

**Kompakt-Wertgutachten
über ein Einfamilienhaus
Am Bollenberg 21
42781 Haan**



Verkehrswert, rd:

599.000 €

fünfhundertneunundneunzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **26.03.2025**

Objektbesichtigung: 26.03.2025

Gutachtenzweck: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer
Vermögensaufstellung

Auftraggeber: Bernhard Plamper

Hinweis zur Ausfertigung: Gutachten Nr. 270578 vom 08.04.2025
Textteil mit 15, Anlagen mit 69 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch: Dana Reibe
gem.DIN EN ISO/IEC 17024
zertifizierte Sachverständige für Immobilien



CERTA GmbH

Taunusstraße 70, 55118 Mainz

Telefon: 06131/4909020

1. Ergebnisübersicht

– Kompakt-Wertgutachten Nr. 270578 vom 08.04.2025 –

1.1. Objektart **Einfamilienhaus**

1.2. Grundstück

Grundbuch: Haan, Blatt 2672
Grundstücksgröße: 567 m²
Lagebewertung: Region: A++ | Adresse: A+ (sehr gute Lage)

1.3. Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1
Anzahl Einheiten: 2 Wohneinheiten
Anzahl PKW-Stellplätze: 2 Garagen- und 1 Außenstellplatz
Wohnfläche: 153 m²
Wohn- /Nutzfläche: 153 m²
Energieverbrauch: Effizienzklasse H ($\approx 270 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ – Öl)
Baujahr: 1961 (fiktiv 1980, nach Modernisierung)
Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 35 Jahre (RND)
Ausstattungsstandard: Stufe 3 bis 4 gemäß ImmoWertV

1.4. Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 26.03.2025
Verkehrswert: 599.000 €
Verkehrswert / m²: 3.915 €/m² Wfl.

Sachwertverfahren: **598.915 €** (einzig angewandtes Verfahren)

Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 15 Seiten | Anlagen mit 69 Seiten –

Ergebnisübersicht

1.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	2
----	---	---

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

2.1.	Lageplan – Flurkarte	4
2.1.	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	5
3.	Grundbuchstand	7

Abschnitt II – Wertermittlung

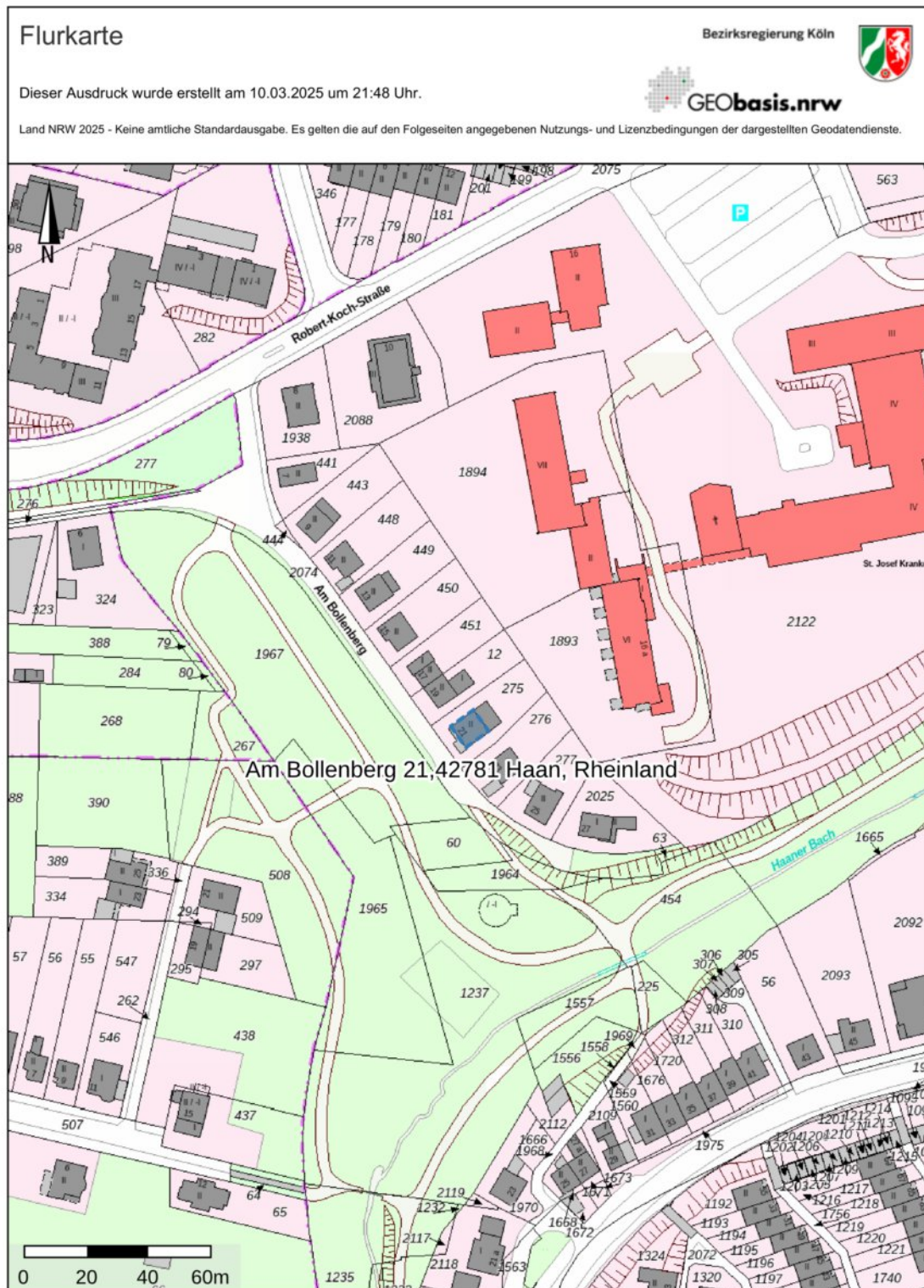
4.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	8
5.1.	Bodenwertermittlung	9
5.2.	Bodenwertermittlung – Berechnung	10
6.1.	Einwertung Gebäude	11
6.2.	Sachwertverfahren – Berechnung	14
7.	Schlussklärung	15

Abschnitt III – Anlagen

A1	Luftbild	16
A2	Objektbilder	17
A3	Bodenrichtwert	68
A4	*** KI-Optionen ***	75
A5	Geschossfläche	79
A6	Brutto-Grundfläche	80
A7	Wohnfläche	81
A8	Zeitwert Einzelgaragen	82
A9	Glossarium	83
A10	Haftungsausschluss	84

2.1. Lage – Lageplan

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



2.1. Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage per künstlicher Intelligenz –

Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:

A++

Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich:

96

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:	91	19%
Arbeitsmarkt:	88	7%
Bildung:	73	15%
Demographie:	66	19%
Immobilienmarkt:	63	12%
Immobilienmarktindizes:	25	1%
Infrastruktur:	98	1%
Kriminalität:	86	4%
Kultur und Freizeit:	99	1%
Medizinische Versorgung:	96	7%
Nahversorgung:	92	5%
Wirtschaft:	93	10%

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Regionen in Deutschland steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in Deutschland. Es ist wie folgt zu interpretieren: 9% aller Gemeinden werden höher – und 90% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:	A+
Scorewert der Adresse gegenüber der Region:	94

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:	73	25%
Bildung:	91	14%
Infrastruktur:	43	17%
Kombinierte Scores:	61	37%
Kultur und Freizeit:	80	2%
Nahversorgung:	91	5%

Hinweis zu dieser Seite

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Lagen in der Region steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in der Region.

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 08.04.2025 per Datenschnittstelle 109 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 12 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Wohnen) verwendet.

3. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
 - Grundbuch des Amtsgerichts von Mettmann –
-

3.1. Grundbuch von Haan, Blatt 2672

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
1	Haan	18	567	– gesamt –	567,0
		275	Gebäude – und Freifläche		
Grundstücksfläche:					567,0

4. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

– Gemäß § 6 ImmoWertV –

4.1. Grundsätze der Verfahrenswahl

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. Eine Übersicht über die Bewertungsschemata ist dieser Arbeit mit angefügt.

4.2. Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt.

4.3. Begründung der Verfahrenswahl

Das Wertermittlungsobjekt ist ein Einfamilienhaus und wird selbst genutzt, bzw. wird eine eigene Nutzung unterstellt. Damit wird es vorrangig im Sachwertverfahren bewertet.

4.4. Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Es basiert auf der Annahme, dass der Wert einer Immobilie durch ihre zukünftigen Erträge bestimmt wird. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren nicht durchgeführt.

4.5. Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Im Sachwertverfahren vorzugsweise zu bewerten sind zudem stark branchenspezifische Gebäude aus dem gewerblich-industriellen Bereich oder Objekte, für die ein künftig zu erwartender Ertrag objektiv nicht ermittelbar ist. In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren als einziges Verfahren eingesetzt.

