

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**



Dipl.- Ing. Architekt

Heinz Bonenkamp

Von der
Industrie- und Handelskammer
zu Aachen
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Dr.- Ing. Architekt (TH)

Dipl.- Wirtsch.- Ing. (FH)

Florian Bonenkamp

Von der
FH Kaiserslautern
öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

Gastdozent RWTH Aachen



Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath
Fon 02407/7977
Fax 02407/3558
info@bonenkamp-gruppe.de
www.bonenkamp-gruppe.de

Amtsgericht Erkelenz

3 K 18/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das gewerbliche Teileigentum ATP-Nr. 1 im

Erdgeschoss des Hauses

Vossemer Straße 31 in 41812 Erkelenz-Gerderath





Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Wertermittlungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	7
1.8 Hinweis	7
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	8 + 9
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	10
3.1 Gesamtobjekt	10
3.2 Teileigentum ATP Nr. 1	10
3.3 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	11
3.3.1 Grundriss	11
3.4 Hausgeld	12
3.5 Instandhaltungsrücklage	12
3.6 Geplante Maßnahmen	12
3.7 WEG - Verwaltung	12
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Teileigentumsgrundbuch	13
4.2 Baulastenverzeichnis	13
4.3 Altlasten	14
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	15
4.5 Auskunft über die Bergbaulichen Verhältnisse	16 - 18
4.6 Öffentliche Förderung	18
4.7 Sonstige Rechte / Lasten	18



Seite

5.0	BAUBESCHREIBUNG	19 + 20
5.1	Abstellmöglichkeiten / Gemeinschaftseinrichtungen	20 + 21
5.2	Garage / Stellplatz	21 + 22
5.3	Hausanschlüsse	22
5.4	Außenanlagen	22 + 23
5.5	Bau- und Unterhaltungszustand	23
5.6	Energetische Beurteilung	23
5.7	Grundrissfunktion der Einheit ATP-Nr. 1	23
5.8	Weitergehende Hinweise	24
6.0	PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	25
7.0	BEWERTUNG	
7.1	Wertermittlungsverfahren	26
7.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26 + 27
8.0	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG	
8.1	Teileigentum ATP-Nr. 1	28 - 30
9.0	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	31 - 34
10.0	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	35 - 37
	LITERATURNACHWEIS	38

**1.0 ALLGEMEINE ANGABEN**

Eigentümer	bekannt
Amtsgericht	Erkelenz
Teileigentums- grundbuch von	Gerderath
Blatt	1792 Nr. 1
Gemarkung	Gerderath
Flur	11
Flurstück	946
Größe	501 qm =====

1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Gerderath, Flur: 11, Flurstück 946, Hof- und Gebäudefläche Vossemer Straße 31 verbunden mit dem Sondereigentum an der Ladeneinheit im Erdgeschoss Nr. 1 des Aufteilungsplanes sowie ein Sondernutzungsrecht an 4 Kraftfahrzeugstellplätzen

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBL, I 2021, 44)
- Baugesetzbuch (BauGB), 57. Auflage, 2026

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Erkelenz
Abt. 3 K
Geschäfts-Nr. 3 K 18/25
gemäß Beschluss vom 01.08.2025



1.4 Ortsbesichtigung

- 1) erfolgte am 22. Januar 2026
(ohne Innenbesichtigung des Teileigentums)

Teilnehmer:

- der Unterzeichner

- 2) sollte erfolgen am 24. Februar 2026

In der Terminankündigung heißt es:

Wie ich mit Schreiben vom 15.12.2025 mitgeteilt habe, hat das Amtsgericht Erkelenz mich beauftragt, ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes für das Teileigentum ATP-Nr. 1, Ladeneinheit im Erdgeschoss sowie 4 Kraftfahrzeugstellplätze zu erstellen.

Am angekündigten Termin zur Ortsbesichtigung am 22.01.2026 um 10:00 Uhr war niemand anwesend, so dass eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Einheit nicht erfolgen konnte.

*Zur Ortsbesichtigung werde ich daher am
Dienstag, 24. Februar 2026 um 10:00 Uhr
am Objekt sein.*

... Ich möchte jedoch auf folgendes hinweisen:

Die angekündigte Ortsbesichtigung am 24.02.2026 erfolgt nur, wenn Sie bis zum 17. Februar 2026 unserem Büro schriftlich mitgeteilt haben, dass Sie eine Innenbesichtigung des Objektes ermöglichen.

Sollte diese Bestätigung nicht vorliegen, erfolgt keine weitere Ortsbesichtigung. Es erfolgt eine Bewertung nach dem äußeren Augenschein der Besichtigung am 22.01.2026 und nach Aktenlage. Nachteile die sich für Sie daraus ergeben können, sind Ihnen zuzurechnen.

Eine Terminbestätigung ist nicht erfolgt.

1.5 Wertermittlungsstichtag

22. Januar 2026

- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

22. Januar 2026



1.7 Unterlagen

- unbeglaubigter Teileigentumsgrundbuchauszug vom 29.10.2025
- Flurkarte M 1:1000 vom 19.12.2025
- Aufteilungspläne als Anlage zur Abgeschlossenheitserklärung durch die Stadt Erkelenz vom 20.07.1992
- Teilungserklärung vom 02.12.1992, UR-Nr. 2149 für 1992, Notar Lukowski, Wegberg
- Berechnung der Nutzflächen
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Erkelenz, dem Kreis Heinsberg und weiteren Dienststellen

1.8 Hinweis

Das Gutachten wurde erstellt unter Mitarbeit des Sachverständigen Dr.- Ing. Florian Bonenkamp

2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung



Das Grundstück befindet sich in der Vossemer Straße im Stadtteil Gerderath der Stadt Erkelenz.

