DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Hubertusstraße 12 - 41352 Korschenbroich - Telefon 0 21 61 / 688 77 63 - Fax 0 21 61 / 688 77 64

WERTGUTACHTEN

(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

Objekt:

Einfamilienhaus-Bungalow
mit PKW-Garage auf einer
separaten Grundstücksparzelle

Stefan-Zweig-Weg 32
41068 Mönchengladbach



Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen.
Sofern lizenzpflichtige Unterlagen verwendet wurden, liegen die Lizenzen vor.
Das Persönlichkeitsrecht wird nicht verletzt. Die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes werden übernommen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht.

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach

Geschäfts-Nummer 043 K 003/26

INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINE ANGABEN 3

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG 3

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG 4

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN 5

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE 6

1.5 BAULASTEN 6

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB 6

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT 6

1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG 6

1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS 7

1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS 7

2 OBJEKTBESCHREIBUNG 8

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG 8

2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN 8

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 11

4 BAUBESCHREIBUNG 13

4.1 ROHBAU 13

4.2 AUSBAU 14

5 BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN 15

5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 15

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021) 15

5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG 16

6 WERTERMITTLUNG 17

6.1 BODENWERT 19

6.2 SACHWERT 21

6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE 23

7 AUSWERTUNG 24

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN 25

9 OBJEKTFOTOS 27

10 ANLAGEN 30

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Einfamilienhaus-Bungalow
mit PKW-Garage auf einer separaten Grundstücksparzelle

41068 Mönchengladbach
Stefan-Zweig-Weg 32

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Hardt-neue
Flur:	17
Flurstücke:	349 (Garagenparzelle)
	834 (Wohnhausparzelle)

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach
Grundbuch von:	Hard-Neue
Blatt:	1355
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1 - Flurstück 349 -
	2 - Flurstück 834 -
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Flurstück 349 Gebäude- und Freifläche, Stefan-Zweig-Weg
	Flurstück 834 Gebäude- und Freifläche, Stefan-Zweig-Weg 32
Grundstücksgrößen:	18 m² - Flurstück 349 -
	463 m² - Flurstück 834 -

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 08.04.2026 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

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

Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- Es soll angegeben werden, ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden
- Es soll angegeben werden, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollen möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Es soll geprüft werden, ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

Zur Veröffentlichung im Internet soll ein anonymisiertes Gutachtenexemplar im PDF-Format an des Versteigerungsgericht übermittelt werden sowie eine schriftliche Erklärung abgegeben werden, dass

- lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder entsprechende Lizenzen vorliegen,

- Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden,
- die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen wird

Für die Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens hat der Unterzeichner die am Verfahren Beteiligten zu einer Ortsbesichtigung geladen.

Termin der Ortsbesichtigung:	Donnerstag, der 25. Juni 2026, ab 11 ^{30} Uhr
Bewertungsstichtag:	der Tag der Ortsbesichtigung
Teilnehmer:	1. der durch den Nachlasspfleger mit dem Verkauf der Immobilie beauftragte Makler 2. zwei Kaufinteressenten, zeitweise 3. der Unterzeichner 4. eine technische Mitarbeiterin

Am Tage der Ortsbegehung konnte das Wohnhaus überwiegend begangen werden. Einige Bereiche des Kellergeschosses konnten nicht begangen werden, da diese mit Siedlerresten zugestellt waren und auch die Beleuchtung im Kellergeschoss teilweise ausgefallen war.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2026)
b) Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten), erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs durch den Architekten Adalbert Heuter, Niederkrüchten, aus der Hausakte der Bauverwaltung
c) Baubeschreibung, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs, aus der Hausakte der Bauverwaltung
d) Wohnflächenberechung, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs, aus der Hausakte der Bauverwaltung
e) Entwässerungsgesuch, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs, aus der Hausakte der Bauverwaltung
f) Statische Berechnungen, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs, aus der Hausakte der Bauverwaltung
g) Schlussabnahmeschein aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs
h) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
i) Erschließungskostenbescheinigung
j) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
k) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
l) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
m) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnhaus war am Tage der Ortsbegehung nicht mehr bewohnt. Teilweise waren jedoch noch Möblierungen vorhanden. Mietverhältnisse bestanden angabgengemäß nicht.

1.5 BAULASTEN

Bezüglich der Bewertungsgrundstücke sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungsanlage Stefan-Zweig-Weg gilt als fertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an.

Die Erschließungsanlage Stefan-Zweig-Weg (Weg) gilt als fertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an.

Einmalige Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW fallen nicht mehr an.

Siehe Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Straßenbau und Verkehrstechnik, Abteilung Verwaltung und Service.

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

Die zu bewertenden Grundstücke werden nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt. Es werden somit altlastenfreie Grundstücke unterstellt.

Siehe Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz.

1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt besitzt nicht die Eigenschaft öffentlich gefördert. Die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sind deshalb nicht anwendbar.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

Das zu bewertende Objekt ist nicht in der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach eingetragen und unterliegt somit keinen weiteren denkmalpflegerischen Bestimmungen.

1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Mönchengladbach überlassenen Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

1.11 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKE

Zu bewerten sind die Flurstücke 349 und 834.