5.1. Bodenwertermittlung

– Anwendung und Grundsätze –

5.1.1. Rechtsgrundlage

Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

5.1.2. Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

5.1.3. Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

5.1.4. Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst; sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen. Ebenso werden Vereinbarungen aus städtebaulichen Verträgen nicht erfasst, jedoch die bindenden Festsetzungen aus Bebauungsplänen. Spezielle Gegebenheiten sind zum Beispiel eine atypische Bebauung – im Vergleich zu einer typischen Neubebauung – oder die Nutzungsart, die Form, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, ein abweichender Erschließungszustand, mögliche Immissionen oder werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

5.2. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

5.2.1. Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Grundstücksfläche:	567,0 m²
Bodenrichtwert / m ² zum 01.01.2025:	510 €
Bodenwert des Grundstückes:	289.170 €

Hinweis zur Berechnung

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

6.1. Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

6.1.1. Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 1.02 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1961

Brutto-Grundfläche: 425,3 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	545	605	695	840	1.050 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:				100 %		23 %	193 €
Dächer:				100 %		15 %	126 €
Außentüren und Fenster:			100 %			11 %	76 €
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %	76 €
Deckenkonstruktion und Treppen:			100 %			11 %	76 €
Fußböden:			100 %			5 %	35 €
Sanitäreinrichtungen:				100 %		9 %	76 €
Heizung:			100 %			9 %	63 €
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %	42 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							763 €
Anpassungsfaktor Baupreisindex (siehe Hinweis):							1,847
Anpassungsfaktor, regional (siehe Hinweis):							1,000
Anpassungsfaktor gemäß ImmoWertV:							1,000
Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.409 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 3 bis 4

Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum Wertermittlungstichtag liegt bei 130,8. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,847.

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

6.1.2. Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	3,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	1,0
Modernisierungspunktzahl:		8,0

6.1.3. Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungstichtag:	26.03.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	1961
Baujahr, modifiziert:	1980
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	35 J

Hinweise zur Modernisierung

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als mittlerer Modernisierungsgrad. Für die Maßnahmen wurden 8 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) in eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 35 Jahre, und in ein modifiziertes Baujahr von 1980 resultieren. Die Restnutzungsdauer entspricht dabei nicht dem Ergebnis aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter, sondern ergibt sich aus der Formel gemäß der Anlage 2 ImmoWertV.

6.1.4. Wert der baulichen Anlagen

Bezeichnung	Fläche BGF	Kostenkw.	Herst.-Kosten
Haan	425,3	1.409 €	599.248 €
Herstellungskosten:			599.248 €
Abzgl. Alterswertminderung (56,3 % bei = 1 - 35 J / 80 J):			-337.077 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			262.171 €

6.2. Sachwertverfahren – Berechnung

- Einzig angewandtes Verfahren –
 - Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –
-

6.2.1.1. Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Gebäudegruppe 1	599.248 €	-337.077 € 56,3 %	262.171 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:			262.171 €
Zeitwert der Nebengebäude /Garage:			22.574 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			284.745 €

6.2.1.2. Wert der Außenanlagen

Zeitwert baulicher Außenanlagen:	25.000 €
Zeitwert sonstiger Außenanlagen:	0 €
Wert der Außenanlagen:	25.000 €

6.2.2. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes der gesamten Immobilie

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		284.745 €
	52,0%	
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:		25.000 €
Bodenwert:	48,0%	289.170 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	598.915 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		1,00
Vorläufiger Sachwert – marktangepasst:		598.915 €

6.2.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	598.915 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung):	0 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 26.03.2025:	598.915 €

Hinweise zur Ermittlung des Sachwerts

Pauschale für Garage und Außenanlagen 45.000 Euro

7. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

7.1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

7.2. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungstichtag 26.03.2025

Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und des angewandten Wertermittlungsverfahrens wird der Verkehrswert nach §194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

599.000 €

fünfhundertneunundneunzigtausend Euro

7.3. Hinweis zur Verwendung

Dieses Kompakt-Wertgutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen und ausschließlich zu dem im Auftrag genannten Zweck erstellt. Eine darüber hinausgehende oder abweichende Nutzung, auch in Auszügen, ist nur mit meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung zulässig. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten nur für den vereinbarten Zweck zu verwenden und es nicht an Dritte weiterzugeben, es sei denn, dies ist im Rahmen des Auftrags ausdrücklich vorgesehen oder ich habe der Weitergabe schriftlich zugestimmt.

Mainz, den 08.04.2025

Dana Reibe

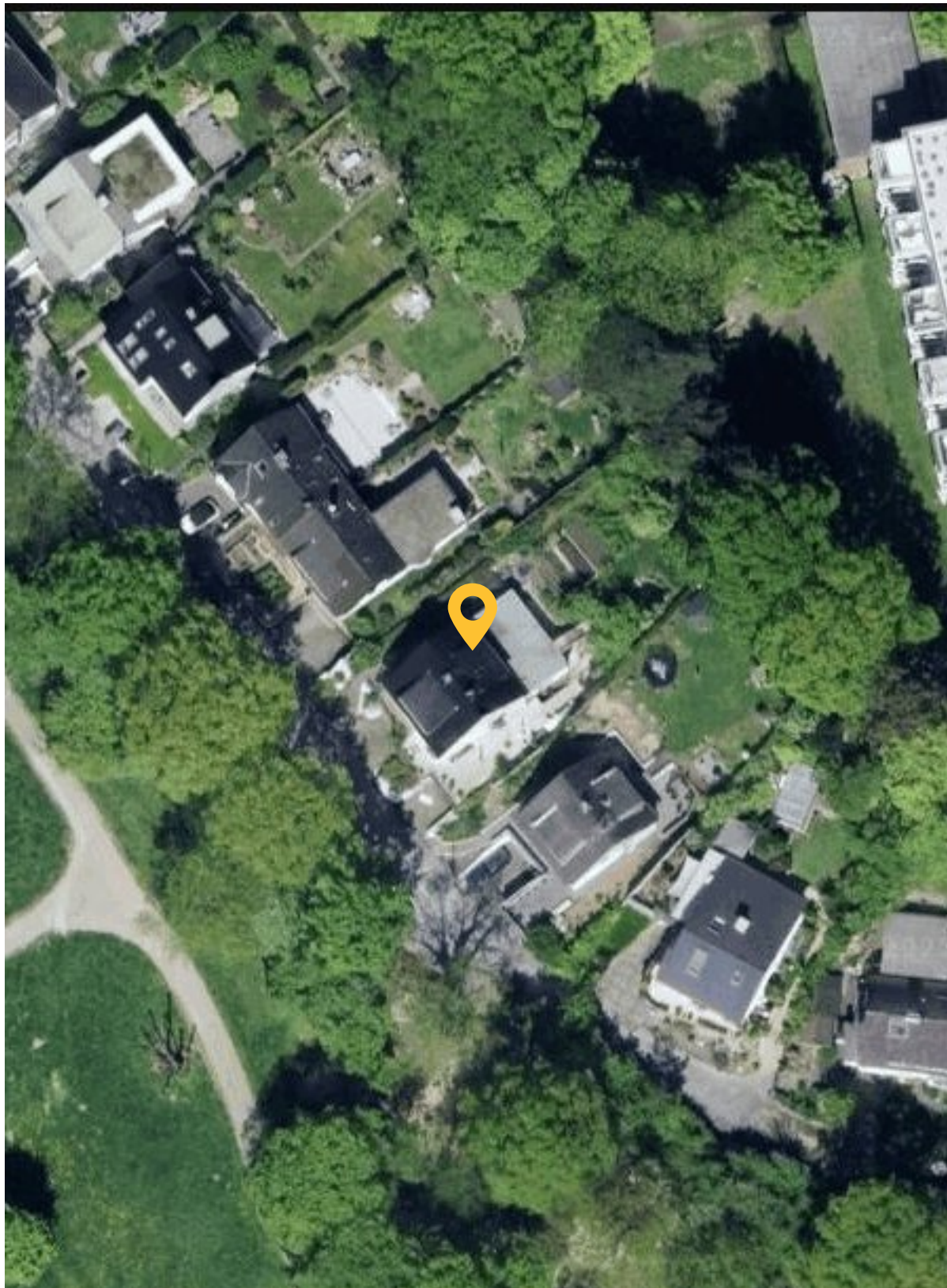
gem.DIN EN ISO/IEC 17024
zertifizierte Sachverständige für Immobilien

Dana Reibe

A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Am Bollenberg 21, 42781 Haan