Erkelenz mit rd. 45.000 Einwohnern liegt im Osten des Kreises Heinsberg und grenzt an die Städte Hückelhoven, Wassenberg und Wegberg, an weitere Städte und Gemeinden des Kreises Neuss und Düren sowie an die Stadt Mönchengladbach.

Gerderath mit rd. 4.600 Einwohnern ist der westlichste Ort der Stadt Erkelenz. Nördlich des Ortes liegt auf dem Gelände des ehemaligen britischen Militärflugplatzes der Gewerbe- und Industriepark Wegberg-Wildenrath.

Die Bebauung im Bereich des Bewertungsobjektes besteht aus zwei- und dreigeschossigen Wohnhäusern mit teilweise gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen. Die Straße weist auf beiden Seiten Parkbuchten auf.

Waren des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Das geschäftliche Zentrum von Erkelenz mit seinen umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangeboten ist in rd. 8,0 km.

Bushaltestellen sind in rd. 110 m.

Die nächste Autobahnzufahrt der A 46 Hückelhoven Ost ist in rd. 9,0 km Entfernung, die Anbindung an die B 57 ist in rd. 3,0 km.

Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

Dipl.- Ing. Heinz Bonenkamp Architekt
Öffentlich best. und vereidigter Sachverständiger

Dr.- Ing. Architekt

Dipl.- Wirtsch.- Ing. Florian Bonenkamp
Zertifizierter Sachverständiger

Bewertungsobjekt:
Vossemer Straße 31
41812 Erkelenz-Gerderath



9

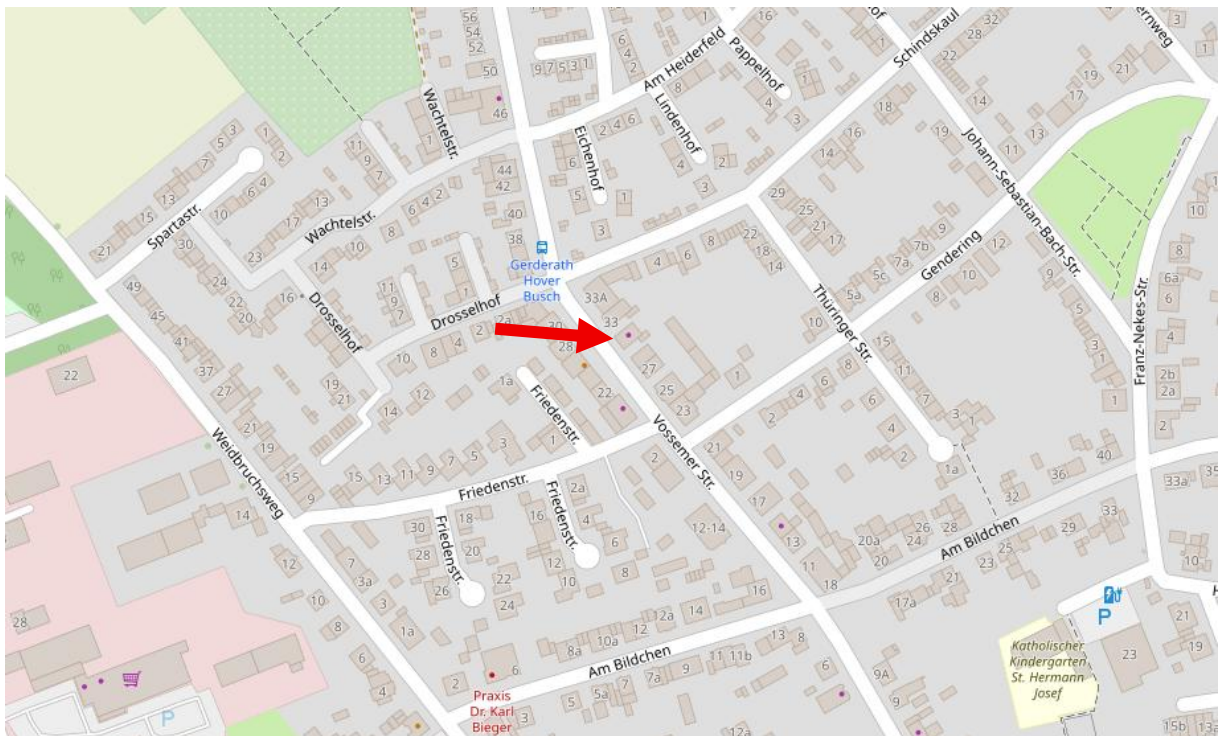
ATP-Nr. 1



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

3.1 Gesamtobjekt

Das Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Wohn- / Geschäftshaus mit PKW-Garage.

Das Baujahr des Hauses ist mir nicht bekannt.

In der Bauakte bei der Stadt Erkelenz sind keine Bauzeichnungen über die Errichtung des Hauses vorhanden.

Als Baujahr des Hauses wird von mir um 1975 ausgegangen.

In der Bauakte vorhanden sind Bauzeichnungen über die Errichtung eines Walmdaches auf das vorhandene Flachdach aus 2008.

Das Wohn- / Geschäftshaus ist zweigeschossig, unterkellert, das Dachgeschoss ist - soweit feststellbar - nicht ausgebaut.

Im Erdgeschoss ist eine Gewerbeeinheit (hier zu bewerten), im Obergeschoss ist eine Wohneinheit.

Die Aufteilung in Teil- / Wohnungseigentum erfolgte in 1992.

3.2 Teileigentum ATP Nr. 1

Das **Teileigentum ATP Nr. 1** liegt im **Erdgeschoss** des Hauses.

