

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**



Dipl.- Ing. Architekt (TH)

**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  
Gastdozent Ingenieurakademie West



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

**Amtsgericht Erkelenz**

**3 K 22/25**

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Wohnungseigentum ATP Nr. 8 im

2. Obergeschoss des Wohn-/Geschäftshauses

Hauptstraße 14, 16, 18, 20 in 41844 Wegberg





Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten  
und in der Anlage des Wertgutachtens



---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 ALLGEMEINE ANGABEN</b>	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigungen	6
1.5 Bewertungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6
1.8 Hinweis	6
<b>2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS</b>	
2.1 Lage	7 + 8
<b>3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG</b>	
3.1 Gesamtobjekt	9
3.2 Die Wohnung ATP Nr. 8	9
3.3 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	9
3.3.1 Wohnungsgrundriss	10
3.4 Hausgeld	10
3.5 Instandhaltungsrücklage	11
3.6 Geplante Maßnahmen	11
3.7 WEG - Verwaltung	11
<b>4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN</b>	
4.1 Wohnungsgrundbuch	12
4.2 Baulastenverzeichnis	12
4.3 Altlasten	13
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	14
4.5 Bergbau	14 - 17
4.6 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	17
4.7 Hochwasser- und Starkregengefährdung	17 + 18
4.8 Sonstige Rechte / Lasten	18



---

	<b>Seite</b>
<b>5.0 BAUBESCHREIBUNG</b>	19 - 21
5.1 Abstellmöglichkeiten / Gemeinschaftseinrichtungen	21
5.2 Garage / Stellplatz	21
5.3 Hausanschlüsse	22
5.4 Außenanlagen	22
5.5 Bau- und Unterhaltungszustand	22
5.6 Energetische Beurteilung	23
5.7 Grundrissfunktionen der Wohnung ATP Nr. 8	23
5.8 Weitergehende Hinweise	23 + 24
<b>6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG</b>	25
<b>7.0 BEWERTUNG</b>	
7.1 Wertermittlungsverfahren	26
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26 + 27
<b>8.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG</b>	
8.1 Wohnung ATP-Nr. 8	28 - 30
<b>9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG</b>	31 - 33
<b>10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b>	34 - 36
LITERATURNACHWEIS	37

---



## 1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt
Amtsgericht	Erkelenz
Wohnungs- grundbuch von	Wegberg
Blatt	11233 Nr. 1
Gemarkung	Wegberg
Flur	36
Flurstück	1012
Größe	<b>481 qm</b> =====

9.784/144.888 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Wegberg, Flur: 36, Flurstück 1012, Gebäude- und Freifläche Hauptstraße 14, 16, 18, 20

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss.

### 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), 56. Auflage, 2024

### 1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Erkelenz  
Abt. 3 K  
Geschäftsnummer 3K 22/25  
gemäß Beschluss vom 10.10.2025



- 
- 1.4 Ortsbesichtigungen
- 1) erfolgte am 24. November 2025  
(ohne Innenbesichtigung der Wohnung)  
  
Teilnehmer:
    - der Unterzeichner
  - 2) erfolgte am 14. März 2026
    - Mieter der Wohnung
    - der Unterzeichner
- 1.5 Bewertungsstichtag
- 14. März 2026**  
- Zeitpunkt der 2. Ortsbesichtigung -
- 1.6 Qualitätsstichtag
- 14. März 2026**
- 1.7 Unterlagen
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.10.2025
  - Flurkarte M 1:1000 vom 22.10.2025
  - Abgeschlossenheitsbescheinigung, erteilt von der Stadt Wegberg, mit einzelnen Aufteilungsplänen vom 26.06.2007
  - Teilungserklärung vom 14.04.2009, UR-Nr. 401/2009, Notar Freuen, Wegberg
  - Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
  - Auskünfte der WEG-Verwaltung
  - örtliche Feststellungen
  - Auskünfte von Dienststellen der Stadt Wegberg, des Kreises 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 zu bewertende Wohn- / Geschäftshaus befindet sich an der Hauptstraße in zentraler Lage der Stadt Wegberg.

Wegberg mit rd. 28.000 Einwohnern besteht aus 40 Ortsteilen und liegt im Norden des Kreises Heinsberg.

Der Kreis Heinsberg grenzt an den Kreis Viersen, an die Stadt Mönchengladbach, an den Rhein-Kreis Neuss, an den Kreis Düren sowie an die Städteregion Aachen. Im Westen grenzt er an die niederländische Provinz Limburg.

Die Hauptstraße ist eine der Hauptgeschäftsstraßen der Stadt Wegberg und Fußgängerzone.

Die Bebauung in diesem Bereich besteht aus zumeist zwei- und dreigeschossigen Wohnhäusern.