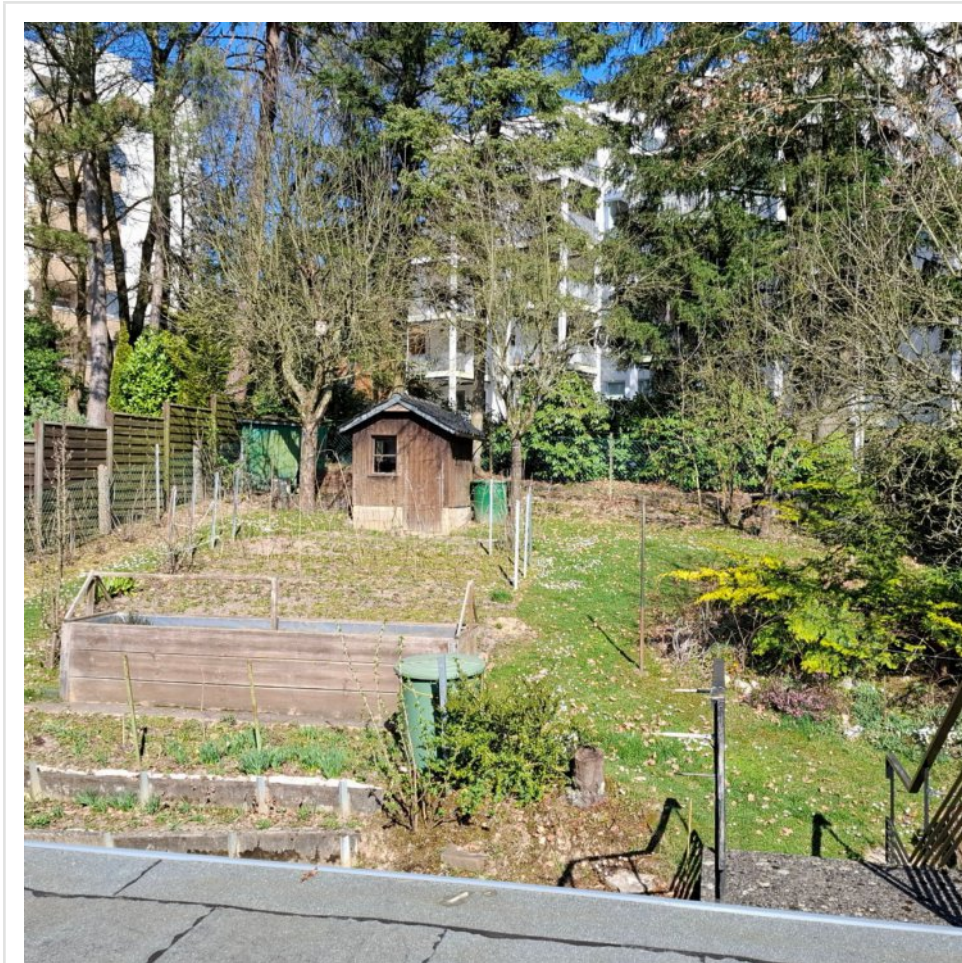




Nr. 1



Nr. 2



Nr. 3



Nr. 4



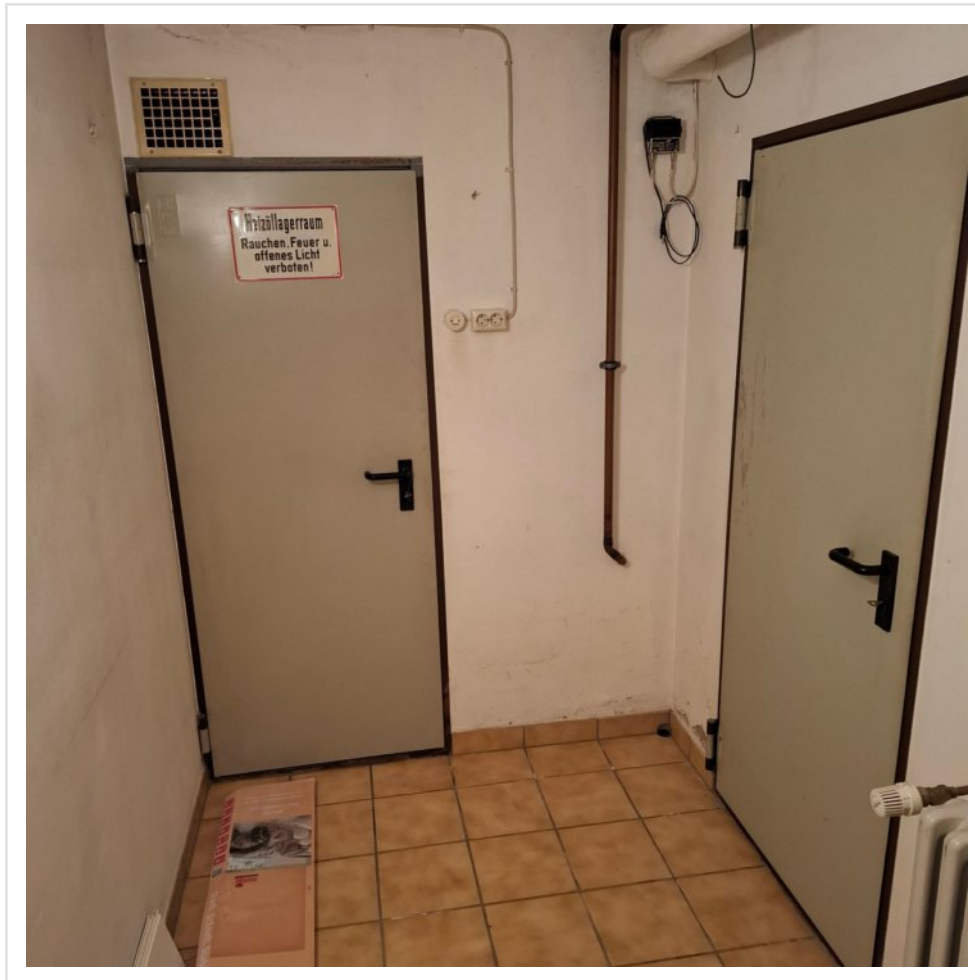
Nr. 5



Nr. 6



Nr. 7



Nr. 8



Nr. 9



Nr. 10



Nr. 11



Nr. 12



Nr. 13



Nr. 14



Nr. 15



Nr. 16



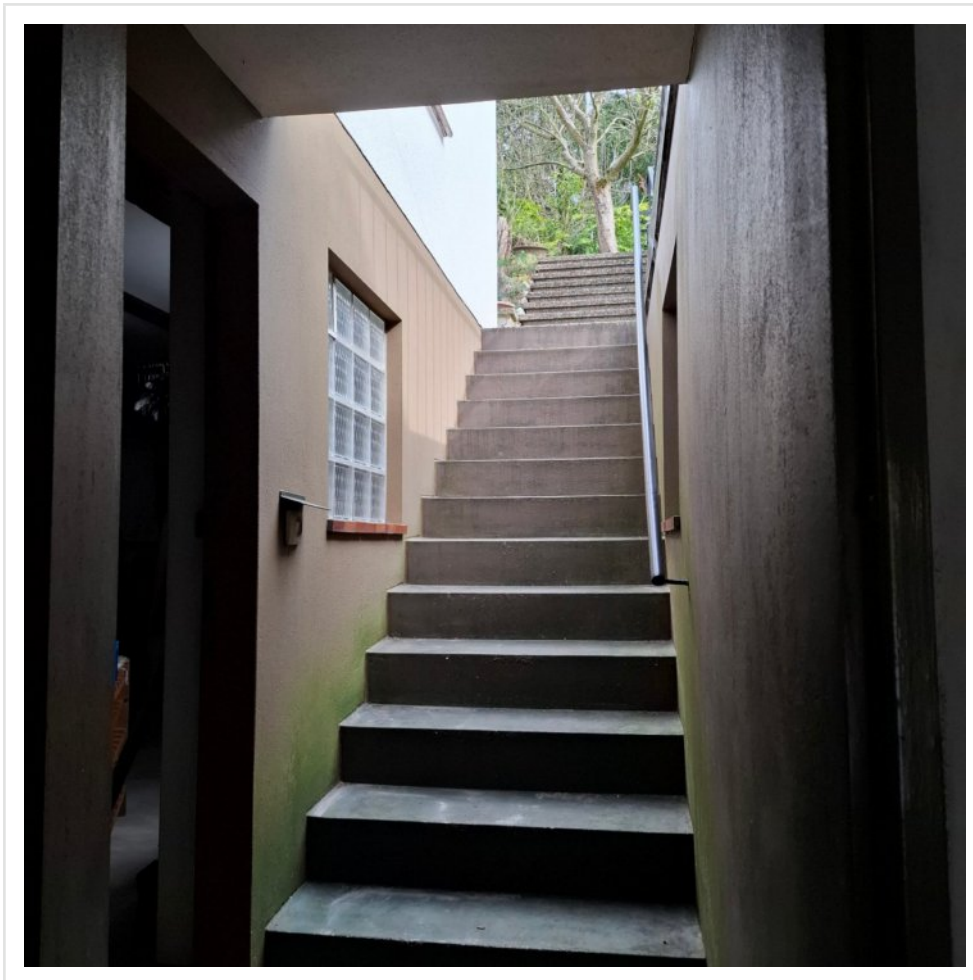
Nr. 17



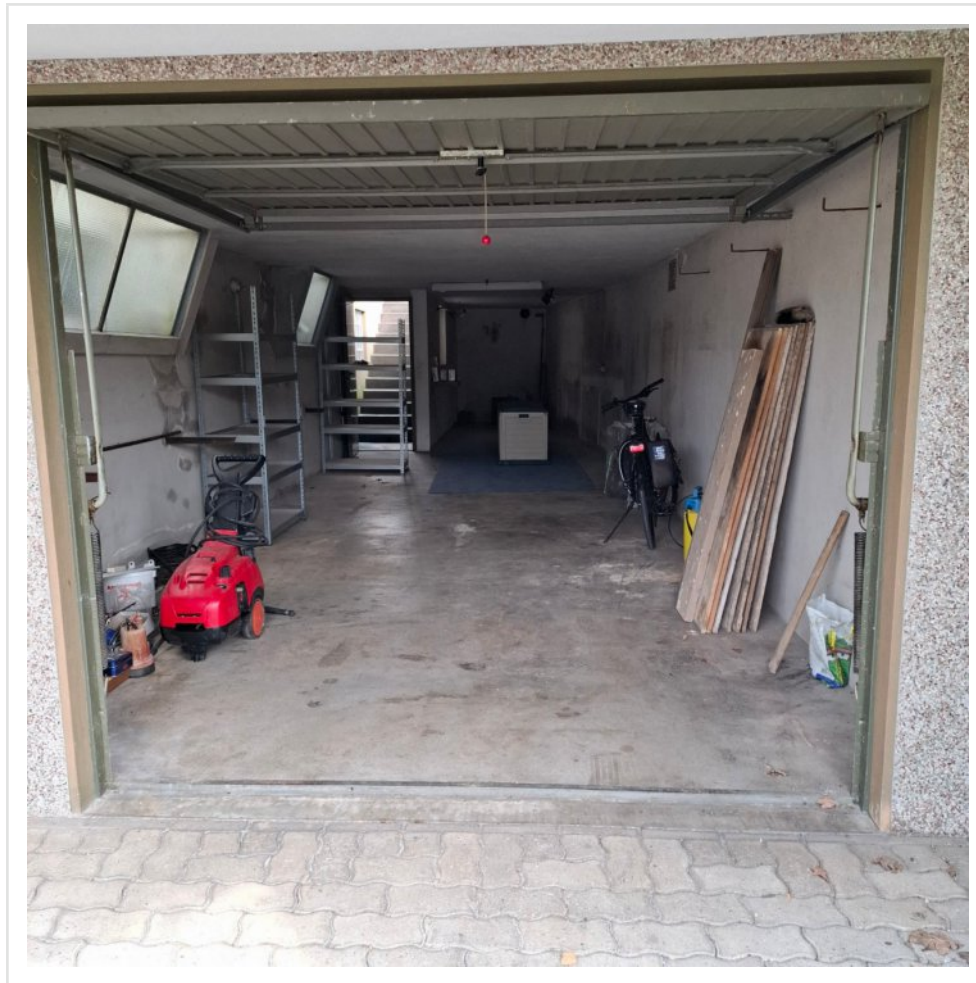
Nr. 18



Nr. 19



Nr. 20



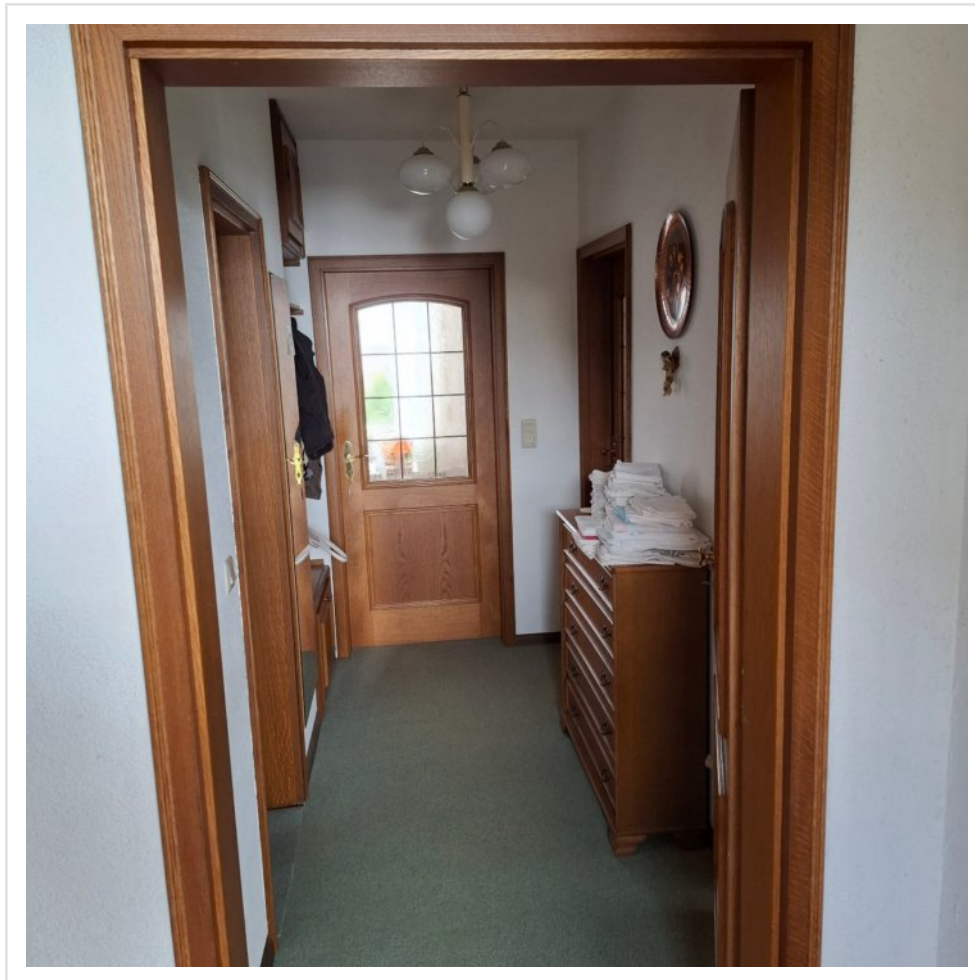
Nr. 21



Nr. 22



Nr. 23



Nr. 24



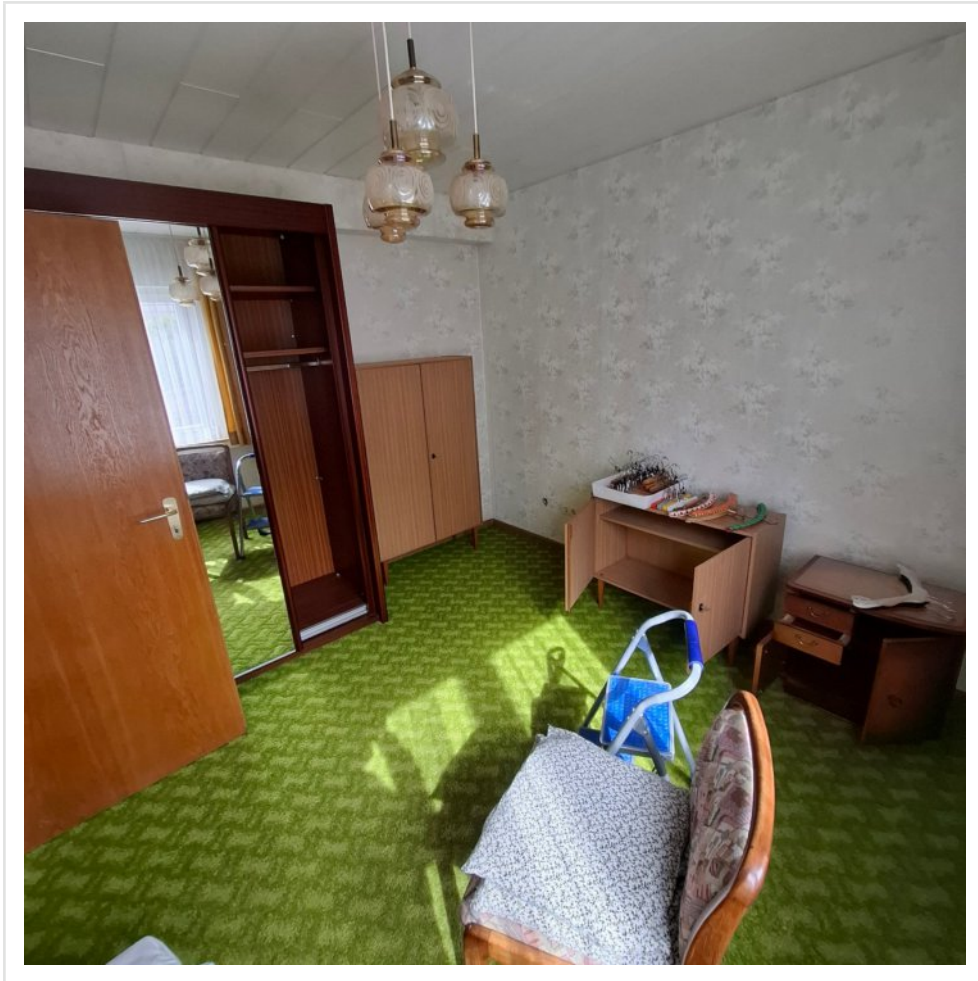
Nr. 25



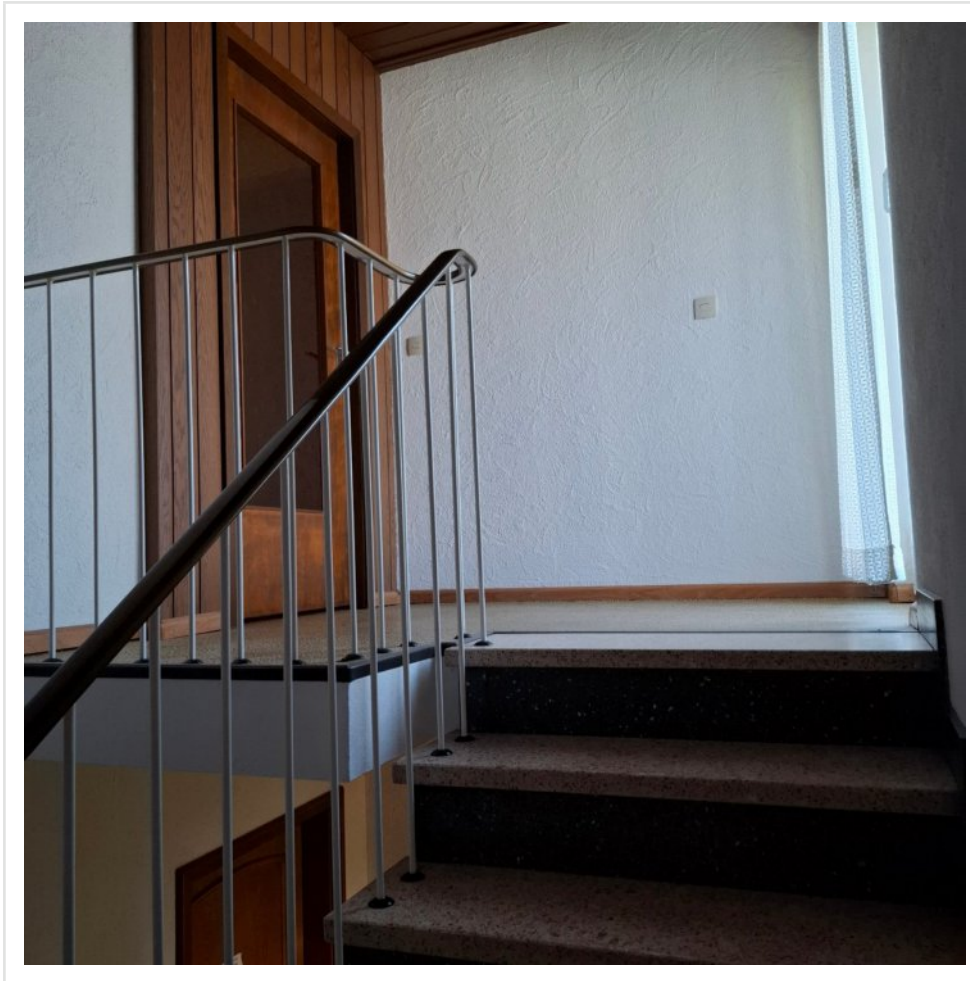
Nr. 26



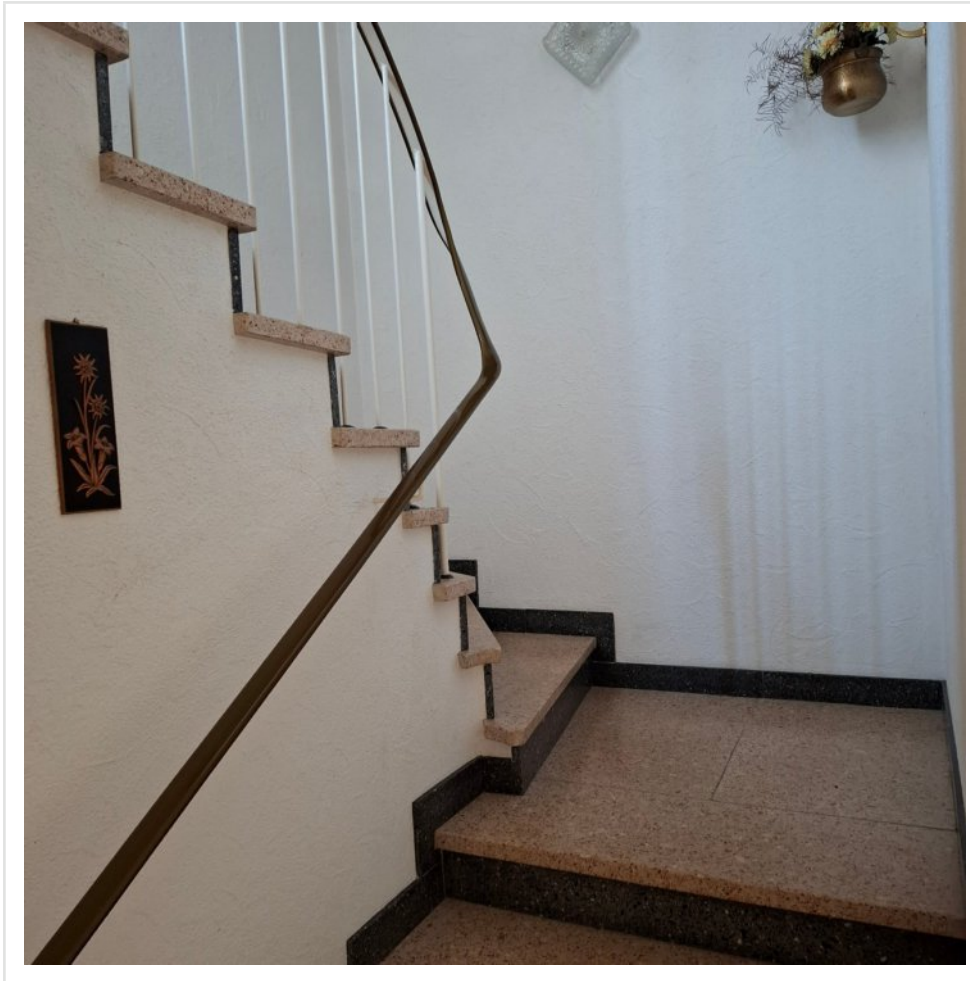
Nr. 27



Nr. 28



Nr. 29



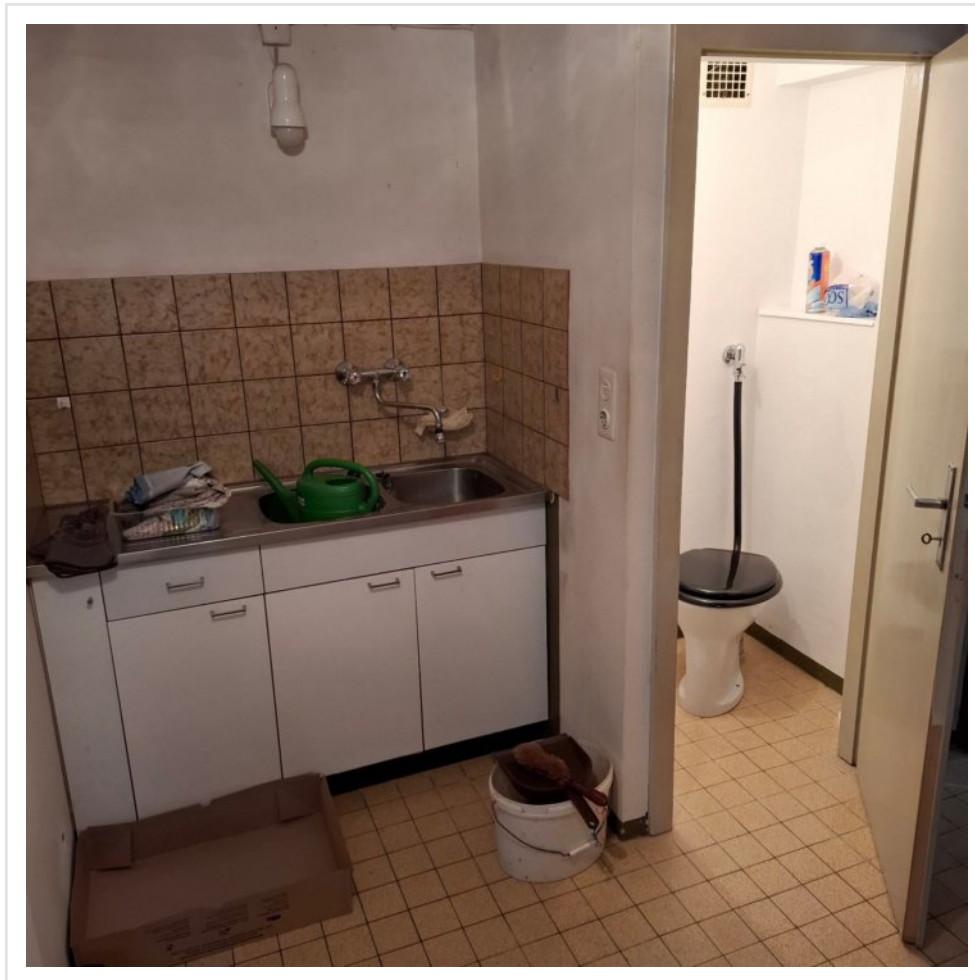
Nr. 30



Nr. 31



Nr. 32



Nr. 33



Nr. 34



Nr. 35



Nr. 36



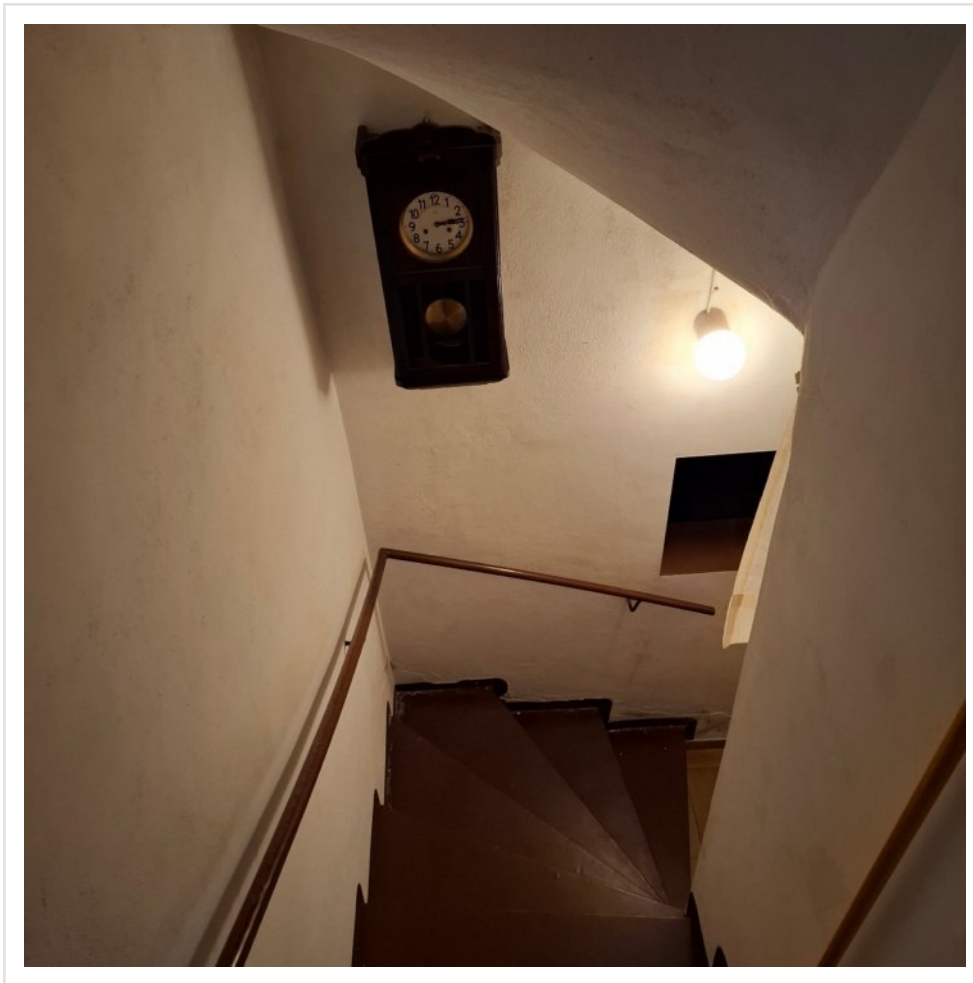
Nr. 37



Nr. 38



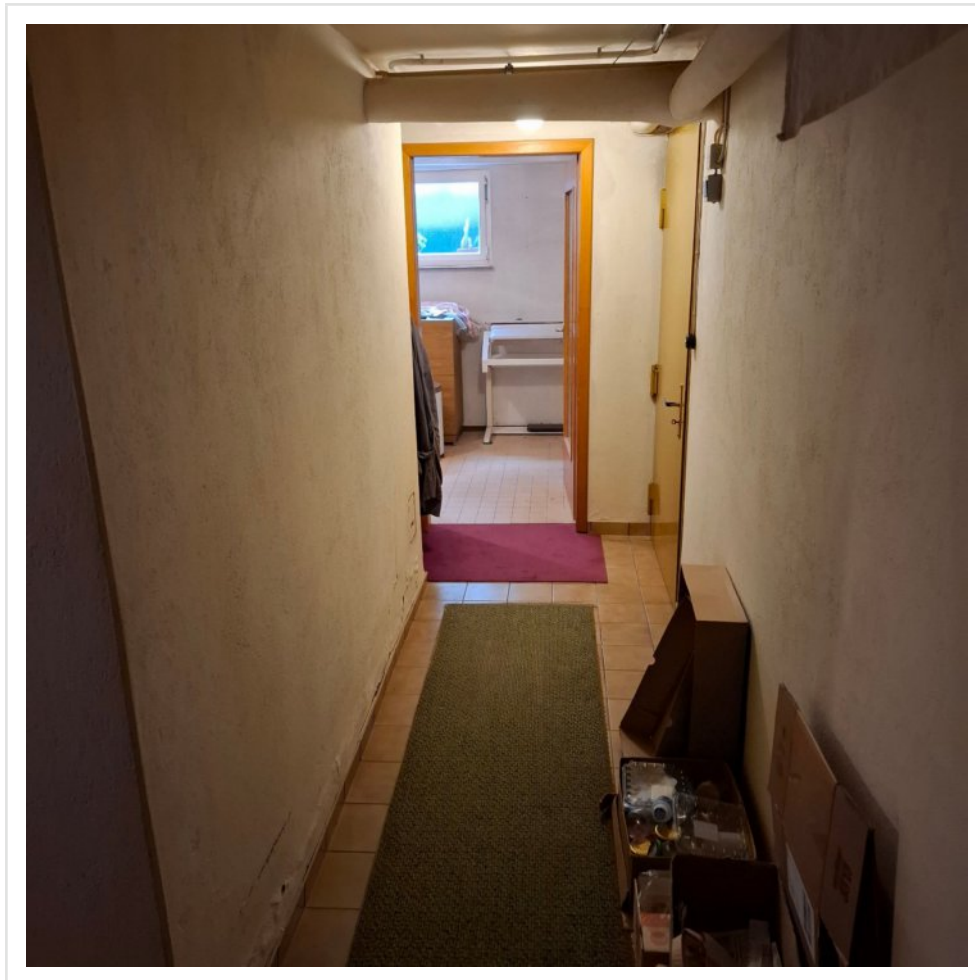
Nr. 39



Nr. 40



Nr. 41



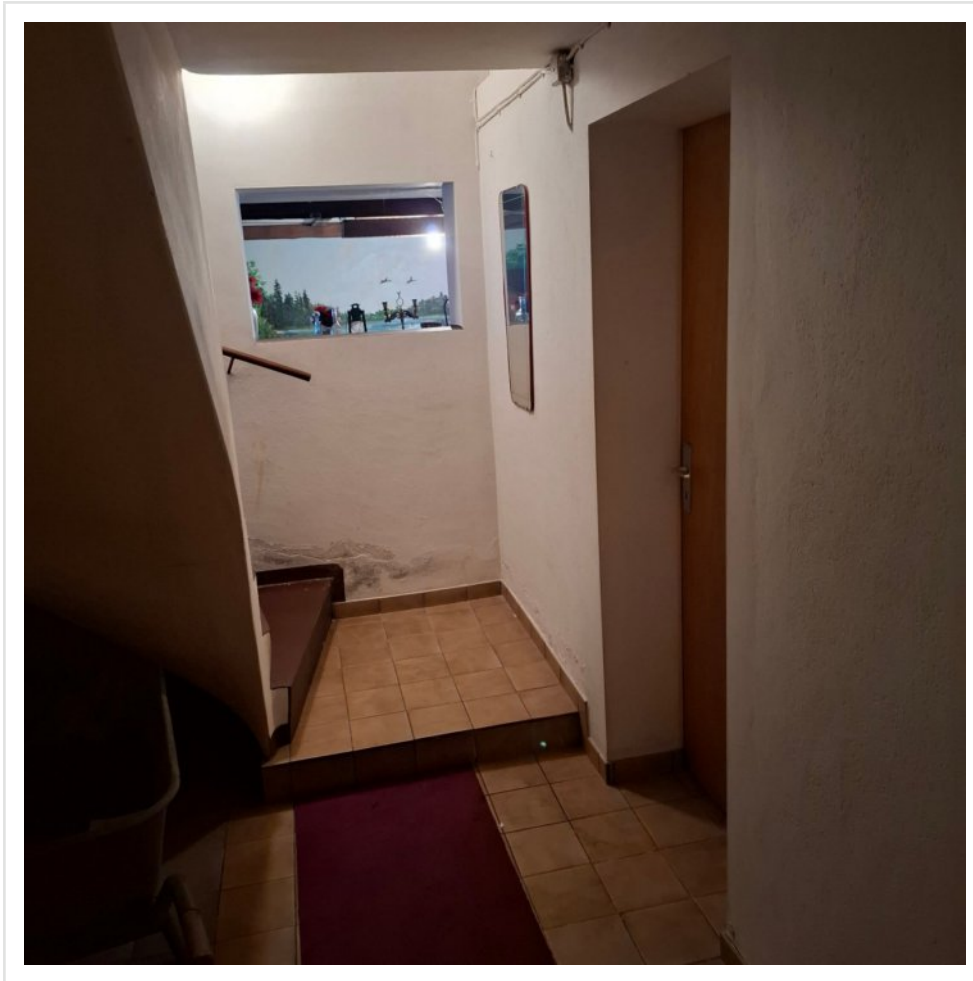
