältnisse	8
1.7	Besonderheiten	8
1.7.1	Ladung / Ortsbesichtigung	8
1.7.2	Außenbesichtigung	8
1.8	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	9
1.8.1	Einsichten und Auskünfte	9
1.8.2	Verwendete Arbeitsunterlagen	9
2.	Grundstücksbeschreibung	10
2.1	Ort und Einwohnerzahl	10
2.2	Kleinräumige Lage	10
2.3	Zuschnitt / Beschaffenheit	11
2.4	Rechte und Lasten	11
2.4.1	Allgemeines	11
2.4.2	Grundbuch von Willich, Blatt 1044, Abteilung II	11
2.4.3	Grundbuch, Abteilung III	12
2.4.4	Baulasten	12
2.5	Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	12
2.6	Altlastenauskunft	12
2.7	Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau	13
2.8	Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung	13
2.9	Bauleitplanung	13
2.9.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	13
2.9.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)	13
2.10	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation	14
3.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	15
3.1	Allgemeines	15
3.2	Gebäudeart, Nutzung	15
3.3	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung	16
3.4	Baubeschreibung	16
3.5	Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen	17
3.6	Besondere Betriebseinrichtungen	17
3.7	Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden	18
3.8	Außenanlagen	18
3.9	Zubehör	18
4.	Gesamteindruck	19
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
6.	Bodenwertermittlung	22
6.1	Allgemeines	22
6.2	Bodenwert, Flur 20, Flurstück 384	24
7.	Sachwertermittlung	25
7.1	Allgemeines	25
7.2	Gebäudedaten	26
7.3	Gebäudewerte	27
7.3.1	Gebäudewertanteil	27
7.3.2	Außenanlagen	27
7.3.3	Besondere Bauteile und (Betriebs-) Einrichtungen	28
7.3.4	Garage	28
7.3.5	Vorläufiger Sachwert	28



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 3 von 35

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

8.	Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des vorl. Wertermittlungsverfahrens	29
8.1	Allgemeines.....	29
8.2	Markteinflüsse	30
8.2.1	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	31
8.2.2	Verkehrswert / Marktwert	32
8.2.3	Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse, z.B. Außenbesichtigung	33
8.3	Zusammenfassung	33
9.	Verkehrswert.....	34
10.	Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis	35

Anlagen

Anlage 1	- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 2	- Auszug aus dem Grundbuch - aus Datenschutzgründen nicht beigelegt
Anlage 3	- Baulastenauskunft
Anlage 4	- Erschließungsbeitragsauskunft
Anlage 5	- Altlastenauskunft
Anlage 6	- Auskunft nach dem Wohnungsbindungsgesetz
Anlage 7	- Berechnung der Brutto-Grundfläche
Anlage 8	- Berechnung der Wohnfläche
Anlage 9	- Auszug aus den Bauantragsunterlagen (Grundrisse)
Anlage 10	- Fotos



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 4 von 35

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck des Gutachtens

Zweck Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren

Beauftragung Mit Schreiben vom 05.08.2025

Bewertungstichtag 12.11.2025

Daten der Ortsbesichtigungen 14.10.2025 – 11.30 Uhr bis 11.40 Uhr
12.11.2025 – 9.30 Uhr bis 9.40 Uhr

Einladung zum Ortstermin Mit Schreiben vom 17.09.2025 und 30.10.2025
an Auftraggeber : Amtsgericht Krefeld
Antragsteller : aus Datenschutzgründen nicht genannt
Antragsgegner : aus Datenschutzgründen nicht genannt

Am 1. Ortstermin nahm teil Dr. D. Giebelen, Sachverständiger

Am 2. Ortstermin nahm teil Dr. D. Giebelen, Sachverständiger

Es konnte besichtigt werden das Bewertungsobjekt ausschließlich von außen

Es konnte nicht besichtigt werden das Bewertungsobjekt von innen.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 5 von 35

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

Ausarbeitung des Gutachtens

Die Ausarbeitung des Gutachtens erfolgte durch
Dr. Detlef Giebelen, Dipl.-Ing. Architekt.

Mitarbeiter

Frau D. Hammes
Erstellung der Wohnflächenberechnung und der Berechnung
der Brutto-Grundfläche, Bearbeitung vorhandener Unterlagen

Frau A. Wilden, kfm. Mitarbeiterin
zur Abwicklung des Schriftverkehrs

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den
Sachverständigen auf Richtigkeit überprüft, ggf. ergänzt und in
das Gutachten eingearbeitet.

1.2 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangs-/ Teilungsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangs-/ Teilungsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangs-/ Teilungsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV, BGBl. I S. 2805, 19. Juli 2021). Wesentliche Teile der Verordnung (insbesondere Teil 2, §§ 12 – 23 ImmoWertV) sind vorrangig für die Gutachterausschüsse zur modeltheoretischen Ableitung der für die Wertermittlung benötigten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB bestimmt.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 6 von 35**des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

1.3 Auftragsinhalt**Besondere Bedingungen**

In die Wertschätzung ist auch das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§ 97, 98 BGB) einzubeziehen.

Es sind bei den zuständigen Stellen Auskünfte über eventuell vorhandene Baulasten, Erschließungsbeiträge und Altlasten einzuholen. Weiterhin ist festzustellen, ob eine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz besteht. Dem Gutachten sind in der Anlage die entsprechenden Bescheinigungen der Behörden beizufügen. Es ist auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

Es ist auch festzustellen, ob evtl. Mieter bzw. Pächter (Vor- und Zuname) bestehen.

Die das Verfahren betreibende Gläubigerin und der Schuldner/Eigentümer sind durch rechtzeitige Benachrichtigung zum Ortstermin einzuladen.

Der Zutritt zu dem Grundbesitz kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 7 von 35**des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

1.4 Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis**1.4.1 Katasterbezeichnung**

Gemarkung	Willich
Flur	20
Flurstück	384
Größe des Flurstücks	395 m ²
Lage	Wielandstraße 1
Nutzung	Wohnbaufläche

1.4.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Krefeld
Grundbuch von	Willich
Blatt	1044
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Hof- und Gebäudefläche, Wielandstraße 1

1.5 Objektangaben

Objekt	Einfamilienhaus mit Garage
Anzahl der Wohneinheiten	1 Wohneinheit
Baujahr	1977
Wohnfläche (WF), ges. ca.	104,76 m ²
Brutto-Grundfl. (BGF), ges. ca.	274,96 m ²

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 8 von 35**des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

1.6 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch von Willich, Blatt 1044, Abteilung I

lfd. Nr.

4 Der/die Eigentümer wird/werden aus Datenschutzgründen nicht genannt.

1.7 Besonderheiten**1.7.1 Ladung / Ortsbesichtigung**

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 17.09.2025 zu einem Besichtigungstermin für Dienstag, den 14.10.2025, 11.30 Uhr, geladen. Der Termin wurde durch den Sachverständigen wahrgenommen, es bestand jedoch keine Zutrittsmöglichkeit zum Bewertungsobjekt. Weder der Schuldneigentümer noch ein Vertreter der Antragstellerin waren vor Ort anwesend.