Das Flurstück 834 ist mit einem Wohnhaus bebaut. Das Flurstück 349 ist mit einer PKW-Garage bebaut. Gemäß der Bauordnung Nordrhein-Westfalen §48, gehört zu jeder Wohneinheit ein Stellplatz. Je nach Ortssatzung können auch zwei Stellplätze verlangt werden. Daher bildet die Garagenparzelle, rein baurechtlich betrachtet, eine wirtschaftliche Einheit mit der Wohnhausparzelle.

Aus Gründen, die sich aus dem Zwangsversteigerungsgesetz ergeben, werden Einzelwerte für die Flurstücke ausgewiesen (vergl. Gliederungspunkt 7 / Auswertung).

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Flurstück 834

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus-Bungalow, das gemäß Schlussabnahmeschein aus der Hausakte der Bauverwaltung im Jahr 1980 in konventioneller Massivbauweise errichtet wurde.

Flurstück 349

In direkter Nachbarschaft zu dem Wohnhaus wurde zeitgleich eine PKW-Garage, ebenfalls in Massivbauweise, als Teil eines Garagenblocks, bestehend aus sieben Einzelgaragen errichtet.

Raumprogramm Wohnhaus

Kellergeschoss:	5 Kellerräume, Waschküche, Trockenraum, Heizungsraum, Diele / Treppenraum - in einem Kellerraum (ehemals Bügelraum) wurde nachträglich eine Dusche und ein Waschbecken eingebaut -
Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad, Diele, Flur, Windfang, WC, überdachter Außensitzplatz

2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

Gemäß § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Bauschäden sind jedoch nur dann in die Bewertung aufzunehmen, wenn sie

- nicht bereits durch die technische Wertminderung im Rahmen des Gesamtlebensalters erfasst sind oder
- nicht aus der jährlichen Instandhaltung, wie unter Bewirtschaftungskosten in einer Ertragswertberechnung aufgeführt, bestritten werden können.

Nachstehend aufgeführte Bauschäden oder Instandhaltungsdefizite erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es sich hier um ein Wert- und nicht um ein Schadensgutachten handelt.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung des Gebäudes beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand.

Untersuchungen bezüglich

- der Standsicherheit,
- des Schall- und Wärmeschutzes,
- des Brandschutzes,
- Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge,

- Rohrfraß und sonstiger Zustand der haustechnischen Leitungen,
- schadstoffbelasteter Baustoffe und des Bodens

wurden nicht vorgenommen.

Hierzu wären besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Bei Wertgutachten dürfen auch keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Zu möglichen Baustoffkontaminationen

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Mitte der 1980er Jahre erbaut bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende "Schadstoffe in der Bausubstanz" erfahren haben könnten (z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen u.v.m.). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden. Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften

Die Energieeffizienz und die damit verbundenen Energiekosten stellen für alle Wohn- und Nichtwohngebäude mittlerweile einen wichtigen Aspekt dar, der bei der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Dies liegt allein schon darin begründet, dass die Ausgaben für Raumbeheizung und Warmwasser in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) wurden die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt und damit deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetztes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 sollte der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden.

Mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetztes wurde die Nutzung von mindestens 65 % erneuerbarer Energie spätestens ab 2028 für alle *neuen* Heizungen verbindlich. Nach dem Gebäudeenergiegesetz durften Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden.

Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, galt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren.

Mit dem Inkrafttreten des Gebäudemodernisierungsgesetzes am 29. Juli 2026 wurden gegenüber dem Gebäudeenergiegesetz erhebliche Erleichterungen eingeführt. Die Pflicht, beim Einbau einer neuen Heizung zwingend mindestens 65 % erneuerbarer Energien zu nutzen, wurde ersatzlos gestrichen. Auch die starre Austauschpflicht für alte Konstanttemperaturkessel nach 30 Jahren sowie das pauschale Verbot fossiler Brennstoffe ab 2045 sind weggefallen.

Die energetischen Anforderungen an Neubauten bzw. bei Umbauten im Bestand werden durch Vorgaben an den Wärmeschutz der Bauteile geregelt. Generell muss bei Bauteilerneuerungen oder Erweiterungen, deren Anteil mehr als 10% der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen.

Im Allgemeinen weisen die Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurden, noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf.
Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 waren bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen.
Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.
Insgesamt haben somit Gebäude mit einem geringen energetischen Modernisierungsgrad deutlich schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Das zu bewertende Wohnhaus wies am Tage der Ortsbegehung einen eher unterdurchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. In Teilbereichen bestand Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf.
Der Umbau des Gäste-WC im Erdgeschoss wurde begonnen, jedoch nicht fertig gestellt. Hier werden sanitäre Installationen, Fliesenarbeiten und Malerarbeiten zu ergänzen sein.
In einem zur rückwärtigen Gebäudeseite gelegenen Kellerraum konnten Vernässungen an der Außenwand festgestellt werden, die zu Schimmelpilzbildungen geführt haben. Hier wird eine Abdichtung der Kelleraußenwand notwendig sein.
Die Gartenfläche war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung verwildert und verkrautet.
Insgesamt entsprachen die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses, insbesondere hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften der Gebäudehüllflächen im Wesentlichen noch der Errichtungszeit.
Ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Zeitpunkt der Gutachtenabfassung nicht vorgelegen. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen des zum Bewertungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird hier ausdrücklich hingewiesen.