Die **Nutzfläche** wird auf der Grundlage der Aufteilungspläne (Raumbezeichnungen lt. Aufteilungsplan) ermittelt mit **97,84 qm**.

Das Raumangebot umfasst:

Verkauf, Herren - Salon, Salon, Damen - Salon, Flur, WC, Umkleide

Grundriss der gewerblichen Einheit s. folgende Seite.

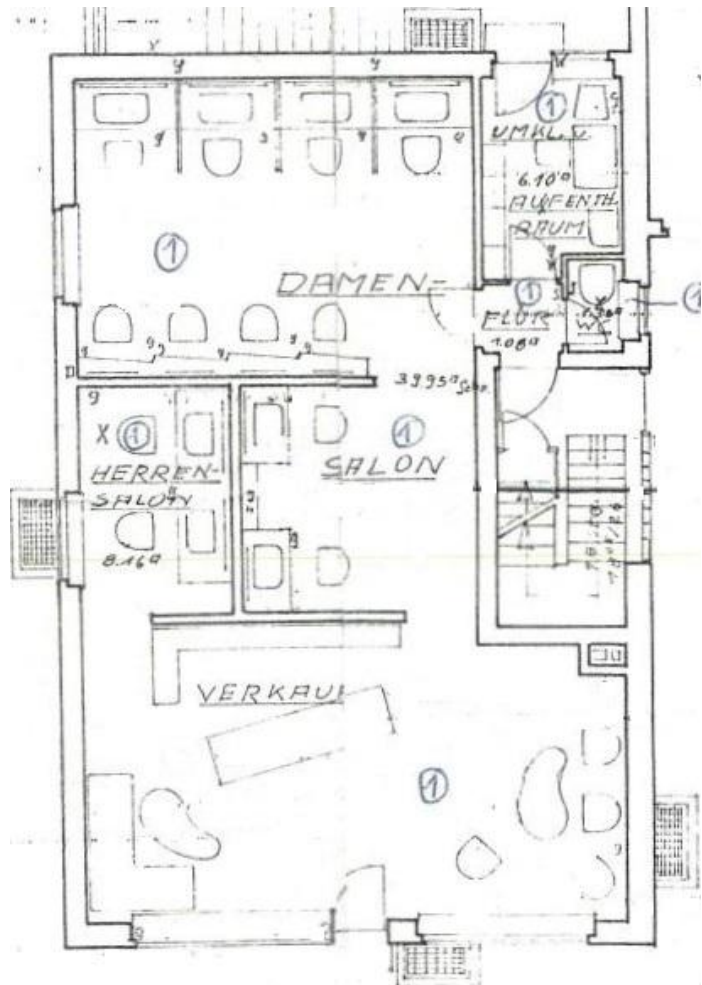
3.3 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete



Das Ladenlokal ist - soweit feststellbar - eigen-
genutzt.

Als aktuelle Nutzung ist von einem Blumenladen
(Floristik) auszugehen.
(Angaben hierzu sind in der Bauakte bei der Stadt
Erkelenz nicht vorhanden.)

3.3.1 Grundriss



Grundriss der Einheit ATP-Nr. 1



3.4 Hausgeld

Hausgeld ist der Betrag, den der Teileigentums-eigentümer an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen hat für Nebenkosten und Instandhaltung sowie Verwaltung.

Höhe Hausgeld:

Ist mir nicht bekannt.

3.5 Instandhaltungsrücklage

Ob eine Instandhaltungsrücklage angesammelt wird, ist mir nicht bekannt.

3.6 Geplante Maßnahmen, die durch eine Sonderumlage finanziert werden sollen

Sind mir nicht bekannt.

3.7 WEG-Verwaltung

Nicht bekannt.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Teileigentumsgrundbuch

Gerderath Blatt 1792

Im **Bestandsverzeichnis** des Teileigentumsgrundbuches von Gerderath sind die für Wohnungs- und Teileigentum üblichen Beschränkungen des Sondereigentums vermerkt:

Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen in Blatt 1793) gehörenden Sondereigentumsrechtes beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 02. Dezember 1992 Bezug genommen. Eingetragen am 30. März 1993.

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd.-Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erkelenz, 3 K 18/25). Eingetragen am 07.08.2025.

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Erkelenz - Bauordnungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Grundstück: Erkelenz, Vossemer Straße 31

Gemarkung: Gerderath

Flur: 11

Flurstück: 946

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

*Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass nach meinen Unterlagen auf dem v. g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen **keine** Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen sind.*

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.



4.3 Altlasten

Auf eine Anfrage des Unterzeichners beim Fachbereich Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg wurde die folgende Auskunft erteilt:


kreis heinsberg
bodenständig. weitsichtig.

Kreisverwaltung - 52523 Heinsberg

Der Landrat
Amt für Umwelt und Verkehrsplanung
Geschäftszeichen: *

Untere Bodenschutzbehörde-Altlasten

22. Dezember 2025

Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg

Gemarkung: Gerderath
Flur: 11
Flurstück: 946
Lage: Vossemer Straße 31, 41812 Erkelenz
Eigentümer: *

Ihre Anfrage vom 18. Dezember 2025 per E-Mail

für das o. g. Grundstück liegen mir zurzeit keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen vor. Die erteilten Auskünfte beinhalten nur den momentanen Kenntnisstand.

Der Kreis Heinsberg übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster bzw. dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht.

Mit freundlichen Grüßen

Diese Auskunft wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift rechtsgültig.