Der Schuldner/Eigentümer teilte jedoch per Mail vom 19.10.2025 mit, dass er das Ladungsschreiben zum 1. Ortstermin erst mit Verspätung erhalten habe und nur noch seine Frau in dem Objekt wohne. Seine aktuelle Anschrift teilte er nicht mit. Daraufhin wurde er per Mail vom 21.10.2025 sowie 22.10.2025 durch das Büro des Sachverständigen angeschrieben und um Kontaktaufnahme bzw. Mitteilung einer Telefon-Nummer gebeten. Hierauf reagierte der Schuldner/Eigentümer nicht.

Aus diesem Grund wurden die Beteiligten – unter den bekannten Anschriften - mit Datum vom 30.10.2025 erneut angeschrieben und zu einem Besichtigungstermin für Mittwoch, den 12.11.2025, 9.30 Uhr, geladen. Auch dieser Termin wurde durch den Sachverständigen wahrgenommen. Es bestand jedoch erneut keine Besichtigungsmöglichkeit; keiner der Beteiligten war vor Ort anwesend.

1.7.2 Außenbesichtigung

Aus diesem Grund erfolgt die nachstehende Bewertung – weisungsgemäß - ausschließlich auf Grundlage des von außen von dem zu bewertenden Einfamilienhaus gewonnenen Eindrucks sowie der bei den jeweils zuständigen Behörden eingeholten Auskünften/Unterlagen.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 9 von 35

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1.8.1 Einsichten und Auskünfte

Grundbucheinsicht	erfolgte durch Beauftragung am 13.08.2025
Einsicht in Bauakte	erfolgte am 15.08.2025
Baulasten-Auskunft	wurde erteilt am 14.08.2025
Erschließungskosten-Auskunft	wurde erteilt am 29.08.2025
Altlasten-Auskunft	wurde erteilt am 15.08.2025
Auskunft über preisgebundenen Wohnraum	wurde erteilt am 20.08.2025
Auskunft zu Miet- und Pachtverhältnissen	wurde erteilt

1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, vom 14.08.2025
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuchauszug, vom 14.08.2025
3. Grundbuchauszug Willich, Blatt 1044, unbeglaubigt, vom 10.03.2025, letzte Änderung 31.03.2011
4. Auskunft zum Planungsrecht der Stadt Willich, online Abruf im Geoportal Niederrhein
5. Richtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Viersen für Grundstückswerte des Kreises Viersen
6. Grundstücksmarktbericht 2025 für Grundstückswerte des Kreises Viersen
7. Unterlagen aus dem Bauarchiv der Stadt Willich, soweit im Bauamt vorliegend
8. Protokoll, Fotodokumentation der Ortstermine

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen*

* Hinweis: Äußerungen und Auskünfte von Amtspersonen können der Rechtsprechung folgend nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewähr übernommen werden.



2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Willich der Stadt Willich.

Die **Stadt Willich** liegt am linken Niederrhein im Städtedreieck Düsseldorf-Krefeld-Mönchengladbach und gehört zum Kreis Viersen im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen.

Willich ist als Mittelzentrum ausgewiesen und besteht aus den Ortsteilen Willich, Anrath, Neersen und Schiefbahn. Gemeinsame Grenzen hat die Stadt Willich unter anderem mit den Städten Krefeld, Tönisvorst, Viersen und Meerbusch. Die Entfernungen betragen rund zehn Kilometer nach Krefeld, rund 15 Kilometer nach Mönchengladbach sowie rund 25 Kilometer in die Landeshauptstadt Düsseldorf.

Willich hat zurzeit rund 51.000 Einwohner und ist über die Autobahnen A52 und A44 unmittelbar an die Landeshauptstadt Düsseldorf angeschlossen. Verkehrsgünstig sind die Flughäfen Düsseldorf und Mönchengladbach innerhalb von jeweils 20 Minuten zu erreichen.

Unmittelbar an die Autobahn 44 angeschlossen sind die Gewerbegebiete Münchheide I – IV, die eines der größten zusammenhängenden *Gewerbegebiete* Europas darstellen.

2.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt an der **Wielandstraße** nahe der Ortsmitte des Stadtteils **Willich**.

Der Ortsteil **Willich** hat rd. 21.500 Einwohner und grenzt im Norden an die benachbarte Großstadt Krefeld und im Osten an den Meerbuscher Ortsteil Osterath. Willich liegt verkehrsgünstig zu den Bundesautobahnen A 52 (im Süden) und an die A 44 (im Westen und im Norden).

In Willich bestehen Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Die Entfernung von der Immobilie bis in die Ortsmitte von Willich beträgt weniger als 500 m.

In Willich selbst befinden sich Kindertagesstätten-Einrichtungen, Grundschulen, eine Gesamtschule (Europa-Schule) sowie ein Berufs-Kolleg.

Die **Wielandstraße** verläuft von der Franz-Liszt-Straße abzweigend in östlicher Richtung und endet als Sackgasse. Sie ist im Bereich des Bewertungsobjektes als verkehrsberuhigte, asphaltierte Straße ausgebaut. Parkmöglichkeiten sind eingeschränkt vorhanden.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung an der nördlich gelegenen Mühlenstraße.

Die Nachbarbebauung ist durch eine Bebauung mit Wohnhäusern (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhausbauung) geprägt. Parkanlagen mit Spielplätzen sind fußläufig erreichbar.

Insgesamt ist die Lage als durchschnittliche, ruhige Wohnlage einzuordnen.



2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit

Das **Flurstück 384, Flur 20**, ist in offener Bauweise angelegt und leicht unregelmäßig geschnitten, vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 1. Das Flurstück ist etwa eben- und höhengleich mit der angrenzenden Straße. Es wird unterstellt, dass das Grundstück an die **Ver- und Entsorgungsleitungen** von Wasser, Abwasser und Strom angeschlossen ist; mit welcher Energieart das Objekt beheizt wird, ist nicht bekannt.

2.4 Rechte und Lasten

2.4.1 Allgemeines

Beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken, die im Grundbuch eingetragen werden.

Die häufigst vorkommenden Rechte sind:

- Erbbaurecht
- Dienstbarkeiten
 - Grunddienstbarkeit
 - Nießbrauch
 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
 - Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht
- Vorkaufsrecht
- Reallast
- Grundpfandrecht

Baulast:

Eine analoge dingliche Wirkung hat die Baulast. Die Baulast entsteht durch einseitig öffentlich-rechtliche Erklärung gegenüber der Baubehörde. Die Baulast wird nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis eingetragen, das von der Bauaufsichtsbehörde geführt wird. Da Baulasten öffentlich-rechtliche Erfordernisse sicherstellen, muss die Verpflichtung auch auf Dauer gesichert bleiben. Die einmal begründete Baulast wirkt kraft Gesetzes auch gegenüber dem Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers: Die Baulast hat also „dingliche“ Wirkung.

2.4.2 Grundbuch von Willich, Blatt 1044, Abteilung II

Es bestehen keine Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuchs.



2.4.3 Grundbuch, Abteilung III

Eintragungen, die in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind in der Regel nicht wert-, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreis-reduzierung ausgeglichen bzw. ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

2.4.4 Baulasten

Mit Datum vom 14.08.2025 wurde beim Bauordnungsamt angefragt, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Willich zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen sind.

Die Auskunft der Stadt Willich (Geschäftsbereich Bauen und Wohnen – Untere Bauaufsicht) vom 14.08.2025 ist negativ, siehe Anlage 3.