Allgemeines zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) angegebenen Kosten für die Beseitigung von Bauschäden oder Instandhaltungsdefiziten, die über das übliche Maß der Alterswertminderung hinausgehen, werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt.
Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um bauliche Defizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Beltinghoven Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung vorhanden
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 250 m zum HBF Mönchengladbach ca. 5,5 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Nordpark) ca. 1,0 km zum Autobahnanschluss A 52 (MG-Nord) ca. 5,7 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 10,0 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 52/A61) ca. 3,2 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 4,5 km zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach-Rheydt ca. 8,0 km zur Innenstadt von Düsseldorf ca. 36,0 km
Umgebung	Wohngebiet
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 248 (Neufassung) der Stadt Mönchengladbach vom 10.03.1969. <u>Ausweisungen</u> WR – Reines Wohngebiet I – eingeschossige Bauweise g – geschlossene Bauweise GFZ = 0,6 – Geschossflächenzahl von 0,6 GGa – Garagenausweisung
Straßenausbau	vergl. Gliederungspunkt 1.6
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	<u>Flurstück 834</u> ebenes Gelände; weitestgehend regelmäßiger Grundstückszuschnitt; Grundstücksbreite: ca. 14,5 m Grundstückstiefe: ca. 31,5 m Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7 <u>Flurstück 349</u> ebenes Gelände; regelmäßiger Grundstückszuschnitt; Grundstücksbreite: ca. 3,0 m Grundstückstiefe: ca. 6,0 m Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation

Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Rasseln mit der Wasserschutzzone III A
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

***** Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

4.1 ROHBAU

Baujahr	1980 (gemäß Schlussabnahmeschein)
Umbau/Anbau	./.
Vollgeschosse	1
Unterkellerung	zu 100 %
Dachausbau	./.
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Einfamilienhaus mit separater Garage
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	nicht mehr überall wirksam (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
Außenwände	einschaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Flachdach
Dacheindeckung	vermutlich Kunststoff-Dachabdichtungsbahn
Treppen	Stahlbeton mit Fliesenbelag
Fassaden	Verblendmauerwerk
Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe
Besondere Einrichtungen	./.

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen - teils Renovierungsbedarf -	
Fenster	Holz isolierverglast	
Innentüren	Holzumfassungszargen und Stahlzargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern	
Oberböden	KG	
	gesamt:	Fliesen, Textil
	EG	
	Bad:	Fliesen
	WC:	- Sanierungs- bzw. Fertigstellungsbedarf -
	sonst:	Laminat
Wandfliesen	EG	
	Bad:	ca. 1,20 m hoch bis raumhoch
	WC:	- Sanierungs- bzw. Fertigstellungsbedarf -
Sanitäre Installationen	KG	
	ehemals Bügelraum:	Dusche, Waschbecken, WC
	EG	
	Bad:	Dusche, Badewanne (freistehend), Doppel-Waschtisch, WC
Heizung	über Zentralheizung im Kellergeschoss (Gas)	
Warmwasserbereitung	über Heizung, mittels Brauchwasserspeicher	
Außenanlagen	Hauszuwegung mit Betonsteinpflaster befestigt; Rückwärtige Gartenfläche mit Rasenfläche und Strauchbestand (insgesamt ungepflegt und verkrautet); Grundstückseinfriedung durch Metall-Maschenzaun	

5 BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Angaben bzw. Berechnungen der bebauten Grundstücksfläche, der Brutto-Grundfläche, der Wohn- bzw. Nutzflächen etc. wurden auf Grundlage vorhandener Zeichnungen oder sonstiger Unterlagen (ohne Aufmaß) mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Berechnungsansätze können teilweise von den entsprechenden Vorschriften abweichen. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Flurstück 834

Wohnhaus	14,50 m	x	14,20 m		
	-7,89 m	x	5,00 m	=	**166,45 m²**

Bei einer Grundstücksfläche von 463 m² ist ca. **36%** des Grundstücks bebaut.

Flurstück 349

Garage	3,00 m	x	6,00 m	=	**18,00 m²**

Bei einer Grundstücksfläche von 18 m² ist ca. **100%** des Grundstücks bebaut.

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

Wohnhaus

Kellergeschoss:	14,50 m	x	14,20 m		
	-7,89 m	x	3,75 m	=	176,31 m²
Erdgeschoss:	14,50 m	x	14,20 m		
	-7,89 m	x	5,00 m	=	166,45 m²
					342,76 m²

Garage

	3,00 m	x	6,00 m	=	**18,00 m²**

5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG

Architekturbüro Dipl.-Ing. A. Heuter, 4o55 Niederkrüchten-Varbrook 73 - Ruf: o2163/489o

14

Wohnflächenberechnung nach DIN 283 für ein Einfamilienhaus in 4o5o Mönchengladbach 1, Stefan-Zweig-Weg

Bauherr: [redacted]