Nr. 42



Nr. 43



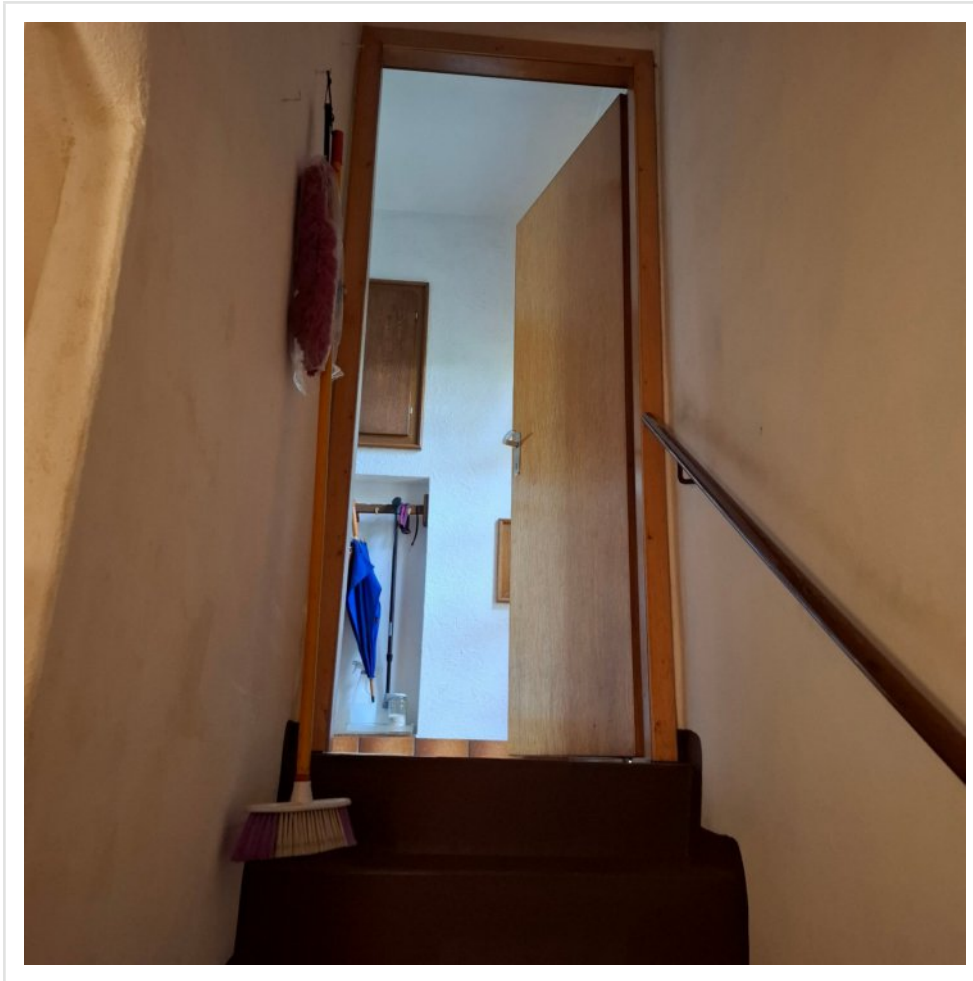
Nr. 44



Nr. 45



Nr. 46



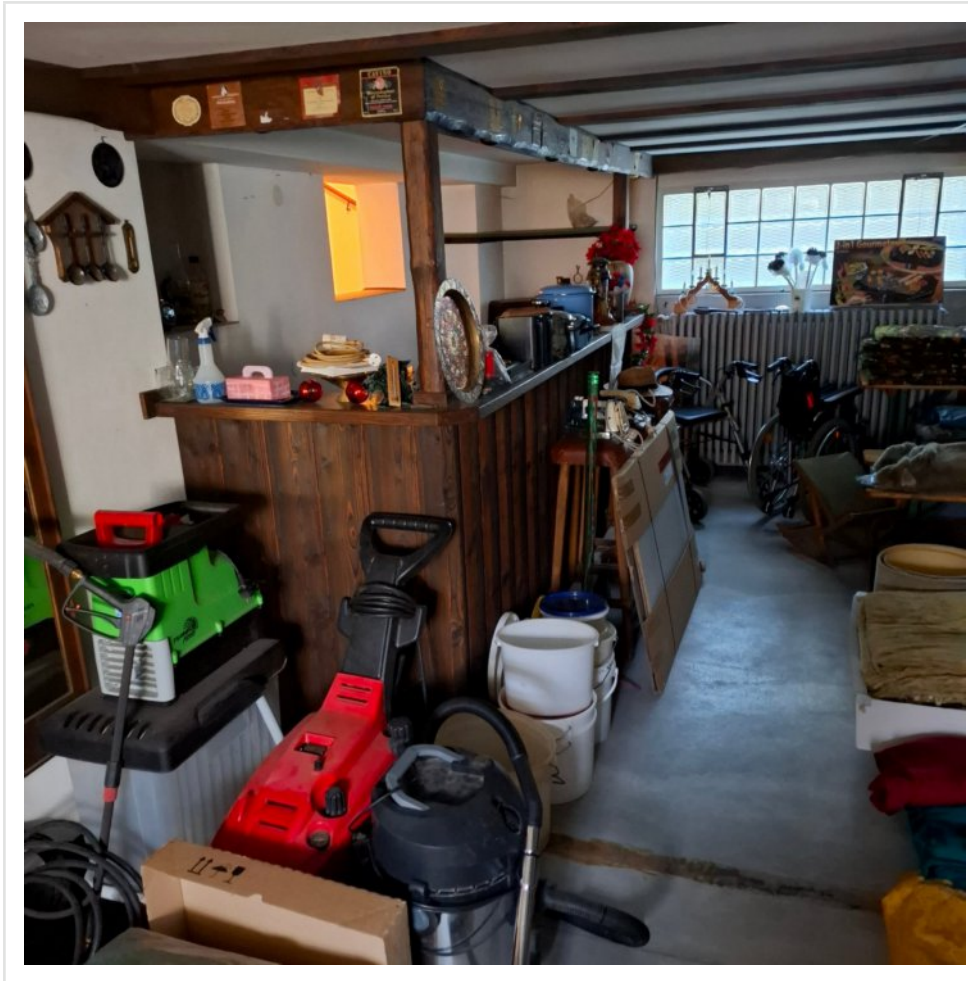
Nr. 47



Nr. 48



Nr. 49



Nr. 50



Nr. 51

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann



Goethestr. 23, 40822 Mettmann
Tel.: 02104/99-2536

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Haan.

Die gewählte Adresse ist: Am Bollenberg 21.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 24.03.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann



Goethestr. 23, 40822 Mettmann
Tel.: 02104/99-2536



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 24.03.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 2 -

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann



Goethestr. 23, 40822 Mettmann
Tel.: 02104/99-2536

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Haan
Postleitzahl	42781
Gemarkungsname	Haan