2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Mit Datum vom 14.08.2025 wurden beim Tiefbauamt der Stadt Willich der Erschließungsbeitragszustand und der abgabenrechtliche Zustand angefragt.

Gemäß Auskunft durch die Stadt Willich (Geschäftsbereich Landschaft und Straßen) vom 29.08.2025 kommt ein **Erschließungsbeitrag** gem. Baugesetzbuch nach §§ 127 ff. BauGB **nicht mehr zur Erhebung**, da das Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt, die eine endgültig hergestellte bzw. vorhandene Erschließungsanlage nach § 242 BauGB ist.

Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW sind nicht mehr zu zahlen; ein Ausbau ist derzeit nicht geplant.

Der **Kanalanschlussbeitrag** nach § 8 KAG NW für das Grundstück kommt ebenfalls **nicht mehr zur Erhebung**, nähere Einzelheiten siehe Auskunft der Stadt Willich, Anlage 4.

2.6 Altlastenauskunft

Mit Datum vom 14.08.2025 wurde beim Umweltamt des Kreises Viersen angefragt, ob das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt ist. Die Bescheinigung des Kreises Viersen (Amt für Umweltschutz) vom 15.08.2025 ist **negativ**, siehe Anlage 5.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach eventuell vorhandenen oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht. Die Altlastenproblematik

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 13 von 35**

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten vorhanden sein, so hätte der ermittelte Verkehrswert insofern keinen Bestand und wäre diesbezüglich zu modifizieren.

2.7 Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Mit Datum vom 14.08.2025 wurde beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Willich angefragt, ob das Bewertungsobjekt mit öffentlichen Baudarlehen gefördert ist und noch den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegt. Die Auskunft der Stadt Willich (Geschäftsbereich Soziales) vom 20.08.2025 ist **negativ**, siehe Anlage 6.

2.8 Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins ist das zu bewertende Einfamilienhaus augenscheinlich bewohnt. Gemäß Information durch den Schuldner-Eigentümer bewohnt zum Bewertungsstichtag seine Ehefrau das Objekt.

2.9 Bauleitplanung**2.9.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Gemäß Abruf im Geoportal Niederrhein liegt das Bewertungsobjekt in einem Gebiet, welches Im Flächennutzungsplan der Stadt Willich als **Wohnbauflächen** dargestellt ist.

2.9.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal Niederrhein besteht zurzeit für das Gebiet, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, der rechtskräftige Bebauungsplan „Willich 18 I W – Südliche Mühlenstraße“, rechtskräftig seit dem 10.04.1981.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 14 von 35

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

In diesem Bebauungsplan sind nachfolgende Festsetzungen getroffen:

WR	Reines Wohngebiet
a2	Im Bereich der abweichenden Bauweise sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
I	eingeschossige Bauweise
SD 40 – 50°	Satteldach – 40 bis 50° Dachneigung
GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,5	Geschossflächenzahl 0,5

2.10 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation

Die Bauakte für das Bewertungsobjekt wurde per Mail im Bauaktenarchiv der Stadt Willich angefordert.

Mit Datum vom 15.08.2025 wurde durch die zuständige Mitarbeiterin per Mail ein entsprechender Link zur Verfügung gestellt, so dass Zugriff auf die hinterlegten Unterlagen bestand.

Es wird unterstellt, dass sämtliche relevanten Dokumente zur Einsicht zur Verfügung gestellt wurden. Hiernach ist das Bewertungsobjekt baurechtlich genehmigt.

Im vorliegenden Fall kann jedoch aufgrund der Außenbesichtigung nicht beurteilt werden, ob das Bewertungsobjekt entsprechend den Bauunterlagen, welche der Bewertung zugrunde gelegt wurden, errichtet wurde.



3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung des zu bewertenden Objektes gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Aufnahmen der Ortsbesichtigung sowie Inhalte aus den Bauakten der Gemeinde und Auskünfte aus dem Ortstermin.

Eine Öffnung von Bauteilen (z. B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion bzw. Materialien hat nicht stattgefunden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht überprüft. Bauschäden und Baumängel können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z. B. Heizung, Elektroanlagen etc.) ist nicht vorgenommen worden. Die Funktionsfähigkeit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Instandsetzungsbedarfs bzw. Reparaturstaus werden im Wertermittlungsverfahren stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne weitere Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Es ist dabei zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. Die Wertminderung kann im Allgemeinen nicht höher als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers sein.

Sollte eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden können, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht als Investitionssumme zu interpretieren, hierzu wäre eine weitaus aufwendigere und differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig. **Untersuchungen über die Gebäudestandsicherheit, Boden-, Grund- und Hochwasserverhältnisse, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie umweltgefährdende Baumaterialien (wie z. B. Asbest etc.) wurden nicht vorgenommen.** Vor diesem Hintergrund wird eine Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücks- und Gebäudegegebenheiten ausgeschlossen.

3.2 Gebäudeart, Nutzung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garage.



3.3 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung

Die Bauakte wurde online - nach Zusendung eines entsprechenden Links durch das zuständige Bauordnungsamt - durch den Sachverständigen bzw. einen qualifizierten Mitarbeiter/-in (Architekt/-in) eingesehen. Im Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche verfügbaren Akten des Bewertungsobjektes online zur Verfügung gestellt wurden. Es kann hierbei jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Aktenlage unvollständig. Im Folgenden wird somit ein bauordnungsrechtlich genehmigter Zustand unterstellt. Gleichzeitig wird auch die im Gutachten angegebene Nutzung als genehmigt unterstellt. Etwaige Abweichungen und darauf beruhende Auflagen und damit verbundene Kosten können nicht ausgeschlossen werden. Bei Wohnungs- und Teileigentum wird unterstellt, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit der Baugenehmigung identisch ist.

Gemäß den per Link zur Verfügung gestellten Baugenehmigungsunterlagen wurde mit Datum vom 22.02.1976 der Bauantrag zum Neubau eines Eigenhauses und einer Garage beim Bauamt der Stadt Willich eingereicht. Eine Baugenehmigung wurde am 21.05.1976 erteilt (Genehmigung Nr. 163/76). Eine Rohbauabnahme fand am 18.11.1976 statt. Eine Schlussabnahme fand am 21.01.1977 statt; weiterhin liegt ein Schreiben vom 26.01.1977 vor, in dem mitgeteilt wird, dass ein Abnahmeschein aufgrund von noch bestehenden „Mängel“ noch nicht erteilt werden kann.

3.4 Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung basiert auf Erkenntnissen des Ortstermins sowie Einsichtnahme in die Baubeschreibungen zu den Bauanträgen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine generalisierende Baubeschreibung handelt, die sich auf die Nennung der wichtigsten Merkmale beschränkt und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Bauteil öffnende Maßnahmen wurden nicht durchgeführt, so dass die Beschaffenheit nicht sichtbarer Bauteile – falls aus den Baubeschreibungen bzw. Bauzeichnungen nicht klar ersichtlich – unterstellt wird. Sollte sich eine von den hier getätigten Beschreibungen abweichende Beschaffenheit herausstellen, so sind hieraus keine Ansprüche ableitbar.