Hinweis:
Wir beachten den gesetzlichen Datenschutz. Die Informationen gemäß Art. 13 und 14 DS-GVO über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten bzw. der personenbezogenen Daten Ihres Kindes und/oder Ihrer Angehörigen können Sie auf der Internetseite unter <https://www.kreis-heinsberg.de/datenschutz/> einsehen. Sofern Sie einen Ausdruck des Merkblattes zu Ihrer Verfügung oder eine persönliche Information wünschen, wenden Sie sich bitte an die/den im Briefkopf genannte/n Sachbearbeiter/in.

Kreishaus Heinsberg
Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg
Tel.: 0 24 52 13 - 0
Fax: 0 24 52 13 - 1100
E-Mail: info@kreis-heinsberg.de
Internet: www.kreis-heinsberg.de

Kontoverbindungen
Kreissparkasse Heinsberg
IBAN: DE 76 3125 1220 0000 0002 73
BIC: WELADED1ERK
Postbank Köln
IBAN: DE 97 3701 0050 0025 4405 03
BIC: PBNKDEFF

Die Auskunft ist dem Wertgutachten auch als Anlage beigelegt.



4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Erkelenz - Amt für Kommunalwirtschaft und Liegenschaften - wurde folgende Auskunft erteilt:

Stadt Erkelenz | Postfach 11 51/ 11 56 | 41801 Erkelenz

 **ERKELENZ**
Echt. Ehrlich. Einzigartig.

Amt für Kommunalwirtschaft und Liegenschaften

Der Bürgermeister
Stadt Erkelenz
Johannismarkt 17
41812 Erkelenz

Datum 18.12.2025

Ihre Ansprechperson

Anliegerbescheinigung

Grundstück: Lage: Vossemer Straße 31
Gemarkung: Gerderath
Flur: 11
Flurstück: 946

**Öffnungszeiten und
Onlinedienste unter
erkelenz.de**

Die Grundstücke Gemarkung Gerderath, Flur 11, Flurstück 946, liegt an der Straße „Vossemer Straße“.
Die Straße ist erstmalig hergestellt. Die Erschließungsbeiträge (BauGB) und Straßenausbaubeiträge (KAG) sind gezahlt.

Die Kanalgrundstücksanschlusskosten werden nach dem zum Zeitpunkt der Herstellung geltenden Satzungsbestimmungen erhoben. Die Kostenersätze für die bisher erstellten Anschlüsse sind gezahlt.

Hinweis:
Die endgültige Heranziehung zu Beiträgen erfolgt, soweit noch keine Beitragsveranlagung durchgeführt wurde, aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen und der von der Stadt erlassenen Satzungen. Irrtümlich gemachte Angaben haben keine Auswirkungen auf gesetzlich begründete Beitragsverpflichtungen.

Sind in dieser Bescheinigung Beiträge angegeben, so handelt es sich um Schätzungen bzw. Erfahrungssätze. Sollten die tatsächlichen Beiträge höher sein, bedeutet die hier gemachte Angabe kein Verzicht auf höhere Beitragsforderungen nach satzungsgemäßer Herstellung.

USt-ID-Nr:
DE122388485

Kreissparkasse Heinsberg
IBAN: DE21 3125 1220 0000 4010 00
BIC: WELADED1ERK

Volksbank Mönchengladbach
IBAN: DE81 3106 0517 6003 8870 12
BIC: GENODED1MRB

Volksbank Heinsberg
IBAN: DE26 3706 9412 5041 8120 11
BIC: GENODED1HRB

Die Auskunft ist dem Wertgutachten
auch als Anlage beigefügt



4.5 Auskunft über die Bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Bezirksregierung Arnsberg wurde die auf den folgenden Seiten befindliche Auskunft erteilt:

Bezirksregierung Arnsberg		
Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund		Datum: 20. Januar 2026 Seite 1 von 3
		Aktenzeichen: bei Antwort bitte angeben
- per elektronischer Post -		Auskunft erteilt:
		Dienstgebäude: Goebenstraße 25 44135 Dortmund
Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung		Hauptsitz / Lieferadresse: Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg
Grundstück(e): Vossemer Str. 31 in Erkelenz Gemarkung: Gerderath, Flur: 11, Flurstück(e) 946		
Ihr Schreiben vom 18.12.2025 Az. des Gerichts: 3 K 18/25		www.bra.nrw.de
Sehr geehrte Damen und Herren,		Servicezeiten: Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr 13:30 – 16:00 Uhr Fr 08:30 – 14:00 Uhr
der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Gerderath 1“.		Landeshauptkasse NRW bei der Helaba: IBAN: DE59 3005 0000 0001 6835 15 BIC: WELADED3333
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Sophia-Jacoba A“ ist die Viva-west GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen.		Umsatzsteuer ID: DE123878675
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Gerderath 1“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden, RWE Platz 2 in 45141 Essen.		Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite: https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/

Bezirksregierung
Arnsberg

Seite 2 von 3

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergwerkseigentümerinnen zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweilige Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass im Auskunftsbereich bis in die 1990er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Ich weise allerdings darauf hin, dass der Auskunftsbereich im Einfluss der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle



Bezirksregierung
Arnsberg



Ihnen hierzu eine Anfrage an die RWE Power AG, RWE Platz 2 in
45141 Essen, zu stellen.

Seite 3 von 3

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich.
Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benach-
barte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation
auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen
Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zu-
grundlegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufga-
ben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Ge-
währ für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten
kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und
die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise
zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)
können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung
Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-
Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

Die Auskunft ist dem Wertgutachten auch
als Anlage beigelegt

**4.6 Öffentliche Förderung
mit Belegungsbindung und
Kosten-/Bewilligungsmiete**

Liegt nicht vor.