Bodenrichtwertnummer	4014
Bodenrichtwert	510 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	500 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 24.03.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein- Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann



Goethestr. 23, 40822 Mettmann
Tel.: 02104/99-2536

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüter des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholung- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Ausgabe gefertigt am 24.03.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 4 -

Der Gutachterausschuss für Grundstücks- werte im Kreis Mettmann



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Wesentliche Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestalt und Grundstückstiefe bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Es sind Bodenrichtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen. Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Qualität oder Nutzung, wie z.B. Verkehrsflächen, Grünflächen oder Gemeinbedarfsflächen können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Fläche.

Die Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus sind erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei und beziehen sich auf gebietstypische Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von in der Regel ca. 35 m.

Preisindex

individueller Wohnungsbau

Jahr	Er- krath	Haan	Helligen- haus	Hilden	Langen- feld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	101,0	100,2	102,2	103,3	100,0	100,3	100,0
2012	100,0	101,1	100,3	102,2	103,4	100,0	100,3	100,0
2013	100,0	104,8	100,5	104,5	106,5	103,3	103,9	100,0
2014	102,8	108,6	104,7	114,0	112,8	107,1	107,5	104,4
2015	102,8	119,7	104,7	123,6	119,4	107,1	111,1	104,7
2016	106,6	119,8	107,5	123,6	126,1	118,3	111,1	104,7
2017	114,2	130,8	115,4	133,2	139,4	133,3	128,9	108,9
2018	118,0	138,1	115,4	145,9	146,1	137,0	132,5	108,9
2019	125,6	145,4	117,0	149,1	156,1	148,0	150,3	117,4
2020	140,8	160,0	130,3	161,8	172,7	162,9	161,0	130,6
2021	167,3	185,6	143,6	184,1	196,0	188,8	186,0	143,7
2022	190,0	200,2	161,3	203,2	215,9	207,6	207,4	161,1
2023	179,9	189,1	152,5	193,4	205,7	196,6	196,7	152,4
2024	179,9	189,1	152,5	193,4	205,7	196,6	203,8	152,4

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die u.a. Umrechnungsfaktoren gelten nur für regelmäßig geformte Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus. Im Einzelfall sind auch Lage, Zuschnitt und die Ausnutzbarkeit eines Grundstücks sachverständig zu berücksichtigen.

Grundstücks- tiefe (m)	Umrechnungs- faktor	Grundstücks- tiefe m]	Umrechnungs- faktor
40	0,94	65	0,73
45	0,88	70	0,71
50	0,84	75	0,68
55	0,80	80	0,66
60	0,76	85	0,64