Rohbau – gemäß den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen

Außenwände der Geschosse	: Mauerwerk - unterstellt
Geschossdecken	: Stahlbeton - unterstellt
Treppenläufe	: nicht bekannt
Dachkonstruktion	: Satteldach - Holzkonstruktion
Fassade	: verblendet

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 17 von 35**

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

Ausstattung

Eine Beschreibung der Innenausstattung des Einfamilienhauses ist nicht möglich, da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte.

Von außen ist lediglich erkennbar, dass das Gebäude zur Straßenfront hin über Holzfenster mit einer Isolierverglasung verfügt und dass die Haustüre eine Holzhaustüre ist.

Haustechnik

Heizung	:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung	:	nicht bekannt
Strom	:	normale Installation - unterstellt
Kanal	:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz - unterstellt

Sanitäre Ausstattung

Eine Beschreibung der sanitären Ausstattung des Bewertungsobjektes kann nicht erfolgen, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

3.5 Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen

Dies sind Bauteile, die in der Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. des Brutto-Rauminhaltes (BRI) keine Berücksichtigung gefunden haben. Wie z.B. Kellerlichtschächte, Außentreppen, Außenrampen, Eingangsüberdachungen und Balkone, soweit sie nicht überdeckt sind.

Besonders zu veranschlagende Bauteile konnten – aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung - nicht festgestellt werden.

3.6 Besondere Betriebseinrichtungen

Hierzu gehören bei Wohngebäuden Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Uhrenanlagen, usw. Bei öffentlichen Bauten sind dies z.B. Einrichtungen für Lehr- und Hörsäle, Einrichtungen für Kassen- und Tresoranlagen und bei gewerblich genutzten Gebäuden: Back-, Koch- und Kühlanlagen, Hebevorrichtungen, Gleis- und Förderanlagen.

Besondere Betriebseinrichtungen konnten – aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung - nicht festgestellt werden.



3.7 Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden

Die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht bereits durch eine reduzierte Restnutzungsdauer bei der Bemessung der Alterswertminderung Berücksichtigung gefunden hat. Gleiches gilt für eine unterlassene Instandhaltung, die einem Bauschaden gleichkommt.

Baumängel, Bauschäden bzw. ein Reparaturstau und/oder Restfertigstellungsbedarf innerhalb des Objektes konnten aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Insgesamt weist das Gebäude jedoch – von außen betrachtet – einen ungepflegten Eindruck auf, der auf eine nicht kontinuierliche Instandhaltung hinweist. Die Fensteranlagen sind – soweit einsehbar – nicht mehr zu reparieren und müssen ausgetauscht werden.

Die vernachlässigte Instandhaltung und der damit verbundene erforderliche Austausch von Bauteilen wird im Folgenden durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt.

3.8 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören insbesondere die Entwässerungs- und Versorgungsleitungen vom Hausanschluss ab bis an öffentliche oder nicht-öffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind. Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb des Gebäudes, wie Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen usw., Befestigungen für Höfe, Terrassen und Wege und Einfriedungen. Ebenso Gartenanlagen und Bepflanzungen und nicht mit dem Gebäude verbundene Treppen und Stützmauern.

Es wird unterstellt, dass das Gebäude an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und mit Strom und Wasser versorgt ist. Es ist nicht bekannt, wie das Gebäude beheizt wird.

Die Hauszuwegung bzw. die Garagenzufahrt sind mit Verbundsteinpflaster befestigt.

3.9 Zubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör konnte – aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung - nicht festgestellt werden.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 19 von 35

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

4. Gesamteindruck

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgender Eindruck:

Gebäude	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in eingeschossiger Bauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
Grundriss	Den vorliegenden Baugenehmigungszeichnungen gemäß entspricht der Grundriss des zu bewertenden Einfamilienhauses durchaus heutigen Wohnbedürfnissen. Aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung ist jedoch nicht bekannt, ob das Gebäude tatsächlich gemäß den Baugenehmigungsunterlagen errichtet wurde.
Ausstattung	Aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung kann die Ausstattung des Gebäudes nicht beurteilt werden.
Unterhaltungszustand	Ebenso kann der Unterhaltungszustand innerhalb des Gebäudes nicht beurteilt werden. Von außen betrachtet weist das Gebäude jedoch einen unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand auf.
Grundstück	Das Grundstück weist eine positive Lage zum Sonnenverlauf auf.
Lage	Die Wohnlage ist als ruhige, zentrale Lage innerhalb von Willich zu bezeichnen.



5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Dieser entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich

- **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021)**
- **das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021)**
- **das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021)**

Bei der Auswahl des Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere auch die zur Verfügung stehenden Daten, ins Kalkül zu ziehen.

Aufgrund mangelnder Anzahl von Vergleichsobjekten mit einer hinreichenden Übereinstimmung in wesentlichen Wert bestimmenden Merkmalen scheidet das **Vergleichswertverfahren** bei bebauten, gleichartig genutzten Grundstücken im Allgemeinen aus.

Das **Sachwertverfahren** kommt in aller Regel bei Objekten zur Anwendung, die nicht primär zur Erzielung einer Rendite, sondern als Sachanlage – vorwiegend Wohngebäude zum Zweck der Eigennutzung - erworben werden.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung der technischen Merkmale und beinhaltet vorrangig den Substanzwert der baulichen Anlage.

Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Außenanlagen durch Anwendung von Sachwertfaktoren ermittelt.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 21 von 35**des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

Das **Ertragswertverfahren** stellt die geeignete Bewertungsgrundlage für Grundstücke dar, bei denen die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht. Dabei sind marktübliche erzielbare Erträge der Immobilie in der Wertableitung zu berücksichtigen.

Der Ertragswert ergibt sich im Grundsatz als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Methodisch kann der Ertragswert in drei unterschiedlichen Varianten ermittelt werden.

In der Regel kommt das „allgemeine Ertragswertverfahren“ (sogenanntes „zweigleisiges Ertragswertverfahren“) als Standardverfahren zur Anwendung. Bei langen Restnutzungsdauern kann dem „vereinfachten Ertragswertverfahren“ („eingleisiges Ertragswertverfahren“) der Vorzug gegeben werden. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, kann der „Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge“ ermittelt werden.

Alle Verfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markt- oder Objektbesonderheiten Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergeben sich insofern der „vorläufige Vergleichswert“, der „vorläufige Sachwert“ sowie der „vorläufige Ertragswert“.

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren (hier: **Sachwertverfahren**) in der Reihenfolge zunächst die „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ (allgemeine Marktanpassung) in die Wertableitung eingeführt und dann die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus dem Ergebnis, dem **Sachwert**, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert bestimmt.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garage.

Den Marktgepflogenheiten entsprechend wird der Verkehrswert für solche Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Anwendung des **Sachwertverfahrens** ermittelt.



6. Bodenwertermittlung

6.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung ist gemäß §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021 stets ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück – vorrangig unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) – durchzuführen. Sind jedoch keine Kaufpreise von Grundstücken, die in ihren Wert bestimmenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen (Vergleichsgrundstücken), vorhanden, kann die Bodenwertermittlung auch auf Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt werden.

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den Wert bestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Dies kann durch prozentuale Zu- oder Abschläge geschehen, aber auch durch Umrechnungskoeffizienten.