Versetzt gegenüber öffnet sich die Straße zu einem Platz. Rückwärtig grenzt das Grundstück an einen öffentlichen Parkplatz.

Bushaltestellen sind in fußläufiger Entfernung.

Die Autobahnzufahrt Niederkrüchten der A 51 ist in rd. 10,0 km und der A 61 Mönchengladbach-Nordpark in rd. 20,0 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:  
Hauptstraße 14, 16, 18, 20  
41844 Wegberg  
ATP-Nr. 8



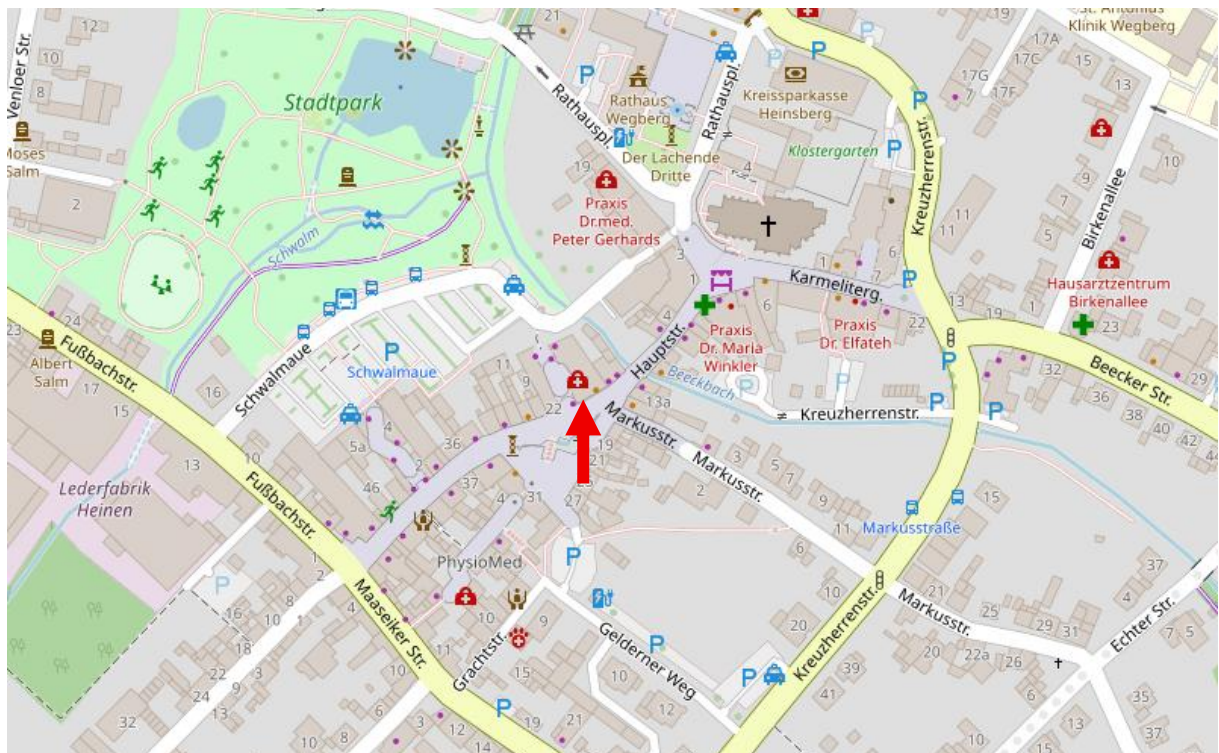
8



(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 1990 errichteten Wohn- / Geschäftshaus.

In dem Objekt sind 7 Gewerbeeinheiten und 8 Wohneinheiten.

Das Wohn- / Geschäftshaus ist dreigeschossig, teilweise unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Die Aufteilung in Teil- / Wohnungseigentum erfolgte in 2009.

#### 3.2 Wohnung ATP Nr. 8



Die **Wohnung Nr. 8** liegt im **2. Obergeschoss** des Hauses.

Die **Wohnfläche** beträgt auf der Grundlage der Aufteilungspläne **97,84 qm**.

Das Raumangebot umfasst:

Flur, WC, Bad, Kochen / Essen / Wohnen,  
Eltern, Kind

Grundriss der Wohnung s. folgende Seite.

#### 3.3 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Die Wohnung ist vermietet.  
Die gezahlte Miete ist mir nicht bekannt.





- 2) Die Wohnung wurde lt. Angabe der letzten WEG-Verwaltung unzutreffender Weise als WE 01 und mit Lage im 1. OG programmiert / hinterlegt. Es handelt sich jedoch um die WE ATP Nr. 8 im 2. OG des Hauses.  
Das Hausgeld beträgt lt. Wirtschaftsplan 2025 rd. 440,00 €/mon.  
Die Hausgeldabrechnungen 2024 und der Wirtschaftsplan 2025 wurden dem Gericht übergeben.