4.7 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Wände, Decken,
Dachstuhl, Dach-
eindeckung

1. Wohn- / Geschäftshaus

Wände aus Kalksandstein und Bimsmauerwerk
angenommen
Geschossdecken aus Stahlbeton
Walmdach aus einem Holzdachstuhl mit
Eindeckung aus glasierten Tonziegeln aus
2008/2009

Ausbau

Fassaden

Zweischaliger Außenwandaufbau mit Verblend-
mauerwerk, Teilflächen geputzt

Treppenhaus

Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Belag aus
Kunststein angenommen
Haustür aus Kunststoff mit Iso-Füllung

Angenommene Ausstattung der Einheit ATP Nr. 1

Fenster

Kunststofffenster mit Iso-Verglasung, teilweise
Rollläden

Türen

Innentüren beschichtet / furniert angenommen

Bodenbeläge

Kunststein, Fliesen, PVC angenommen

Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt mit Raufaser /
Anstrich angenommen



Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

WC mit Handwaschbecken angenommen

Heizung

Heizkörper mit Anschluss an die Zentralheizung
des Hauses angenommen

Warm-Wasserbereitung

Dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer oder
Unter-Tisch-Geräte angenommen

Elektroinstallationen

Dem vermuteten Baujahr und dem sonstigen
Standard des Hauses entsprechend
angenommen

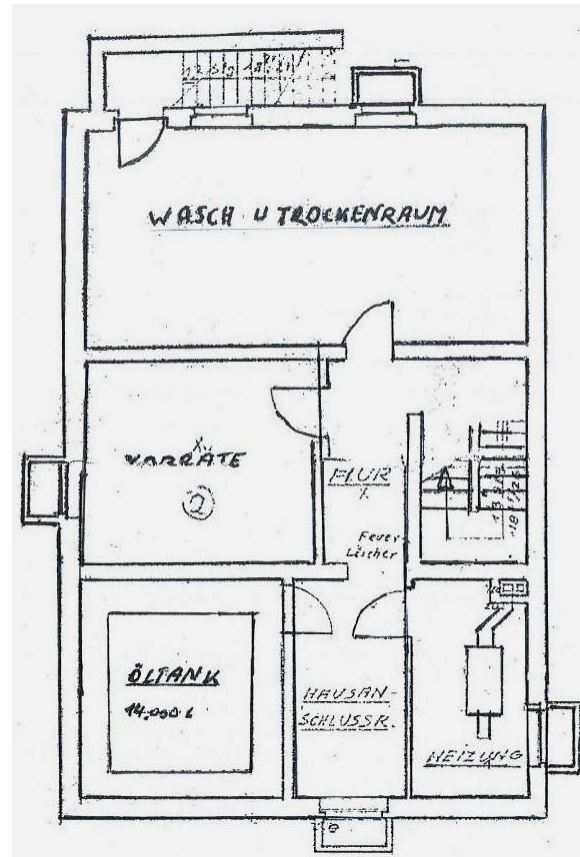
Besondere Ausstattung

Ist nicht bekannt

**Besondere Bauteile
gem. DIN 273**

5.1 Abstellmöglichkeiten / Gemeinschaftseinrichtungen

Soweit aus den Aufteilungsplänen feststellbar,
gemeinschaftlich zu nutzender Wasch- und
Trockenkeller
(s. Grundriss des KG auf der folgenden Seite)



Grundriss Kellergeschoss

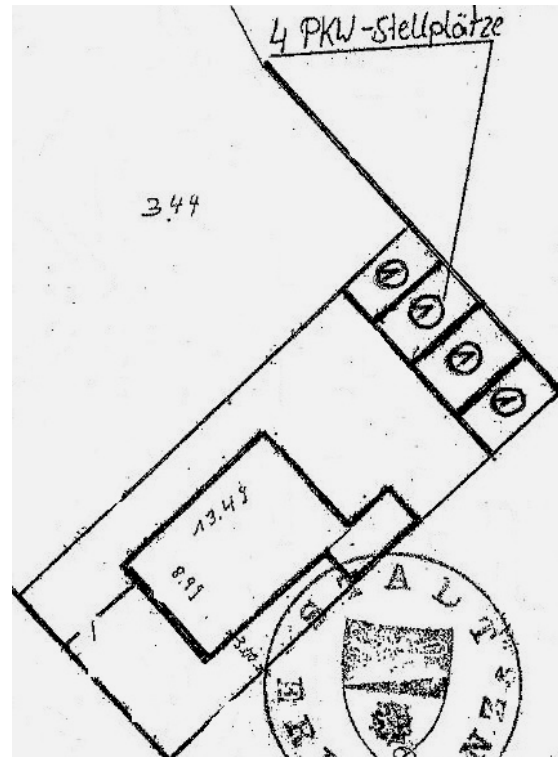
5.2 Garage/Stellplatz

Der Einheit ATP-Nr. 1 sind 4 Stellplätze zugeordnet

In der Teilungserklärung heißt es:

§17 Sondernutzungsrechte:

- 1) Dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums Nr. 1 steht das Sondernutzungsrecht zu, die vier Kraftfahrzeug-Abstellplätze, die in dem dieser Urkunde als Anlage beigefügtem Grundstückslageplan mit Nr. 1 bezeichnet sind, unter Ausschluss der übrigen Eigentümer zu benutzen und zu nutzen.
- 2) Für die Ausübung des Sondernutzungsrechtes ist kein Entgelt zu leisten. Der jeweilige Eigentümer des Teileigentums Nr. 1 hat bei den vier Kraftfahrzeug-Abstellplätzen die Verkehrssicherungspflicht zu tragen. Eine Änderung oder Aufhebung des Sondernutzungsrechtes ist nur mit Zustimmung des begünstigten Sondereigentümers zulässig.