						./. 3 %
Wohnen		4,87 x 6,oo				
	+	2,9o x o,24	=	29,92 qm	=	29,o2 qm
Essen		3,2o x 4,75	=	15,2o qm	=	14,74 qm
Küche		3,96 x 4,75				
	./.	1,o6 x 1,52^5	=	17,19 qm	=	16,67 qm
Abstellraum		2,o6 x 1,52^5	=	3,14 qm	=	3,o4 qm
Diele		5,7o x 2,55				
	./.	o,6o x o,25	=	14,39 qm	=	13,96 qm
Windfang		1,8o x 1,45	=	2,61 qm	=	2,53 qm
WC		1,7o x 1,oo	=	1,7o qm	=	1,65 qm
Schlafen		3,8o x 4,25^5				
	+	o,6o x 2,oo				
	./.	1,1o x o,6o	=	16,59 qm	=	16,o9 qm
Kinderzimmer		2,9o x 3,8o				
	+	2,oo x o,61^5	=	12,25 qm	=	11,88 qm
Kinderzimmer		4,25^5 x 2,58^5				
	+	1,2o x o,6o	=	11,71 qm	=	11,36 qm
Bad		2,58^5 x 2,9o	=	7,5o qm	=	7,27 qm
Flur		4,46 x 1,11^5	=	4,97 qm	=	4,82 qm
Sitzplatz		$\frac{2,oo \times 4,2o}{2}$	=	4,2o qm	=	4,2o qm
						137,23 qm
		aufgerundet:				138,oo qm

Berechnung des cbm umbauten Raumes nach DIN 277.

Bebaute Fläche:		9,2o x 14,5o	=	133,4o qm
	+	6,6o^5 x 5,oo	=	33,o3 qm
				166,43 qm

Keller:	166,43 qm (2,5o + o,12)	=	436,o5 cbm
Erdgesch.	166,43 qm x 2,8o	=	466,oo cbm
Sitzplatz	$\frac{2,oo \times 5,oo \times 2,8o}{2}$	=	14,oo cbm
			~~9o2,o5~~ cbm 916,05

aufgestellt am: 19.7.1977

A. Heuter

Baukosten:
916,05 m³ · 220,- DM = 201.520,- DM
Rohbaukosten:
201.520,- DM · 40% = 80.608,- DM
geprüft: [illegible] 15.11.77

6 WERTERMITTLUNG

Nach der ImmoWertV kann der Verkehrswert nach dem Vergleichs-, dem Sach- oder dem Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Das **Vergleichswertverfahren** bietet sich grundsätzlich für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke an. Es wird bei bebauten Grundstücken in erster Linie nur für Eigentumswohnungen und allenfalls für Reihenhäuser angewendet. Dazu sind Vergleichspreise geeigneter Grundstücke, möglichst mit zeitnahen Kaufdaten und in ausreichender Anzahl, heranzuziehen. Darüberhinausgehend ist das Vergleichswertverfahren in der Regel für die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke nicht anwendbar, da die zuvor genannten Voraussetzungen für den Vergleich bestehender Gebäude im Allgemeinen nicht gegeben sind.

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, soweit dies bei der Alterswertminderung noch keine Berücksichtigung gefunden hat. Der Herstellungswert von Außenanlagen und Hausanschlüssen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Bei der Sachwertermittlung muss immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden. Reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Die Marktanpassung stellt somit den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrswert dar. Hierfür wird der ermittelte Sachwert mit einem Sachwertfaktor multipliziert. Gibt der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren an, so muss vom Gutachter auf Erfahrungs- bzw. Literaturwerte zurückgegriffen werden.

Das **Ertragswertverfahren** bildet die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von ertragsbringenden Objekten, wenn Vergleichsobjekte fehlen.

Dabei kann jedoch das Sachwertverfahren ebenfalls zu Vergleichszwecken und zur Kontrolle nachrichtlich mit aufgeführt werden. Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieterträge berücksichtigen.

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes ist der Rohertrag. Er umfasst alle nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, die zum Bewertungsstichtag als ortsüblich und nachhaltig erzielbar betrachtet werden. Umlagen für Betriebskosten finden dabei keine Berücksichtigung. Bei der Ermittlung des Ertragswertes eines Grundstücks ist jedoch von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

Der Reinertrag wird sowohl aus dem Wert des Grund und Bodens, als auch aus dem Gebäudewert erzielt. Während sich der Gebäudewert durch Alterung fortwährend mindert, bleibt der Wert des Grund und Bodens erhalten. Aus diesem Grund sind der Wert des Grund und Bodens sowie der Gebäudewert getrennt zu betrachten und der Nettoertrag des Gebäudeanteils zu ermitteln. Der Nettoertrag ist der Reinertrag, gemindert um den erschließungsbeitragsfreien Bodenertragsanteil, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodens ergibt (Liegenschaftszins). Zur Ermittlung des Ertragswertes ist nunmehr der Nettoertrag des Gebäudeanteils mit einem sich aus der WertV ergebenden Vervielfältigter unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer zu kapitalisieren und der ermittelte Bodenwert wieder hinzuzurechnen.

Nicht sachgerecht ist es, den Verkehrswert schematisch, etwa durch Mittelung von Ertrags- und Sachwert, zu bestimmen. Wohl aber können die verschiedenen Verfahren miteinander verglichen werden, um Folgerungen für die abschließende Wertbeurteilung zu ziehen.