**3.5 Instandhaltungsrücklage**

0,00 € lt. Angabe der letzten WEG-Verwaltung (die aktuelle Verwaltung hat ein Miteigentümer übernommen).

**3.6 Geplante Maßnahmen, die durch eine Sonderumlage finanziert werden sollen**

Sind mir nicht bekannt.

**3.7 WEG-Verwaltung**

bekannt

Anmerkung

Es wurden dem Gericht die Protokolle über ordentliche und außerordentliche Eigentümerversammlungen aus dem Zeitraum 2023 – 2025 übergeben.



## 4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

### 4.1 Wohnungsgrundbuch

#### Wegberg Blatt 11233

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

*Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 11226 bis 11240).*

*Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.*

#### Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen:

##### Lfd. Nr. 2

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erkelenz 3K 22/25). Eingetragen am 08.09.2025.*

### 4.2 Baulastenverzeichnis

**Auf eine Anfrage bei der Stadt Wegberg beim Amt - Planen, Bauen, Wohnen - wurde Folgendes mitgeteilt:**

#### **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

*Grundstück:*

*Wegberg, Hauptstraße 14, 16, 18, 20*

*Gemarkung: Wegberg, Flur: 36, Flurstück: 1012*

#### **Bescheinigung**

*Hiermit wird bescheinigt, dass auf dem v.g. Grundstück mit der angeführten Katasterbezeichnungen keine Baulast im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen ist.*

Die Bescheinigung ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.



### 4.3 Altlasten

**Altlasten** im Sinne des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 § 2 (zuletzt geändert 24. Februar 2012 BGB S. 212) sind:

"(5) (auszugsweise zitiert)

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

(6) **Altlastverdächtige Flächen** im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

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

*Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg:*

**Gemarkung: Wegberg**

**Flur: 36**

**Flurstück: 1012**

**Lage: Hauptstraße 14, 16, 18, 20,  
41844 Wegberg**

*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.*

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.



#### 4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

**Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Wegberg - Fachbereich 302 Umwelt, Verkehr, Abwasser - wurde folgende Auskunft erteilt.**

 **Mühlenstadt Wegberg**

Stadt Wegberg · Rathausplatz 25 · 41844 Wegberg

Der Bürgermeister

Dezernat III  
302 / Umwelt, Verkehr, Abwasser

Fachbereich  
Sachbearbeitung  
Zimmer Nr.  
Telefonzentrale  
Durchwahl  
Telefax  
E-Mail

Ihr Zeichen	Mein Zeichen (bitte stets angeben)	Datum
<b>Objekt: Hauptstraße, FS 1012 41844 Wegberg</b>	<b>AZ: 626.000 Kassenz.: 7730-2026-302-007</b>	<b>05.02.2026</b>

**Anliegerbescheinigung / Gebührenbescheid**

Es wird bescheinigt, dass

1. das Grundstück in der Gemarkung Wegberg, Flur 36, Flurstück 1012, an der öffentlichen Straße Hauptstraße und Schwalmaue liegt;
2. das Grundstück an einer endgültig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlage liegt;
3. eine konkrete Absicht zur Durchführung einer Straßenbaumaßnahme liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor;
4. Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches nach dem derzeitigen Stand der Bauleitplanung für das o. a. Grundstück nicht erhoben werden;
5. die öffentliche Abwasseranlage (Kanalisation) vorhanden ist;;
6. Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen bzw. für die erstmalige Herstellung eines Anschlusses an die städtische Abwasseranlage, die in der Vergangenheit bereits durch Bescheid geltend gemacht wurden, bezahlt wurden.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten auch als Anlage beigelegt.

#### 4.5 Bergbau

**Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Bezirksregierung Arnsberg wurde die auf den folgenden Seiten befindliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung des Grundstückes erteilt.**



**Bezirksregierung  
Arnsberg**



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Datum: 26. Januar 2026  
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:

bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

- per elektronischer Post -

Dienstgebäude:  
Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

**Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens-  
gefährdung**

Grundstück(e): Hauptstraße 14, 16, 18, 20 in Wegberg

Gemarkung: Wegberg, Flur: 36, Flurstück(e) 1012

Hauptsitz / Lieferadresse:  
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Ihr Schreiben vom 07.01.2026

Az. des Gerichts: 3 K 22/25

poststelle@bra.nrw.de  
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:

Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr

13:30 – 16:00 Uhr

Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Braunkohle  
verliehenen Bergwerksfeld „Union 286“.

Landeshauptkasse NRW  
bei der Helaba:  
IBAN:  
DE59 3005 0000 0001 6835 15  
BIC: WELADED

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RV Rheinbraun Handel  
und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG,  
Abt. Bergschäden, RWE Platz 2 in 45141 Essen.