Lageplan der Stellplätze

5.3 Hausanschlüsse

Das Wohn- / Geschäftshaus ist vermutlich an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Telefon
- Kanalisation

5.4 Außenanlagen

Garagenzufahrt / Hauszugang sind mit Betonpflaster befestigt.



5.5 Bau- und Unterhaltungszustand

1. Wohn- / Geschäftshaus

Der bauliche Zustand des Gebäudes entspricht - soweit von außen feststellbar - seinem angenommenen Baualter.

2. Einheit ATP-Nr. 1

Somit von außen feststellbar, ist von einem normalen Unterhaltungszustand der Einheit auszugehen.

5.6 Energetische Beurteilung

Ein Energieausweise gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgelegt.

Konkrete Angaben über die energetische Qualität des Wohn-/Geschäftshauses können daher nicht gemacht werden.

5.7 Grundrissfunktionen der Einheit ATP Nr. 1

Der auf Seite 11 des Gutachtens vorhandene Aufteilungsplan stellt die Nutzung als Friseursalon dar.

Ob der Grundriss aktuell noch zutreffend ist, konnte nicht festgestellt werden.



5.8 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische äußere Zustand des Wohn- / Geschäftshauses und der Einheit ATP-Nr. 1 erfasst.
Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt o. ä.. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.*
- 2) *Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden

Die Baubeschreibung spiegelt den optisch erkennbaren äußeren Gebäudezustand wider. Besondere Untersuchungen bezüglich Stand-sicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Kanaldichtigkeit, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

Auch wurde das Gebäude und die Einheit ATP-Nr. 1 nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.

Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel/-schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute). Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-) Wertermittlung für die gewerbliche Einheit.*
- 3) *Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*
- 4) *Das Objekt konnte - wie beschrieben - nur von außen (vorn und seitlich und eingeschränkt von hinten) - besichtigt werden.*

6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in den Geodatenbestand der Stadt Erkelenz nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erkelenz stellt das Grundstück als Wohnbaufläche "W" dar.

Die planungsrechtliche Beurteilung eines baulichen Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

In § 34 BauGB heißt es:

"(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erkelenz



7.0 BEWERTUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden u. a. in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Hiernach stehen 3 Verfahren zur Auswahl:

1. **das Vergleichswertverfahren** (§§ 24 - 26)
2. **das Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34)
3. **das Sachwertverfahren** (§§ 35 - 39)

Die Wahl des Verfahrens ist gemäß § 8 (Abs. 1 ImmoWertV) nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (§ 1) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles auszuwählen.

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Anwendung des unmittelbaren **Vergleichswertverfahrens**, welches auf einfachem und direktem Weg zum Verkehrswert führt, setzt voraus, dass geeignete Vergleichsobjekte in ausreichender Anzahl vorhanden sind, die in ihren wertrelevanten Eigenschaften mit dem zu bewertenden Objekt entweder identisch oder nur geringfügig abweichend sind. Entsprechende Vergleichsobjekte, die diese Voraussetzungen erfüllen, sind im vorliegenden Fall in ausreichender Anzahl nicht vorhanden.

Die beiden übrigen Verfahren beinhalten die Ermittlung von Zwischenwerten, nämlich des **Ertragswertes** bzw. des **Sachwertes**, aus denen der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) abgeleitet wird.

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens (§ 27 ImmoWertV). Er ist deshalb besonders für die Ermittlung von Verkehrswerten geeignet, wenn es sich um Objekte handelt, die nach im allgemeinen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten als Kapitalanlage dienen und deshalb nach dem Ertrag beurteilt werden.

Im Gegensatz dazu umfasst der **Sachwert** die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen (§ 35 ImmoWertV). Aus den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.



Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine gewerbliche Einheit im Teileigentum.

Der Verkehrswert von Eigentumswohnungen / Teileigentum wird üblicherweise im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von €/qm Wohn- / Nutzfläche ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird daher unter Zugrundelegung von Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg eine Wertermittlung nach dem (mittelbaren) Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Zusätzlich erfolgt eine Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren.

Der Bodenwert wird im mittelbaren Vergleichswertverfahren gem. § 40 ImmoWertV vom Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg abgeleitet.



8.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

8.1 Teileigentum ATP-Nr. 1

Das zu bewertende Teileigentum liegt - wie beschrieben - im Erdgeschoss des Hauses Vossemer Straße 31, dass insgesamt 2 Einheiten (1 x Gewerbe und 1 x Wohnen) umfasst.

Die Nutzfläche der Einheit beträgt rd. 91,3 qm.

Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg über Teileigentum liegen nicht vor.

Legt man hilfsweise den Immobilienrichtwert einer Wohnung als Ausgangswert zugrunde, so ergibt sich nach Auswertungen des Gutachterausschusses für 2026 (Stand 01.01.2026) für Gerderath beim **Weiterverkauf** von **vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen** zunächst der folgende Durchschnittswert:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	1810 €/m ²		
Gemeinde	Erkelenz		
Immobilienrichtwertnummer	4437		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Baujahr	1990	1975	-10.3 %
Wohnfläche	75 m ²	91 m ²	-3.7 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0.0 %
Geschosslage	Erdgeschoss	Erdgeschoss	0.0 %
Balkon/Terrasse	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	6-7	3	5.8 %
Mietsituation	vermietet	unvermietet	8.8 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.800 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		165.000 €	

Der o. a. Wert wird daher zunächst als Ausgangswert zugrunde gelegt und ist aufgrund von Abweichungen von Objektmerkmalen wie folgt anzupassen:

Anpassungen des durchschnittlichen (Wohnungs-) Immobilienpreises aufgrund von Objektbesonderheiten des Bewertungsobjektes:

	<u>Zuschlag</u>	<u>Abzug</u>
• Anzahl der Einheiten im Gesamt- objekt < 4 bzw. größer 10	---	0
• Zu berücksichtigende nicht durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen an dem Objekt / am Wohnungs- eigentum	---	0
• Ausstattungsstandard Teileigentum	---	- 10 %
• Aufzug	---	---
• fehlender Freibereich (Balkon / Loggia / Terrasse)	---	---
• Fehlende Ergänzungs- flächen (Kellerraum)	---	---
• PKW-Garage	---	---
• PKW-Stellplatz (sep. Ansatz)	---	---
• Nachfrage / Markt	---	- 5 %
• Lageanpassung	---	---
• Anpassung Objektart (Gewerbe)	---	- 15 %
Anpassungen	<u>0 %</u>	<u>- 30 %</u>

Differenz = - 30 %

Aus der o.a. Aufstellung wird ersichtlich, dass Erfordernisse zur Anpassung des Immobilienrichtwertes bestehen.

Daraus folgt: Vergleichswert = 1.800,00 €/qm - 30 % = **1.260,00 €/qm**

**PKW-Stellplätze**

Nach Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg liegen lt. Marktbericht 01.01.2026 die Kaufpreise von offenen Stellplätzen im Kreis Heinsberg in einer Bandbreite von 2.000,00 € - 17.500,00 € wobei der durchschnittliche Kaufpreis 6.800,00 € beträgt.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage von einem Kaufpreis im unteren Bereich der Bandbreite = **5.000,00 €/St.** ausgegangen.

Somit ergibt sich:

91,3 qm Nutzfläche	1.260,00 €	=	115.038,00 €
Stellplätze	4 x 5.000,00 €	=	<u>20.000,00 €</u>
		=	<u>135.038,00 €</u>

**Vorläufiger Vergleichswert
der Einheit ATP-Nr. 1**

rd. € 135.000,00



9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Teileigentum ATP Nr. 1

Das gewerbliche Teileigentum wird - soweit feststellbar - eigengenutzt.
Eine Mietangabe liegt daher nicht vor.

Die Stadt Erkelenz hat keinen gewerblichen Mietspiegel veröffentlicht.

In der Teilungserklärung § 3 *Art der Nutzung* heißt es zur möglichen Nutzung des Teileigentums:

4) Das Teileigentum Nr. 1 kann ganz oder teilweise als Ladengeschäft oder Friseursalon und auch für andere berufliche und / oder gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Die hier zu bewertende Lage ist eine Nebengeschäftslage.

Vergleichsmieten für die hier vorliegende Objektart sind daher nur eingeschränkt vorhanden.

Angebote im Internet, die nur bedingt auf ihre Vergleichbarkeit überprüft werden können, liegen in einer Bandbreite von 5,50 €/qm – 8,50 €/qm; Vergleichsmieten in zentralen Lagen und für deutlich jüngerer Objekte, auch deutlich höher.

In Nebengeschäftslagen ist häufig festzustellen, dass die Höhe der Mieten von Gewerbeflächen denen einer Wohnnutzung entspricht.

Aus diesem Grund wird der Wohnungsmietspiegel der Stadt Erkelenz, Stand 01.01.2024, herangezogen und das Teileigentum wie folgt eingeordnet:

Baujahrgruppe:	bis 1976	1977 - 1989
Wohnlage:	mittel	
Ausstattung:	Bad und Heizung	
Wohnfläche:	70,01 qm - 90,0 qm	
Bandbreite:	5,15 - 6,25 €/qm	5,60 - 7,70 €/qm
	90,01 qm und größer	
	4,60 - 5,95 €/qm	5,60 - 7,30 €/qm

Die Gesamtbandbreite der o.a. Mietangaben beträgt 4,60 - 7,70 €/qm.

Im vorliegenden Fall wird eine Miete von **7,50 €/qm** die sich im oberen Bereich der vorgenannten Bandbreite und im mittleren Bereich der Vergleichsmieten befindet, zugrunde gelegt.

Die PKW-Stellplätze werden mit **25,00 €/mon/St.** angesetzt.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Einheit ATP-Nr. 1	91,3 qm NF	x	7,50 €	= €	684,75
PKW-Stellplätze	4 St.	x	25,00 €	= €	100,00
				€	784,75 x 12

Jahresrohertrag € 9.417,00**./.** Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV
in Anlehnung an die AG VGA NRW für 2025

Verwaltung	1 Einheit	x	429,00 €	=	429,00 €
Instandhaltung	91,3 qm NF	x	14,00 €	=	1.278,00 €
Mietausfallwagnis	4,0 %	v.	9.417,00 €	=	377,00 €
				- €	2.084,00

Reinertrag € 7.333,00

	1	2		
(angenom. Liegenschaftszinssatz = 4,5 %)				
./.	Anteil des Bodenwertanteils am Reinertrag			
	3			
43.838,00 €	x	4,5		
	100			
			- €	1.973,00
			€	5.360,00

mit 4,5 % kapitalisiert bei einer angenom. Restnutzungsdauer
zum Bewertungszeitpunkt von rd. 30 Jahren; bei einer wirtschaft-
lichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gem. Anlage 2 zu
§ 34 ImmoWertV

Barwertfaktor = 16,29

Anteil des Gebäudes am Reinertrag € 87.313,00Bodenwertanteil³ + € 43.838,00**vorläufiger Ertragswert € 131.151,00**

Erläuterung der Hochzahlen 1 - 3 siehe nächste Seite

Übertrag vorläufiger Ertragswert 131.151,00 €

**Übertrag vorläufiger Ertragswert****131.151,00 €**

- 1 Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst (§ 21 (2) ImmoWertV).
- 2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg hat keine Liegenschaftszinssätze für Teileigentum veröffentlicht, dies trifft auch für den Kreis Düren zu. Im Grundstücksmarktbericht 2026 der StädteRegion Aachen sind für die Städte und Gemeinden im ehem. Kreises Aachen (ohne die Stadt Aachen) die folgenden Liegenschaftszinssätze veröffentlicht worden.