Liegen den Preisen von Vergleichsgrundstücken oder Bodenrichtwerten allgemeine Wertverhältnisse zugrunde, die denjenigen des Wertermittlungsstichtages nicht entsprechen, so sind vorhandene Indexreihen heranzuziehen und die Wertverhältnisse mittels derer auf den Wertermittlungsstichtag abzustellen.

In diesem Fall wird die **Bodenwertermittlung** auf der Grundlage von **Bodenrichtwerten** durchgeführt, unter Berücksichtigung Wert beeinflussender Abweichungen.

Der Bodenrichtwert wird in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Viersen zum 01.01.2025, spezifiziert angegeben.

Hiernach ist entsprechend der Bodenrichtwertkarte und den oben genannten Kriterien der Bodenwert

mit rund **380,00 Euro/m²** zu bewerten.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 23 von 35

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Grundstücksqualität	: baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	: Wohnbaufläche
Ausnutzung	: II-geschossig GRZ nicht definiert; GFZ 0,8
Grundstücksgröße	: für freistehende Einfamilienhäuser ca. 500 m ²
Grundstückszuschnitt	: regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	: tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Vom Richtwertgrundstück, welches mit durchschnittlichen Eigenschaften bestimmt ist, weicht das Bewertungsgrundstück in wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften ab.

Lage	: Die äußere Lage des Grundstücks weicht nicht vom Richtwertgrundstück ab. Die günstige Ausrichtung zum Sonnenverlauf ist positiv zu bewerten.
Größe	: Das Richtwertgrundstück ist mit einer Größe von bis zu 500 m ² definiert. Die Größe des Bewertungsgrundstücks ist mit 395 m ² kleiner als das Richtwertgrundstück. Ein Anpassungserfordernis besteht jedoch nicht.
Ausnutzung	: Ein Anpassungserfordernis besteht nicht.
Zuschnitt	: Das Flurstück ist leicht unregelmäßig geschnitten, die Bebaubarkeit ist jedoch hierdurch nicht eingeschränkt.
Erschließungsbeitragssituation	: Das Grundstück ist tatsächlich als erschlossen und rechtlich als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Eine Abweichung vom Richtwertgrundstück besteht somit nicht.

Der Bodenwert leitet sich somit **unter Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung** seit dem Ermittlungstichtag für den Bodenrichtwert wie folgt ab.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 24 von 35

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

6.2 Bodenwert, Flur 20, Flurstück 384

Grundstücksgröße	395 m ²	
davon:		
Bauland	395 m ²	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)		380,00 €/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0%	0,00 €/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert)		380,00 €/m ²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassung für Lage	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Größe	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Ausnutzung	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Zuschnitt	0%	0,00 €/m ²
Baulandwert (Zwischenwert) somit:		380,00 €/m ²
Wert der Erschließung:	im Richtwert enthalten	
Baulandwert, erschließungsbeitragsfrei somit:		380,00 €/m ²
Wert des Baulands (ebf., gerundet)		380,00 €/m²
Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt		
	395 m ² zu 380,00 €/m ²	150.100 €
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, rund		150.000,00 €



7. Sachwertermittlung

7.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung der technischen Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert (§ 16) und Gebäudewert einschließlich baulicher Außenanlagen und - soweit vorhanden - besonderen Betriebseinrichtungen ermittelt. Alle Werte werden zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst.

Auf die Ermittlung des **Bodenwertes** wurde bereits gesondert eingegangen, er ist in der Regel im Vergleichswertverfahren durchzuführen.

Die Ermittlung des **Herstellungswertes des Gebäudes** basiert auf den am Stichtag anzusetzenden Normalherstellungskosten. Die Normalherstellungskosten berücksichtigen die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung.

Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes sind die Ansätze für die „Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)“. Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf einen Quadratmeter (m²) Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. auf einen Kubikmeter (m³) Brutto-Rauminhalt, **alternativ können stichtagsbezogene „BKI-Baukosten“ angesetzt werden**. Die Ansätze der Normalherstellungskosten gehen von bundesdurchschnittlichen Kosten aus und sind aus diesem Grund mittels Korrekturfaktoren auf das zu bewertende Objekt abzustellen. Über geeignete Baukostenindexreihen sind die Normalherstellungskosten an die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages anzupassen.

Der daraus abgeleitete Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu reduzieren. Der Alterswertminderung liegt in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (linearer Wertminderungsablauf) zugrunde.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer kann bei ordnungsgemäßem Gebrauch durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert werden. Unterlassene Instandsetzungen können aber im Umkehrschluss zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer führen.

Die **Außenanlagen** sind gemäß § 36 ImmoWertV 2021 als Zeitwert in v.H. der Herstellungskosten in Ansatz zu bringen.

Die Summe des Bodenwertes, der alterswertgeminderten Herstellungskosten und des Zeitwertes der Außenanlagen ergibt den „**vorläufigen Sachwert**“. Der „vorläufige Sachwert“ ist mittels eines Sachwertfaktors (§ 39 und ggf. zusätzliche Marktanpassungen § 7 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Nach Marktanpassung ergibt sich der „**marktangepasste vorläufige Sachwert**“.

Der „vorläufige marktangepasste Sachwert“ ist im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 einer „**besonderen objektspezifischen Marktanpassung**“ zur subsidiären Berücksichtigung „**besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**“ zu unterziehen.

Nach Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ ergibt sich der **Verkehrswert (Marktwert)**.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 26 von 35

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

7.2 Gebäudedaten

Den vorhandenen Angaben entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Baujahr : 1977

Tatsächliches Alter zum Stichtag : 48

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren : 80

Geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund

- der Art des Gebäudes
- des Zustandes
- sowie der Ausstattung

in Jahren rund : 20

somit

O kalkulatorische Veränderung in Jahren : -12

O theoretisches Alter in Jahren : 60

O theoretisches Baujahr : 1965

Wohnfläche (WF) ca. : 104,76 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) ca. - Wohnhaus - : 274,96 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) ca. - Garage - : 17,44 m²



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 27 von 35

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

7.3 Gebäudewerte

7.3.1 Gebäudewertanteil

BKI-Normalherstellungskosten

theoretisches Baujahr 1965

- ° Grundwert für Brutto-Grundfläche gemäß BKI Kostenplanung 2025
"Baukosten Gebäude Neubau"
(objekt- und ausstattungsbezogen, einschließlich 17 % Baunebenkosten
und Berücksichtigung des Regionalisierungsfaktors
in diesem Fall: $1.500 \text{ €/m}^2 \times 0,93 \times 1,17$)

1.630 €/m²

Gewöhnliche Herstellungskosten:

Bei einer Brutto-Grundfläche von rund	275 m ²	
ergibt sich somit		
1.630 €/m ² BGF	*	275 m ² BGF
		rund 448.000 €

Gebäudenormalherstellungswert	somit	<u>448.000 €</u>
--------------------------------------	-------	-------------------------

Wertminderung wegen Alters

übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
theoretisches Alter	60 Jahre
Restnutzungsdauer	rund 20 Jahre

Alterswertminderung in Anlehnung an Ross (geschätzt) / **linear**

rund	75,00 %	von	448.000 €	<u>-336.000 €</u>
------	---------	-----	-----------	--------------------------

altersgeminderte Herstellungskosten	112.000 €
--	------------------

Gebäudewertanteil	somit rund	<u>112.000 €</u>
--------------------------	-------------------	-------------------------