Umsatzsteuer ID:  
DE123878675

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt  
es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen  
Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Ange-  
legenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre

Informationen zur Verarbeitung  
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-  
genden Internetseite:  
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



Bezirksregierung  
Arnsberg



Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten.

Seite 2 von 3

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

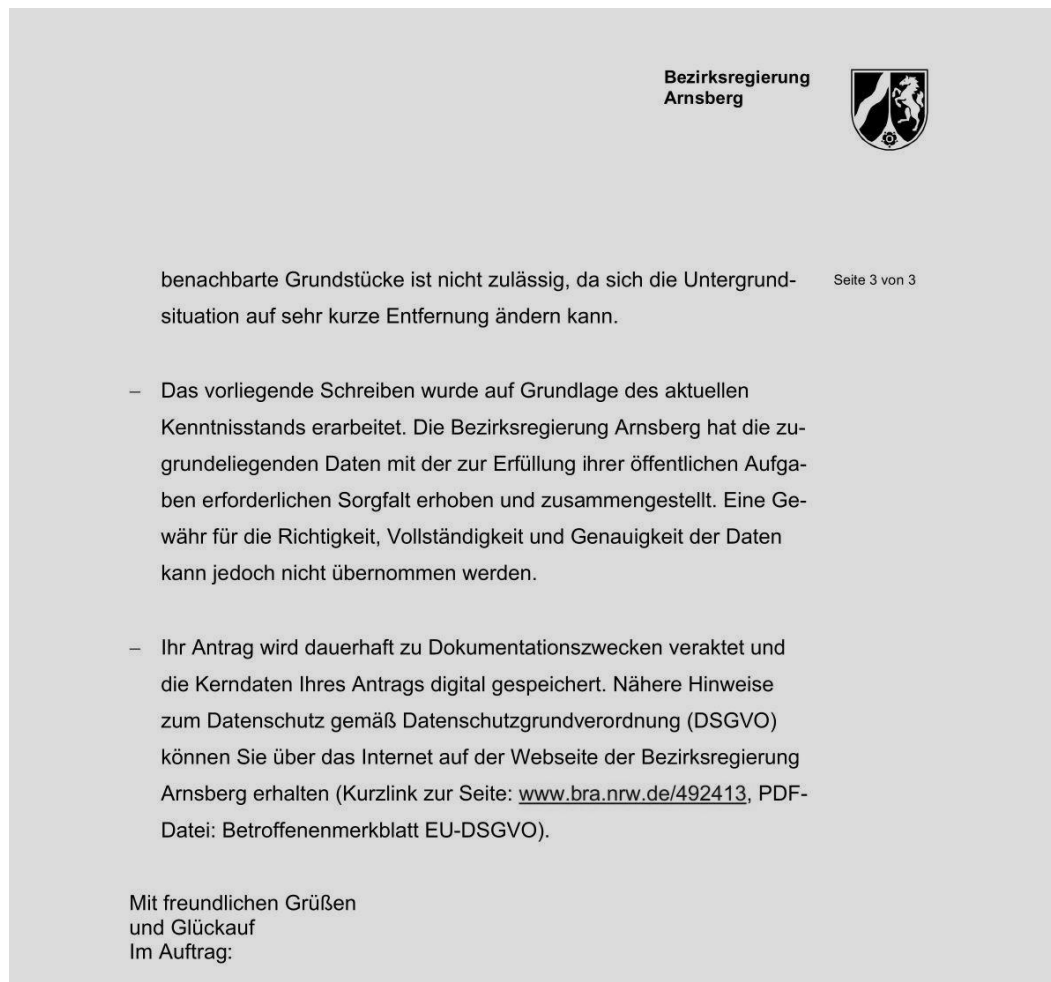
Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorhandenen Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist.

Allerdings liegt der Auskunftsbereich im Einfluss der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau. 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 Ihnen deshalb, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2 in 45141 Essen zu stellen.