Büro / Praxis	5,1 %	±	2,2 %
Laden	4,8 %	±	1,3 %

Im vorliegenden Fall wird unter Abwägung von Lage und Objektart für die Einheit ein Liegenschaftszinssatz von 4,5 % zugrunde gelegt, der sich an den o.a. Auswertungen orientiert.

- 3 Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg beträgt zum 01.01.2026 für die hier zu bewertende großräumige Lage **175,00 €/qm**

Dorfgebiet, I - II geschossige Bebauung, 35 m Tiefe

Das zu bewertende Grundstück entspricht seiner Tiefe von rd. 32 m nahezu der Tiefe des Richtwertgrundstückes, so dass der Bodenrichtwert von 175,00 €/qm ohne Anpassungen der Bewertung zugrunde gelegt werden kann.

Bodenwert gesamt

$$501 \text{ qm} \quad \times \quad 175,00 \text{ €/qm} \quad = \quad \underline{\underline{87.675,00 \text{ €}}}$$

Der Bodenwertanteil der Einheit ATP Nr. 1 wird wie folgt ermittelt:

Bodenwertanteil des TE ATP Nr. 1

$$1/2 \text{ Miteigentumsanteil} \quad \text{an} \quad 87.675,00 \text{ €} \quad = \quad \underline{\underline{43.838,00 \text{ €}}}$$

Vorläufiger Ertragswert der Einheit ATP-Nr. 1 **rd. € 131.000,00**



Zusammenstellung der Werte			
Vorläufiger Vergleichswert des TE ATP-Nr. 1	rd.	€	135.000,00
Vorläufiger Ertragswert des TE ATP-Nr. 1	rd.	€	131.000,00



10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Zum Verkehrswert heißt es in § 194 des BauGB: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (...) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen, und der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine gewerbliche Einheit im Teileigentum.

Wie bereits unter Punkt 7.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, wurden Wertermittlungen nach dem (mittelbaren) Vergleichs- und Ertragswertverfahren durchgeführt, wobei festzustellen ist, dass die ermittelten Ergebnisse nur gering differieren.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Der Verkehrswert wird aufgrund der Objektart sowohl vom Vergleichswert als auch vom Ertragswert abgeleitet, wobei die beiden Werte als gleichgewichtig angesehen werden und der Verkehrswert vom Mittelwert abgeleitet wird.

Daraus folgt:

Vergleichswert	135.000,00 €
Ertragswert	+ <u>131.000,00 €</u>
ges.	266.000,00 € : 2 = 133.000,00 €

Vorläufiger Verkehrswert somit

rd. 133.000,00 €



Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks (**boG**)

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beispielsweise

- eine wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel oder Bauschäden sowie
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Bei dem hier vorliegenden Bewertungsobjekt sind die folgenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten:

- a) Das Objekt wurde nicht von innen besichtigt. Es wird ein Sicherheitsabzug von 5 % vom vorläufigen Verkehrswert = 6.500,00 € vorgenommen

Übertrag vorläufiger Verkehrswert des Teileigentums 133.000,00 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV

a) Sicherheitsabzug s.o. – 5 % s.o.	-	<u>6.500,00 €</u>
	=	126.500,00 €
	rd.	<u>127.000,00 €</u>

Verkehrswert	=	<u>127.000,00 €</u>
---------------------	----------	----------------------------



Der Verkehrswert
des gewerblichen Teileigentums ATP Nr. 1
im Erdgeschoss
des Wohn- / Geschäftshauses
Vossemer Straße 31
in 41812 Erkelenz
wird ermittelt zum
Bewertungstichtag 22. Januar 2026
mit

127.000,00 €

Herzogenrath, 28. April 2026

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens und der dazugehörigen Anlagen (auch in elektronischer Form) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers des Gutachtens gestattet.



LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(**Immobilienwertermittlungsverordnung** – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
(BGBl. I S. 2805)

Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV- Anwendungshinweise – **ImmoWertA**)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(**Wertermittlungsrichtlinien 2006** – Wert R 2006, in der Neufassung vom 01.03.2006)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz
vom 05.07.2021,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** –
BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch G v. 04.01.2023,
BGBl. I S. 6) m. W. v. 01.01.2023 (rückwirkend)

DIN 276

Kosten von Hochbauten (Juni 1993), zurzeit gültig: Teil 1 (aktualisiert 2008 - 12) und Teil 4

DIN 277

Flächen- und Rauminhalte (Juni 1987), Überarbeitung in 2005

Wohnflächenverordnung WoFIV

Vom 01.01.2004

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

II. Berechnungsverordnung (II. BV), letzte Änderung durch Art. 78 Abs. 2 vom
23. November 2007 (BGBl. I S. 2346)

Bauordnung für das Land NRW – Landesbauordnung (BauO NRW) vom 23.04.2022

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

Wert R 06, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV, Sammlung amtlicher Texte zur
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK,
10. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleih-
ungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag
10. Auflage 2023

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Schaper, Kleiber

3) Sonstiges

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg
Stand 01.01.2026