7.3.2 Außenanlagen

Betrachtet werden jeweils die Zeitwerte von:

Pauschal 10 % der Gebäudewertanteile	11.200,00 €
--------------------------------------	-------------

Zeitwert der Außenanlagen rund	<u>11.000,00 €</u>
---------------------------------------	---------------------------



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 28 von 35

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

7.3.3 Besondere Bauteile und (Betriebs-) Einrichtungen

Ermittlung des anteiligen Werts der besonderen Bauteile und der besonderen (Betriebs-)Einrichtungen, als Zeitwert:

nicht vorhanden	0,00 €
rund	0,00 €

7.3.4 Garage

Als Zeitwert:

	6.000,00 €
rund	6.000,00 €

7.3.5 Vorläufiger Sachwert

Gebäude	112.000,00 €	40,14%
Außenanlagen	11.000,00 €	3,94%
Besondere Bauteile/Einrichtungen	0,00 €	0,00%
Garage	6.000,00 €	2,15%
Bodenwert	<u>150.000,00 €</u>	53,76%
	<u>279.000,00 €</u>	100,00%

Der vorläufige Sachwert beträgt	<u>279.000,00 €</u>
--	----------------------------



8. Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des vorl. Wertermittlungsverfahrens

8.1 Allgemeines

Der Verkehrswert wird nachfolgend aus dem „vorläufigen Sachwert“ unter Berücksichtigung von weiteren Einflüssen abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen und sonstigen Anlagen wirken.

Bei diesen Einflüssen handelt es sich um:

1. Markteinflüsse im Sinne von konjunkturellen Einflüssen auf dem Immobilienteilmarkt

Die Einbeziehung dieser Einflüsse erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht bereits in die obigen Ausführungen eingegangen sind.

Die Marktanpassung hat für die zuvor beschriebenen drei unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren eine unterschiedlich gewichtige Bedeutung.

- Beim **Vergleichswertverfahren** findet die jeweilige Marktsituation bereits mit den auf den Wertermittlungstichtag „umgerechneten“ Kaufpreisen Eingang in die Verkehrswertermittlung. Die Anpassung an die Marktlage kann beim Vergleichswertverfahren in der Regel entfallen, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke vorliegen.
- Beim **Ertragswertverfahren** können zur Anpassung des abgeleiteten Ertragswertes Zu- oder Abschläge erforderlich werden, insbesondere dann, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wegen zu knappem Angebot bzw. einer überstarken Nachfrage Preise gezahlt werden, die dem nachhaltigen Ertrag nicht entsprechen. Die Einbeziehung der Markteinflüsse erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht schon in der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes Berücksichtigung gefunden hat.
- Bei Anwendung des **Sachwertverfahrens** erfolgen in der Regel die höchsten Marktanpassungen (Zu- oder Abschläge). Im Allgemeinen steigt die Zu- oder Abschlagsnotwendigkeit mit der Höhe des Sachwertes. Je höher ein Sachwert, desto höher wird auch der prozentuale Abschlag bzw. je niedriger ein Sachwert, desto höher wird auch der prozentuale Zuschlag sein.

2. Einflüsse aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Die oben dargestellten Markteinflüsse beziehen sich nach Lage, Beschaffenheit und Ausstattung auf durchschnittliche Verhältnisse. Daran gemessen sind objektspezifisch abweichende Merkmale zu beachten und hinsichtlich ihres Werteeinflusses gesondert zu berücksichtigen, insbesondere



- **bauzustandsbedingte Einflüsse**

wie beispielsweise Werteeinflüsse aufgrund von Baumängeln, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau und Restfertigstellungsbedarf, sofern die erkennbare bauliche Situation von einer üblichen baualtersgerechten Situation abweicht.

- **strukturelle Einflüsse**

wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung (Grundriss, Raumhöhe usw.), Architektur und Gestaltung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand.

- **wirtschaftliche Einflüsse**

wie beispielsweise von üblichen Mieten erhebliche abweichende Erträge, die – soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht – durch marktgerechte Zu- oder Abschläge bzw. durch Barwerte zu berücksichtigen sind.

8.2 Markteinflüsse

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nachfolgend unter Berücksichtigung von Einflüssen des Marktgeschehens und besonderer objektspezifischer Merkmale abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen wirken.

Die Einbeziehung dieser Einflüsse in die Wertableitung erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht bereits in den vorausgegangenen Berechnungen Berücksichtigung gefunden haben. Durch den Gutachterausschuss des Kreises Viersen werden Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, diese können nur als zusätzliche Orientierung herangezogen werden, da keine vollständige Modellkonformität besteht.

Der angewendete Marktanpassungsfaktor beruht auf eigenen Auswertungen sowie Marktbeobachtungen und berücksichtigt die objektspezifischen Eigenschaften der Immobilie sowie deren Marktgängigkeit.

Im Grundstücksmarktbericht des Kreises Viersen 2025 wird bei einem vorläufigen Sachwert von 279.000 € ein Marktanpassungsfaktor von durchschnittlich rd. 1,23 veröffentlicht.

Aus sachverständiger Sicht ist für das hier zu bewertende Objekt eine Marktanpassung von rd. 20 % sachgerecht.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 31 von 35

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

8.2.1 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

vorläufiger Sachwert	279.000,00 €
Sachwertfaktor	<u>1,20</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	<u><u>334.800,00 €</u></u>
 der vorläufige marktangepasste Sachwert beträgt	 <u><u>335.000,00 €</u></u>



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 32 von 35

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

8.2.2 Verkehrswert / Marktwert

vorläufiger marktangepasster Sachwert **335.000 €**

baustandsbedingte Einflüsse

Wertminderung wegen baulicher Mängel, Schäden und
Restfertigstellungsbedarf (einschließlich Instandsetzung und
Renovierung) - **nicht bekannt, da ausschl. Außenbesichtigung**

rund	0,00 %	von	335.000 €	0 €
verbleibt				335.000 €

strukturelle Einflüsse

wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße Grundrisse,
überdurchschnittlicher Erhaltungszustand - **nicht bekannt, da ausschl.
Außenbesichtigung**

rund	0,00 %	von	335.000 €	0 €
verbleibt				335.000 €

wirtschaftliche Einflüsse

wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, erhebliche - vom
gewöhnlichen Geschäftsverkehr - abweichende Erträge

rund	0,00 %	von	335.000 €	0 €
somit				335.000 €

somit rund **335.000 €**

335.000 €



8.2.3 Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse, z.B. Außenbesichtigung

Jeder verständige Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass das Bewertungsobjekt durch den Sachverständigen nicht von innen besichtigt werden konnte.

Für die Innenausstattung wurde zunächst ein durchschnittlicher Zustand unterstellt. Hier können jedoch erhebliche Abweichungen bestehen.