**Hinweise**

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich.  
Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf

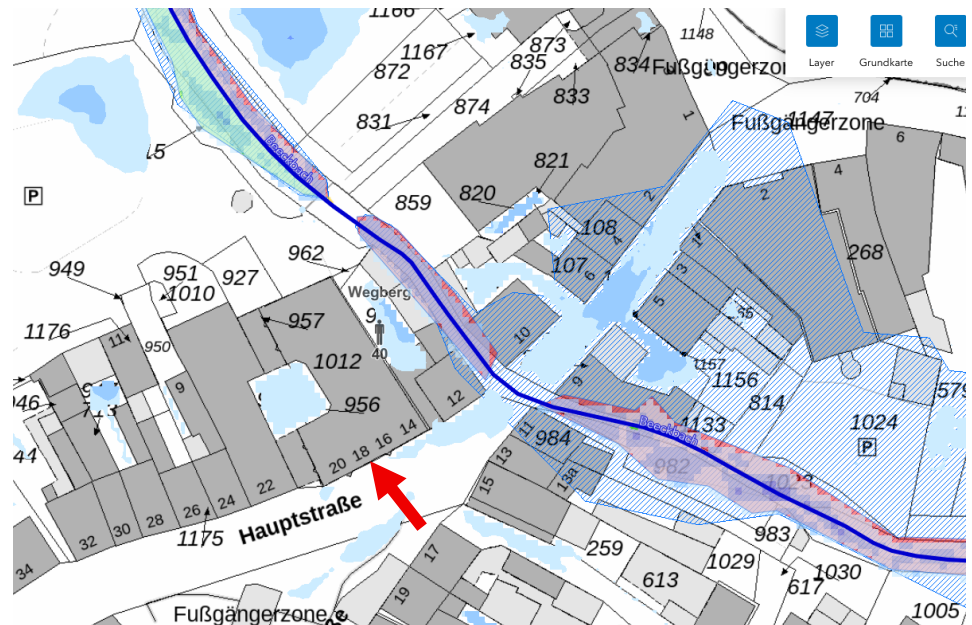


**4.6 Öffentlich geförderter  
Wohnungsbau mit Bindung  
an die Kosten- / Bewilligungs-  
miete**

Liegt nicht vor.

**4.7 Hochwasser- und  
Starkregengefährdung**

Lt. Hochwasserkarte für NRW, die neben Hochwassergefahren auch Hinweise zu Starkregen und Überschwemmungsgebieten gibt, ist die Gefährdungslage für die hier zu bewertende Lage wie folgt:



Lt. Hochwasserkarte bestehen für das Objekt leichtere/teilweise Gefahren bezüglich Starkregen, das Objekt liegt lt. den Kartierungen jedoch nicht im Überschwemmungsgebiet.

#### 4.8 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.



## 5.0 BAUBESCHREIBUNG

### Rohbau

Wände, Decken,  
Dach, Dacheindeckung

### 1. Wohn- / Geschäftshaus

Wände aus Kalksandstein und Bimsmauerwerk  
Geschossdecken aus Stahlbeton  
Satteldächer aus einem Holzdachstuhl mit  
Betonpfanneneindeckung

### Ausbau

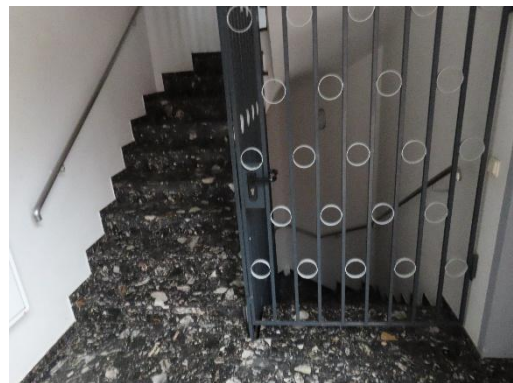
Fassaden

Zweischaliger Außenwandaufbau mit  
angenommener baualterüblicher Dämmung und  
Verblendmauerwerk

Treppenhaus

Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Marmor-  
werksteinbelag

Haustür aus pulverbeschichtetem Aluminium



### Ausstattung der Wohnung ATP Nr. 8

Fenster

Kunststofffenster mit Iso-Verglasung, weitgehend  
Rollläden  
Ein Dachflächenfenster

Türen

Innentüren weiß beschichtet in Holzzargen

Bodenbeläge

Laminat

Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt mit Raufaser

## Haustechnische Ausstattung

### Sanitärinstallation

WC mit Handwaschbecken

Bad mit Einbauwanne und umbautem  
Waschbecken

Wände raumhoch gefliest

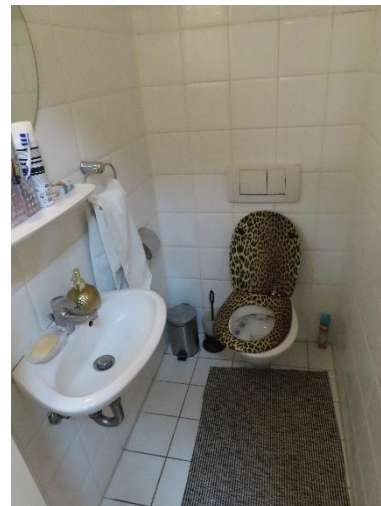
Die Ausstattungen entsprechen dem Baujahr des  
Hauses



Bad



Bad



WC

Heizung

Heizkörper mit Thermostat-Ventilen  
Anschluss an die Gas-Zentralheizung des Hauses