Zur Verfahrenswahl

Es wird das **Sachwertverfahren** angewendet, da der Wert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch den Sachwert bestimmt wird. Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte und Sachwertfaktoren) in der Regel zur Verfügung.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2026** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für die zu bewertenden Grundstücke, mit den angetroffenen Nutzungen, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: 350,00 €

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:	Wohnbaufläche
Anzahl Geschosse:	2
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	500 m²
Grundstückstiefe:	40 m
Erschließungskosten:	beitragsfrei

Da es sich bei Richtwerten um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Die bei dem hier zu bewertenden Objekt gegebenen abweichenden Grundstücksmerkmale und folgende Merkmale, die in der Bodenrichtwertkarte nicht erwähnt sind, aber die Nutzbarkeit und damit den Wert des Grundstücks bestimmen, werden bei der Ermittlung des Bodenwertes grundsätzlich berücksichtigt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Grundstückszuschnitt
- zonale Lage innerhalb des Bodenrichtwertgebietes
- Grundstücksausrichtung

Vom Richtwertgrundstück weichen die hier zu bewertenden Grundstücksparzellen im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaft ab:

Flurstück 834 (Wohnhausparzelle)

- Grundstücksgröße / Grundstückstiefe == > Ist = 463 m² / 31,5 m

Anpassung zur Grundstücksgröße und Grundstückstiefe

Aufgrund der Grundstücksgröße und der Grundstückstiefe wird eine Wertanpassung vorgenommen. Diese ergibt sich in Anlehnung an die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach veröffentlichten Gleichungen, aus denen Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden können, wenn das zu bewertende Grundstück in der Tiefe und der Fläche von den Parametern des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

Der Anpassungsfaktor ergibt sich gemäß nachstehender Formel zu:

F = 1,50509 - 0,00407 x 31,5 (Tiefe) - 0,00068 x 463 (Fläche) = 1,062

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

1,062 x 350,00 €/m² = 371,71 €/m² ==> somit rund 370,00 €/m²

Flurstück 349 (Garagenparzelle)

- Grundstücksnutzung == > Ist = Garagenparzelle

Für Garagenparzellen wird etwa 2/3 des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht, mithin rund 230,00 €/m².

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
834	463 m²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	370,00 €	171.310,00 €
349	18 m²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	230,00 €	4.140,00 €
					175.450,00 €

6.2 SACHWERT

Der Sachwert errechnet sich auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010. Nachstehende Faktoren zur Anpassung an das regionale Preisgefüge, an den Bewertungsstichtag, an die Bauform bzw. Grundrissart liegen der Berechnung zugrunde:

		Faktor	Gesamt-faktor
Preisindex für Wohngebäude zum Stichtag (Basis 2010 = 100)	193,5	1,935	
Regionalisierungsfaktor		1,000	**1,935**

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Wohnhaus	ca. 1980	3.03 (RMH.)	2 bis 3	739,88 €
Garage	ca. 1980	14.1 Garage	4	485,00 €

(Gebäudetypen jeweils näherungsweise)

Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m²	Anpass.-Faktor	€	
gesamt	342,76	1,935	740	490.798,04 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				**490.798,04 €**

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-Nutzungsd.	Alter	Rest-nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
gesamt	1980	80	46	34	-57,50%	-282.208,87 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						**208.589,17 €**

Herstellungskosten Garage

Bauteil	BGF m²	Anpass.-Faktor	€	
gesamt	18,00	1,935	485	16.892,55 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				**16.892,55 €**

Bauteil	Baujahr	Gesamt-Nutzungsd.	Alter	Rest-nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
gesamt	1980	70	46	24	-65,71%	-11.100,09 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						**5.792,46 €**

Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	208.589,17 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage	5.792,46 €
Zeitwert der besonderen Bauteile	
Kelleraußentreppe	4.800,00 €
	219.181,63 €

Übertrag alterswertgeminderte Herstellungskosten		**219.181,63 €**
Zuschläge		
Zeitwert der besonderen Einrichtungen		
./.		0,00 €
Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert		
(rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)		11.000,00 €
Bodenwert		175.450,00 €
vorläufiger Sachwert		**405.631,63 €**
bei einem Sachwertfaktor (vergl. Gld.-Pkt. 6) zur Marktanpassung von	0,98	
ergibt sich der marktangepasste Sachwert		**397.519,00 €**

6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Auf den marktangepassten Sachwert werden nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht:

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer	Alter	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
RMH	1980	80	46	34	-57,50%

Bauschäden, Instandhaltungsdefizite, Restfertigstellungsarbeiten (nicht zyklisch)
vergl. Gliederungspunkt 2.2

BGF m²		€ / m²	
342,76	x	100,00 €	34.276,00 €

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert)

BGF m²		€ / m²		anrechenbar in %	
342,76	x	50,00 €	x	42,50%	7.283,65 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.	0,00 €
Objektspezifische Merkmale gesamt	**41.559,65 €**

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	397.519,00 €	-41.559,65 €	355.959,35 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem Sachwert abgeleitet.

Die ImmoWertV § 7, Absatz 2 sieht eine weitere mögliche Marktanpassung vor. Hier wird keine weitere Marktanpassung angehalten.