Daher ergibt sich eine notwendige Anpassung aufgrund sonstiger Einflüsse in Höhe von

- 20 %

8.3 Zusammenfassung

Aus der Summe der wertbeeinflussenden Kriterien, die ein verständiger Erwerber in Betracht ziehen würde, verbleibt somit **insgesamt eine**

Anpassung zum vorläufigen
markt- und objektspezifisch
angepassten Sachwert von

335.000,00 € aufgrund der

- sonstigen Einflüsse von	-20%	-67.000,00 €
somit rund		<u>-67.000,00 €</u>

insgesamt ergibt sich somit ein Verkehrswert/Marktwert von

Sachwert	335.000,00 €
- Marktanpassung	<u>-67.000,00 €</u>
somit	<u>268.000,00 €</u>

Verkehrswert / Marktwert rund	<u>270.000,00 €</u>
--------------------------------------	----------------------------



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 34 von 35

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert/Marktwert (nach § 194 BauGB) für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute

Grundstück : **Wielandstraße 1
47877 Willich**

Gemarkung : Willich

Flur : 20

Flurstück : 384

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Einfamilienhäuser zum Wertermittlungstichtag, dem 12.11.2025 festgestellt mit

270.000,00 €

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt – trotz des getätigten Abschlags – aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung um ein Risikobjekt handelt.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Tönisvorst, 05.02.2026

DR. DETLEF GIEBELEN



10. Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
3. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021
(ImmoWertV, BGBl. I S. 2805).
4. Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)
Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006.
5. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
(Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012
veröffentlicht am 18. Oktober 2012 im Bundesanzeiger (BAnz AT 18.10.2012 B1).
6. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
(Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014
veröffentlicht am 11.04.2014 im Bundesanzeiger (BAnz AT 11.04.2014 B3).
7. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
(Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003
(BGBl. I, S. 2346), in Kraft getreten 01.01.2004.

KLEIBER, W. / FISCHER, R. / SCHRÖTER, K.:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung
von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
9. Auflage, Köln, 2020.

SPRENGNETTER (Hrsg.)

Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen.
Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentare.
Band 1 – 16
Sinzig, (Losebl.-Ausg.), Stand: 2025.



Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte





Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

**Anlage 2 – Auszug aus dem Grundbuch
Bestandsverzeichnis, Abteilung I und Abteilung II**

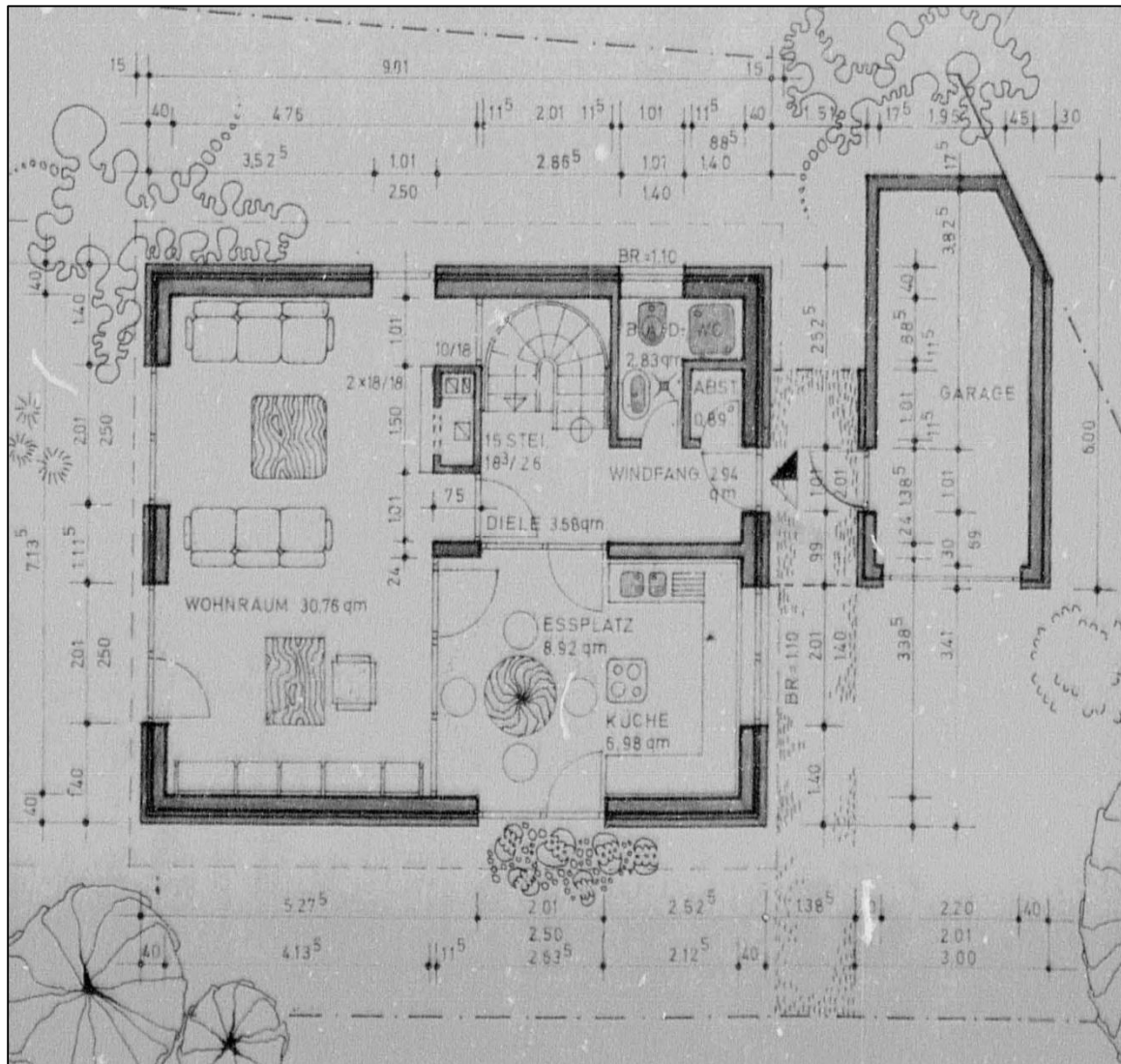
Wird aus Datenschutzgründen nicht beigelegt.

Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen

Grundriss Erdgeschoss – nicht maßstäblich

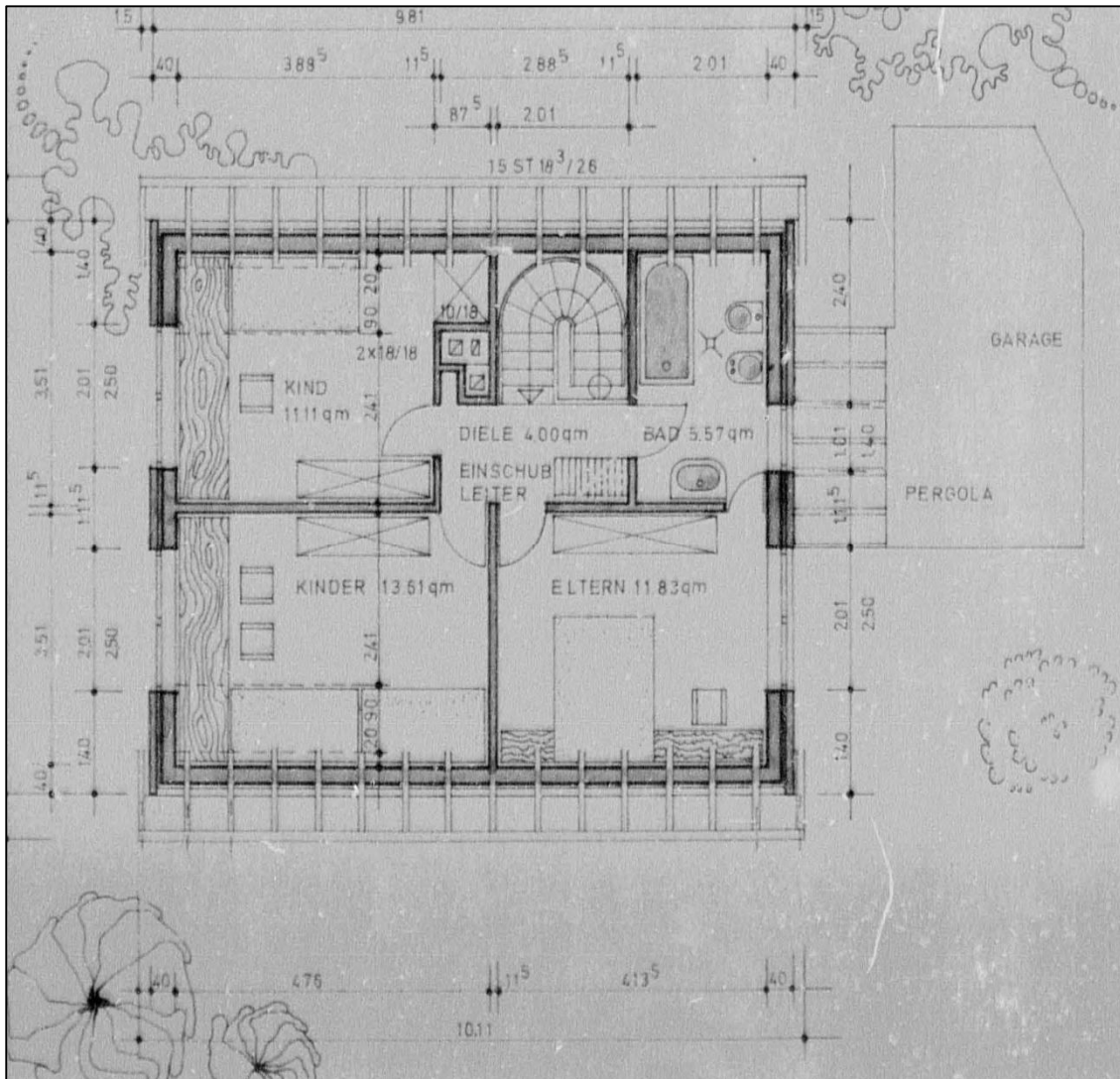


Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen

Grundriss Dachgeschoss – nicht maßstäblich



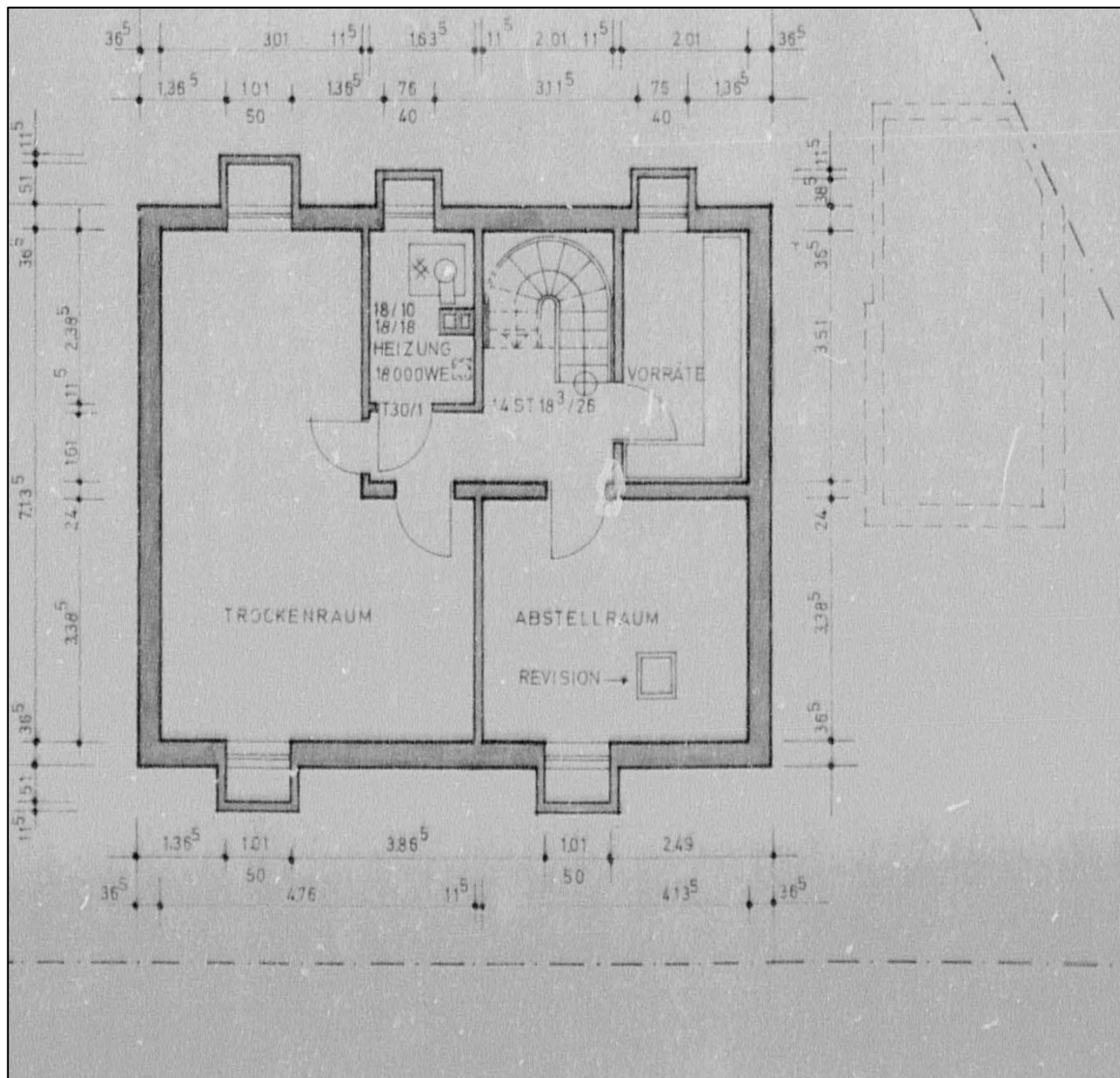
Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen

Grundriss Kellergeschoss –

nicht maßstäblich



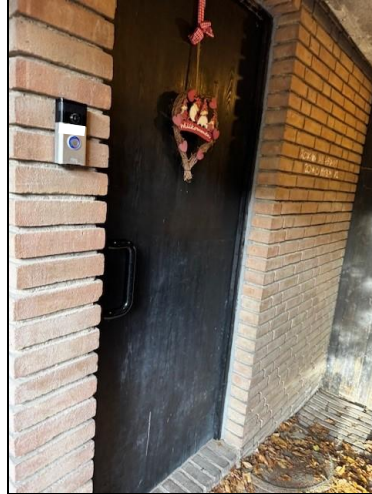
Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Wielandstraße 1 in 47877 Willich

Anlage 10 – Fotos



Hauszuwegung/Garagenzufahrt



Haustüranlage



Giebelansicht



Fensteranlage – exemplarisch



Fensteranlage – exemplarisch



Fensteranlage - exemplarisch