Warm-Wasserbereitung

Dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer



Elektroinstallationen

Dem Baujahr und dem sonstigen Standard des Hauses entsprechend

**Besondere Ausstattung**

- Gegensprechanlage zur Haustür
- Lt. Angabe der Mieter wurde die Wohnung in teilmöbliert angemietet

Mitvermietet wurden:

- die eingebaute Küche
- teilweise Möblierung wie Wohnzimmer-Schrank, Tisch, Sessel

**Die vorgenannten Einrichtungs- / Ausstattungsgegenstände werden bei der Verkehrswertermittlung mit einem Ansatz von 5.000,00 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV berücksichtigt.**



**Besondere Bauteile  
gem. DIN 273**

---

**5.1 Abstellmöglichkeiten /  
Gemeinschaftseinrichtungen**

Sind - soweit aus den Aufteilungsplänen feststellbar - für die zu bewertende Wohnung nicht vorhanden.

**5.2 Garage/Stellplatz**

Ist nicht vorhanden.



### 5.3 Hausanschlüsse

Das Wohn- / Geschäftshaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation

### 5.4 Außenanlagen

Keine.  
Das Grundstück ist voll überbaut.

### 5.5 Bau- und Unterhaltungszustand

#### 1. Wohn- / Geschäftshaus

Der bauliche Zustand des Gebäudes entspricht - soweit augenscheinlich feststellbar - seinem Baualter.

#### 2. Wohnung ATP-Nr. 8

Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist insgesamt normal.

#### Abweichend wurde festgestellt:

- Einzelne Fliesenschäden am Bodenbelag des Bades und teilweise notwendige Erneuerung der elastischen Versiegelung im Badezimmer
- Einzelne Schäden an Innentüren der Wohnung

Für die vorgenannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 1.000,00 € vorgenommen.

Dieser Abzug ist eine Rechengröße im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Der Betrag kann im konkreten Fall über- oder unterschritten werden.

Der Abzug erfolgt bei der Verkehrswertermittlung als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV.



## 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 Wohnung WE ATP Nr. 8

Der Wohnungsgrundriss ist funktional (s. Seite 10 des Wertgutachtens). Die Wohnung verfügt jedoch nicht über einen Freibereich (Balkon, Loggia u.a.).

## 5.8 Weitergehende Hinweise

1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand des Wohn- / Geschäftshauses und der Wohnung ATP-Nr. 8 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 Gebäudezustand wider. Besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Kanaldichtigkeit, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.*

*Auch wurde das Gebäude und die Wohnung 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 Wohnung.*

## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

**Dr.- Ing.** Architekt  
**Dipl.- Wirtsch.- Ing. Florian Bonenkamp**  
Zertifizierter Sachverständiger

Bewertungsobjekt:  
Hauptstraße 14, 16, 18, 20  
41844 Wegberg  
**ATP-Nr. 8**



**24**

- 
- 3) *Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*



## 6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in den Geodatenbestand der Stadt Wegberg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I 9 "Wegberg, Ortskernsanierung", rechtskräftig seit dem 13.09.1991.