Der Verkehrswert wird somit geschätzt auf rund:

356.000,00 €

(in Worten: dreihundertsechsundfünfzigtausend Euro)

Die Einzelwerte der Flurstücke werden hilfsweise geschätzt auf rund:

Flurstück 349 (Garagenparzelle)	**10.000,00 €**
Flurstück 834 (Wohnausparzelle)	**346.000,00 €**
	356.000,00 €

Ich versichere, das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und nur gegenüber dem Auftraggeber.

Korschenbroich, den 23. September 2026

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus _____Seiten.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen zum eigenen, internen Gebrauch sind nur dem Auftraggeber gestattet.

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben
§§ 39 - 44 Entschädigung
§§ 85 - 103 Enteignung
§§152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften
§§192 - 199 Wertermittlung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Art. I G vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 12. Juli 2018

Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) vom 15.04.1969 (GV. NW. 1969 S. 190, 18.2.1975 S. 190; 7.3.1995 S. 193; 16.3.2004 S. 135;: 5.4.2005 S. 272)

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08. August 2020

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden (Gebäudemodernisierungsgesetz – GmodG) vom 29. Juli 2026

Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3229) geändert worden ist.

Verordnungen / Richtlinien

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der am 19. Mai 2010 vom Bundesrat beschlossenen und für die Veröffentlichung im BGBl. vorgesehenen Fassung (BR-Drs. 171/10)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021

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

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien, WertR 2006)

Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124.4/2) und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
Die Richtlinie ersetzt die Nummern 1.5.5 Absatz 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 sowie die Anlagen 4, 6, 7 und 8 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003

Literaturangaben

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

Ross / Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover-Kirchrode

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin

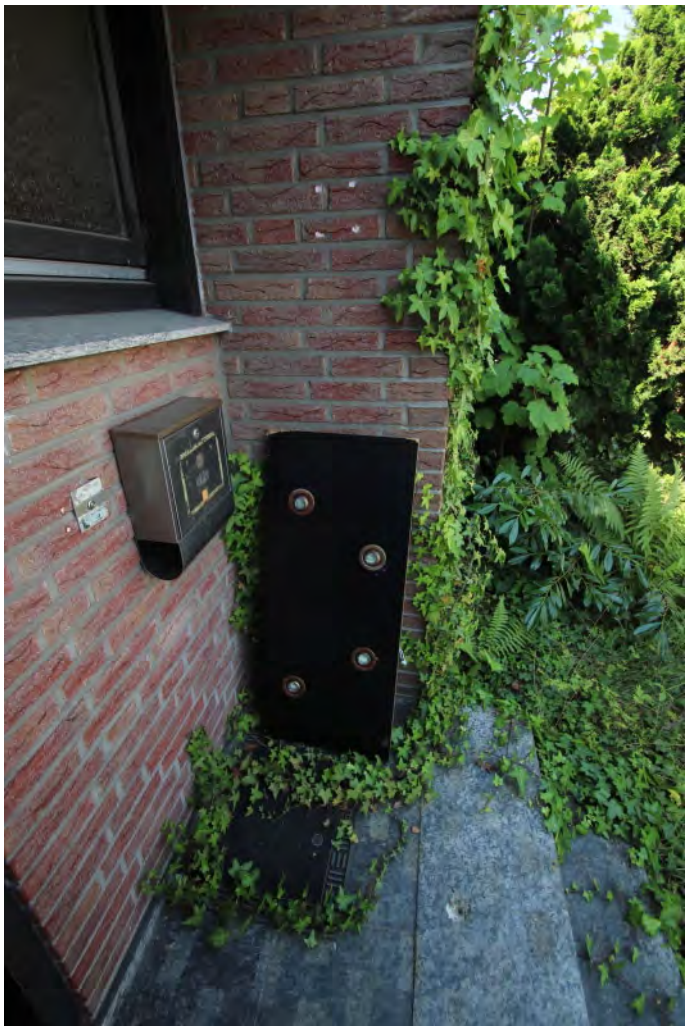
Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag