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann**



Goethestr. 23, 40822 Mettmann
Tel.: 02104/99-2536

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

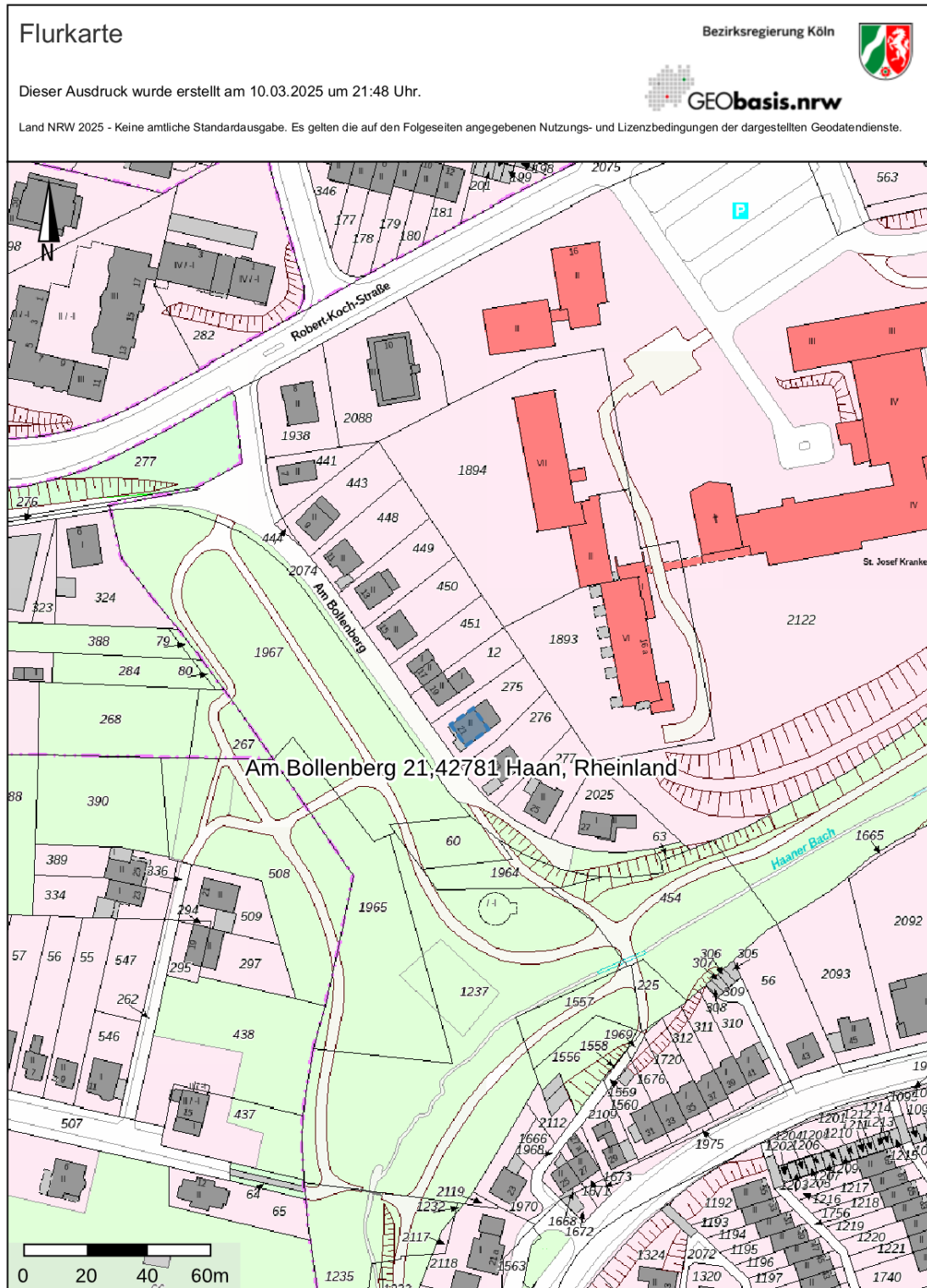
Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

Ausgabe gefertigt am 24.03.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 7 -



Flurkarte

Dieser Ausdruck wurde erstellt am 10.03.2025 um 21:48 Uhr.

Land NRW 2025 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

Bezirksregierung Köln



GEObasis.nrw



Kommentar

Am Bollenberg 21,
42781 Haan
Flurstück 275

Flurkarte

Dieser Ausdruck erstellt am 10.03.2025 um 21:48 Uhr.

Land NRW 2025 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

Bezirksregierung Köln



GEObasis.nrw



Informationen zur Verwendbarkeit des Ausdrucks

Webdienst	Layer	Nutzungs- bedingungen	Zugriffs- einschränkungen
EuroGlobalMap	nw_nlbefr_col	Es gelten die auf der Webseite von EuroGeographics angegebenen Lizenzbedingungen (www.eurogeographics.org).	Es gelten keine Beschränkungen.
https://www.wmts.nrw.de/geobasis/wmts_nw_alkis	nw_alkis	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Eine Haftung für die zur Verfügung gestellten Daten und Dienste wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für deren Aktualität, Richtigkeit, Verfügbarkeit, Qualität und Vollständigkeit sowie die Kompatibilität und Interoperabilität mit den Systemen des Nutzers. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind gesetzliche Schadensersatzansprüche für eine Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie die gesetzliche Haftung für sonstige Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.	Es gelten keine Beschränkungen.
WMS NW DVG	nw_dvg_bld	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Eine Haftung für die zur Verfügung gestellten Daten und Dienste wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für deren Aktualität, Richtigkeit, Verfügbarkeit, Qualität und Vollständigkeit sowie die Kompatibilität und Interoperabilität mit den Systemen des Nutzers. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind gesetzliche Schadensersatzansprüche für eine Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie die gesetzliche Haftung für sonstige	Es gelten keine Beschränkungen.

Webdienst	Layer	Nutzungs- bedingungen	Zugriffs- einschränkungen
WMS NW DVG	nw_dvg_bld	Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.	Es gelten keine Beschränkungen.

A5 Geschossfläche

– Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 ImmoWertV –

Haan

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m²
Erdgeschoss, ca.:	1,00 x 14,11 m x 8,34 m ≈	117,7
Obergeschoss:	1,00 x 9,10 m x 8,32 m ≈	75,7
Dachgeschoss:	0,75 x 5,08 m x 8,25 m ≈	31,4
Gesamt:		224,8

Hinweis zur Ermittlung

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) führt zur präziseren Bestimmung des Bodenwerts die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ein. Hierbei werden Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen, als oberirdisch und damit nicht als Kellergeschosse betrachtet. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse werden in der Regel zu 75 % ihrer Fläche angerechnet. Abweichungen sind aufgrund Gegebenheiten ggf. auch gemäß dem Modell des lokalen Gutachterausschusses möglich).

Die ImmoWertV betrachtet die Geschossfläche nicht isoliert, sondern im Kontext baurechtlicher Vorschriften wie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den Landesbauordnungen. Wichtig ist, dass für die Bodenwertermittlung nicht die Geschossflächendefinition des § 20 Abs. 3 BauNVO angewendet wird.

Für die Wertermittlung, insbesondere im Rahmen der ImmoWertV, ist in der Regel das Maß der möglichen baulichen Nutzung relevant. Diest ist darin begründet, dass der Wert eines Grundstücks maßgeblich von seinem Potenzial bestimmt wird. Die ermittelte Geschossfläche wird dabei durch die anrechenbare Grundstücksgröße dividiert und in der Bodenwertermittlung mit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) des Bodenrichtwertgrundstückes ins Verhältnis gesetzt.

A6 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

Haan

Flächenbezeichnung	Flächenansatz				Fläche in m²
Untergeschoss:	1,00	x	12,55 m	x 15,14 m ≈	190,0
Erdgeschoss, ca.:	1,00	x	14,11 m	x 8,34 m ≈	117,7
Obergeschoss:	1,00	x	9,10 m	x 8,32 m ≈	75,7
Dachgeschoss:	1,00	x	5,08 m	x 8,25 m ≈	41,9
Gesamt:					425,3

Hinweis zur Ermittlung

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist gemäß ImmoWertV die Summe aller marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Für die Ermittlung werden die Außenmaße der Baukonstruktionen, einschließlich Bekleidung, in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge angesetzt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Dabei werden kleinere Vor- und Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile vernachlässigt.

Die BGF umfasst überdeckte und allseitig umschlossene Flächen (Bereich a) sowie überdeckte, aber nicht allseitig umschlossene Flächen (Bereich b) nach DIN 277-2. Nicht zur BGF gehören nicht überdeckte Flächen (Bereich c), wie Balkone. Ebenso werden Spitzböden, Kriechkeller, Flächen für Wartung und Inspektion sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen nicht berücksichtigt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4).

A7 Wohnfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf zwei Kommastellen –

Flächenbezeichnung	Flächenansatz		Fläche in m ²
Wfl.	153,00	100%	153,00
			153,00
Gesamte Wohnfläche:			153,00
Summe aller aufgeführten Wohn- & Nutzflächen:			153,00

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

A8 Zeitwert Einzelgaragen

– Anlage zur Sachwertermittlung –

Ermittlung des Zeitwerts des (Neben)gebäudes

Wertermittlungstichtag (WEST):	26.03.2025		
Erstellungsjahr:	1978		
Gesamtnutzungsdauer (GND – gemäß ImmoWertV):	60		
Restnutzungsdauer (RND – angeglichen an die RND des Hauptgebäudes):	35		
Gebäudegröße, Länge x Breite, ca:	12,0m	x 3,6m	= 43,2m ²
Gebäudetyp, gemäß ImmoWertV:	Einzelgaragen		
Einstufung nach Standardstufen 3-5:	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
		100 %	
Kostenkennnnwert / m ² , vor Anpassungen (nach ImmoWertV):	485 €		
x Baupreisindex:	1,847		
x Regionalfaktor (wie Hauptgebäude):	1,000		
Kostenkennnnwert / m ² , nach Anpassungen:	896 €		
x Fläche:	43,2 m ²		
Herstellungskosten:	38.698 €		
abzgl. Alterswertminderung 35 / 60 Jahre	16.124 €		
Zeitwert:	22.574 €		

Hinweis zu dieser Seite

Bei obiger Berechnung wurde unterstellt, dass die Restnutzungsdauer an die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes angeglichen wurde. Dementsprechend wurde die Abschreibung dieser baulichen Anlage umgelegt, und der daraus verbleibende Zeitwert ermittelt.

Der Zeitwert wird in der Gesamtberechnung der baulichen Anlagen berücksichtigt.

A9 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A10 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftraggebers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.