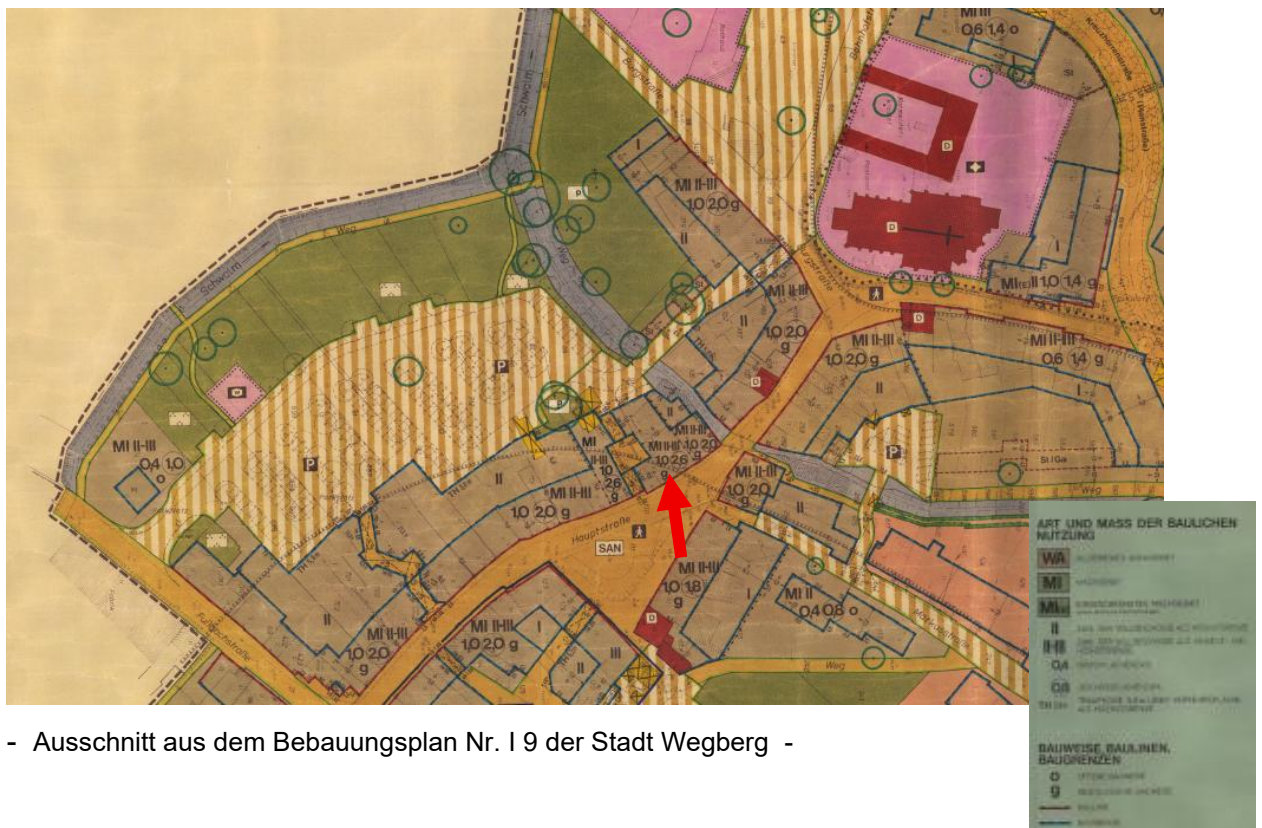
Das zu bewertende Grundstück ist im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

### Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet	<b>MI</b>
Bauweise geschlossen	<b>g</b>

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	<b>GRZ = 1,0</b>
Geschossflächenzahl	<b>GFZ = 2,0</b>
Anzahl der (Voll-) Geschosse	<b>II - III</b>





## 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 Eigentumswohnung.**

**Der Verkehrswert von Eigentumswohnungen wird üblicherweise im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von €/qm Wohnfläche 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 Wohnung ATP-Nr. 8

Die zu bewertende Wohnung liegt - wie beschrieben - im 2. Obergeschoss links des Wohn- / Geschäftshauses Hauptstraße 14, 16, 18, 20. Das Gebäude wurde 1990 errichtet und hat insgesamt 7 Gewerbe- und 8 Wohneinheiten.

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung beträgt lt. Aufteilungsplan 97,84 qm.

Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg haben für 2025 (Stand 01.01.2025) in einem großräumigen Bereich in der Stadt Wegberg beim **Weiterverkauf** von **vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen** den folgenden Durchschnittswert ergeben:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1830 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Wegberg		
Immobilienrichtwertnummer	40401		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Baujahr	1985	1990	4.3 %
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	-6.1 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0.0 %
Geschosslage	1	1	0.0 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	nicht vorhanden	-2.4 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	26-100	15	1.6 %
Mietsituation	vermietet	vermietet	0.0 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>1.780 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)</b>		<b>175.000 €</b>	

Der o. a. Wert wird daher zunächst als Ausgangswert zugrunde gelegt und aufgrund eventueller Abweichungen einzelner Merkmale wie folgt angepasst:

Anpassungen des durchschnittlichen Immobilienpreises aufgrund von Objektbesonderheiten des Bewertungsobjektes:

	<u>Zuschlag</u>	<u>Abzug</u>
• Anzahl der Einheiten im Gesamtobjekt	---	---
• Zu berücksichtigende Modernisierungsmaßnahmen an dem Objekt / am Wohnungseigentum	---	---
• Aufzug	---	---
• fehlender Freibereich (Balkon / Loggia / Terrasse) - bereits berücksichtigt -	---	---
• Fehlende Ergänzungsflächen (Kellerraum)	---	- 2 %
• PKW-Garage	---	---
• PKW-Tiefgarage	---	---
• Nachfrage / Markt	+ 5 %	---
• Lageanpassung / Mischnutzung	---	---
<b>Anpassungen</b>	<u><b>+ 5 %</b></u>	<u><b>- 2 %</b></u>

**Differenz = + 3 %**

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

Daraus folgt: Vergleichswert = 1.780,00 €/qm + 3 % = **1.833,00 €/qm**

Somit ergibt sich:

**ATP-Nr. 8**

97,84 qm Wohnfläche x 1.833,00 €/qm Wfl. = 179.341,00 € **rd. 179.000,00 €**

## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

**Dr.- Ing.** Architekt  
**Dipl.- Wirtsch.- Ing. Florian Bonenkamp**  
Zertifizierter Sachverständiger

Bewertungsobjekt:  
Hauptstraße 14, 16, 18, 20  
41844 Wegberg  
**ATP-Nr. 8**



**30**

**Wert der Wohnung  
ATP-Nr. 8 im mittelbaren  
Vergleichswertverfahren**

**rd. 179.000,00 €**  
=====





**Übertrag Reinertrag € 5.737,00**

1	2	
(angenom. Liegenschaftszinssatz = 1,5 %)		
./ Anteil des Bodenwertanteils am Reinertrag		
3		
9.735,00 €	x	1,5
100		- € 146,00
		€ 5.591,00

mit 1,5 % kapitalisiert bei einer angenom. Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt von rd. 45 Jahren; bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gem. Anlage 2 zu § 34 ImmoWertV

Barwertfaktor = 32,55

<b>Anteil des Gebäudes am Reinertrag</b>	€ 181.986,00
Bodenwertanteil <sup>3</sup>	+ € <u>9.735,00</u>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>€ 191.721,00</b>

- 1 Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst (§ 21 (2) ImmoWertV).
- 2 Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg haben lt. Marktbericht 2025 für den Weiterverkauf von Wohnungseigentum im Kreis Heinsberg einen Liegenschaftszinssatz von 1,3 % ± 0,2 % ergeben.

**Im vorliegenden Fall wird unter Abwägung von Lage und Objektart für die Wohnung ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % zugrunde gelegt, der sich an der o.a. Auswertung orientiert.**

- 3 Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg beträgt zum 01.01.2026 für die hier zu bewertende großräumige Lage **300,00 €/qm**

Kerngebiet, I - III geschossige Bebauung, 30 m Tiefe

Das zu bewertende Grundstück entspricht der Tiefe des Richtwertgrundstückes, so dass der Bodenrichtwert von 300,00 €/qm ohne Anpassungen der Bewertung zugrunde gelegt werden kann.

Der Bodenwertanteil der ATP Nr. 8 wird wie folgt ermittelt:

**Bodenwert gesamt**

$$481 \text{ qm} \quad \times \quad 300,00 \text{ €/qm} \quad = \quad \underline{\underline{144.300,00 \text{ €}}}$$

**Bodenwertanteil der WE ATP Nr. 8**

$$9.784/144.888 \text{ Miteigentumsanteil an } 144.300,00 \text{ €} \quad = \quad \underline{\underline{9.735,00 \text{ €}}}$$

**Vorläufiger Ertragswert der WE ATP-Nr. 8** **rd. € 192.000,00**



<b>Zusammenstellung der Werte</b>		
<b>Vorläufiger Vergleichswert der WE ATP-Nr. 8</b>	<b>rd.</b>	<b>€ 179.000,00</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert der WE ATP-Nr. 8</b>	<b>rd.</b>	<b>€ 192.000,00</b>



## 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 Eigentumswohnung.

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 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		179.000,00 €		
Ertragswert	+	<u>192.000,00 €</u>		
ges.		371.000,00 €	: 2 =	185.500,00 €

**Vorläufiger Verkehrswert somit**                      **rd. 185.500,00 €**



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 markt-gerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

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

- a) Zuschlag für die Teilmöblierung  
+ 5.000,00 € als Rechengröße
- b) Abzug für Mängel / Schäden in der Wohnung  
(s. Seite 22 des Wertgutachtens)  
- 1.000,00 € als Rechengröße

Übertrag vorläufiger Verkehrswert der Wohnung 185.500,00 €

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

a) Zuschlag für Teilmöblierung s.o.	+	5.000,00 €
b) Abzug für Mängel / Schäden s.o.	-	<u>1.000,00 €</u>
	=	189.500,00 €
	rd.	<b>190.000,00 €</b>

**Verkehrswert = 190.000,00 €**



**Der Verkehrswert**  
der Eigentumswohnung ATP Nr. 8  
im 2. Obergeschoss  
des Wohn- / Geschäftshauses  
**Hauptstraße 14, 16, 18, 20**  
**in 41844 Wegberg**  
wird ermittelt zum  
**Bewertungsstichtag 14. März 2026**  
mit

**190.000,00 €**

Herzogenrath, 18. März 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 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 44).

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 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Stadtentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 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)

### 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 Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV  
Bundesanzeiger Verlag

10. vollständig überarbeitete Auflage 2023

#### **GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert**

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft  
Bodenpolitik und Wertermittlung  
Herausgeber Schaper, Kleiber,

### 3) Sonstiges

**Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg, 01.01.2025 und Bodenrichtwert 01.01.2026**