9 OBJEKTFOTOS





OBJEKTFOTOS





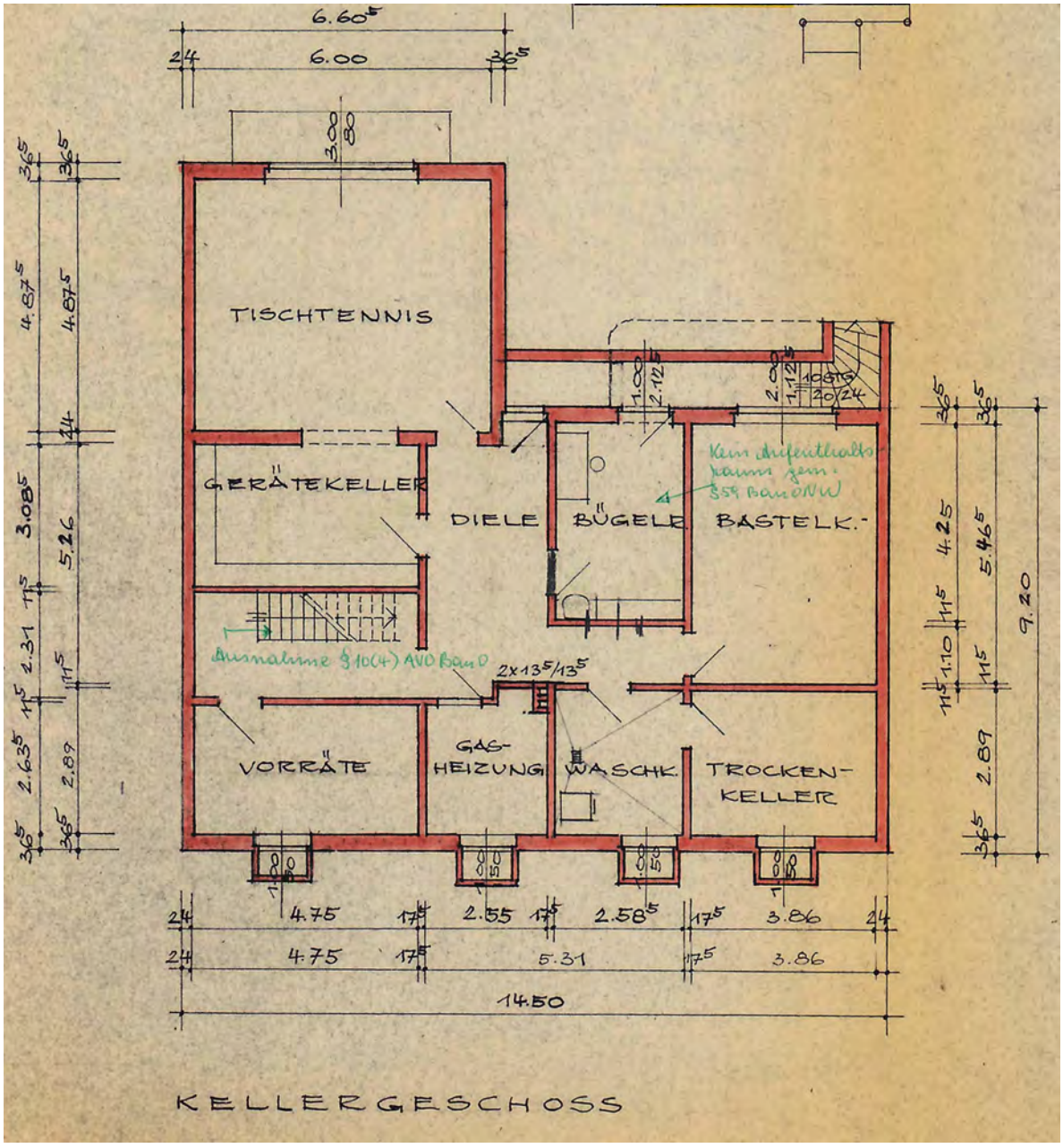
OBJEKTFOTOS



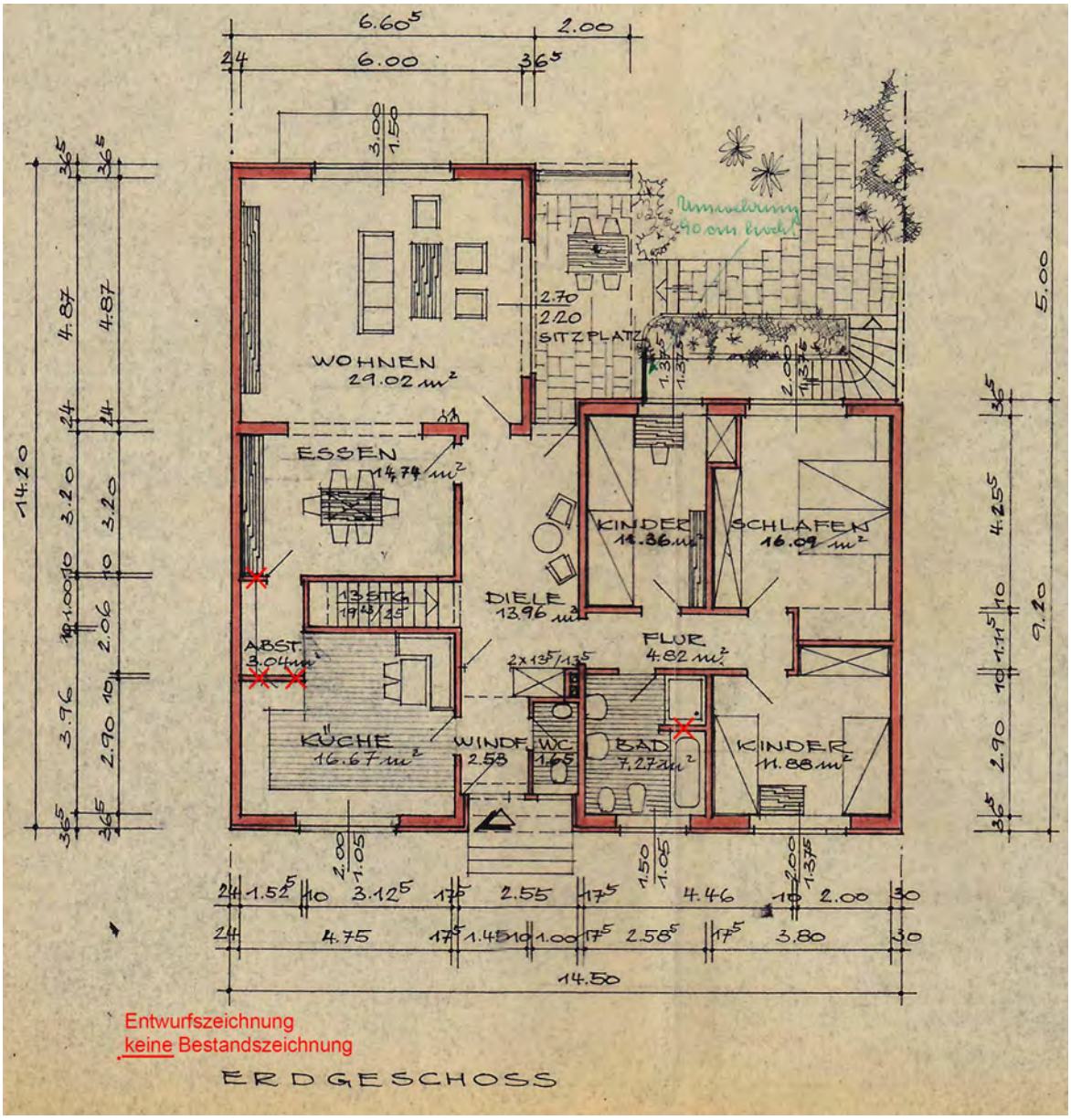


10 ANLAGEN

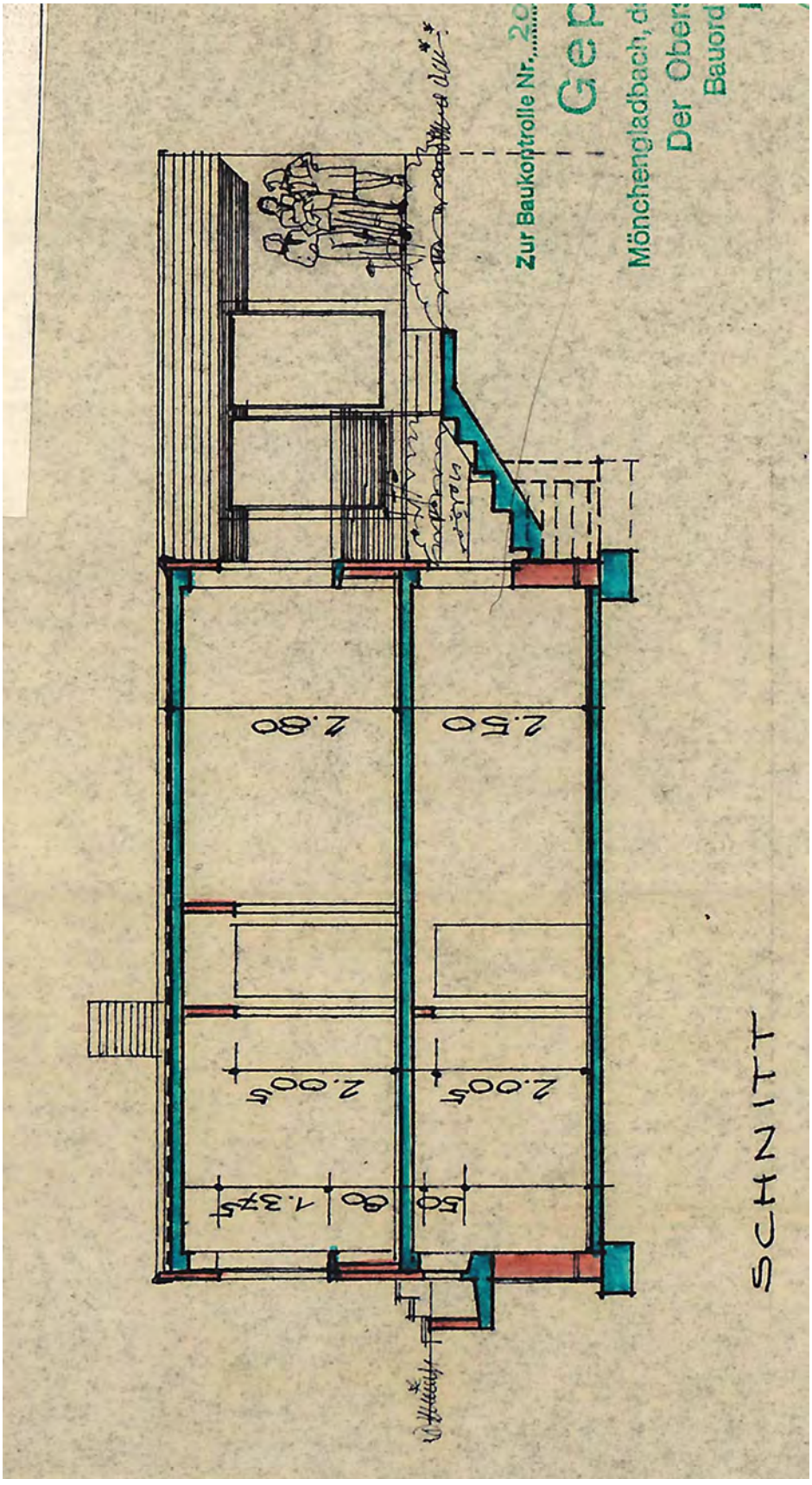
Alle Systemzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Gebäudeschnitt