



Dipl.-Ing.

Martin RHR Kausler

Architekt AKNW – Körperschaft
des öffentlichen Rechts
VDI Bausachverständiger TGA
f. d. Markt- u. Beleihungswert-
ermittlung – Ing.-Kammer Bau
VDA Sachverständiger für die
Bewertung bebauter u. unbeb.
Grundstücke, Mieten u. Pach-
ten TGA – Berat. Ingenieur der
Ing.-Kammer BauNW - Mitglied
d. Kollegialgremiums d. OFD'n

Postfach 1314
48683 Ahaus
02561 / 2619

kausler-bausachverst-
wert@web.de

martin-rhr.kausler
@ingenieur.de

**Wertermittlungsstich-
tag 28.04.2025**

Datum
03.06.2025

Sache
77 K 3/25

Internetversion

- Internetversion – **Verkehrswertgutachten**

**in
der Sache
-77 K 3/25-
des Amtsgerichts Ahaus**

**hier
Erbbaurecht
an dem Grundstück
Gemarkung Legden,
Flur 8, Flurstücke 314, 346 u. 345,
Kardinal-von-Galen-Straße 4 in 48739 Legden,
bebaut mit
einem Wohnhaus u. Flachdachgebäude/-anbau,
nebst besond. zu veranschl. BT u. Außenanlagen**

zum Wertermittlungsstichtag, dem 28.04.2025

Dieses Gutachten enthält in der Originalversion 65 Seiten und 24 Anlageseiten, somit gesamt 89 Seiten; es ist in 1-facher Ausfertigung (Urschrift für das Gericht) und einer weiteren 2.Ausfertigung für den Sachverständigen zu Archivzwecken erstellt worden. Die Originalversion dieses Gutachtens mit sämtl. Anlagen kann nach telefonischer Rücksprache in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Ahaus (Tel. 02561 / 427-0) eingesehen werden. Aus Gründen des Umstandes, dass selbst ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe der Originalfassung des in elektronischer Form vorliegenden Gutachtens, sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen

77 K 3/25

Verkehrswertgutachten Erbbaurecht Kardinal-von-Galen-Straße 4 in 48739 Legden, Gemarkung Legden, Flur 8, Flst'e 314, 346 u. 345



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen und Hinweise	1
1.1	Anlass und Zweck des Gutachtens	1
1.2	Geschäftsnummer - Antrag	1
1.3	Antragsteller und Zwecks der Wertermittlung	1
1.31	Ortsbesichtigung / an der Ortsbesichtigung Teilnehmende	1
2.0	Bewertungsliegenschaft	2
2.1	Allgemeines	3
2.11	Eigentümer/in des bezügl. Erbbaurechts u. des Grundstücks	3
2.12	Maßgeblicher Zustand für die Bewertung	3
2.13	Sonstiges	3
2.14	Literaturangaben u. Grundlagen der Wertermittlung (hier nur Kurzform)	6
2.15	Baufachliche Literatur / Mess- und Aufnahmegeräte	11
2.2	Bewertungsmerkmale des Bodens	16
2.21	Lage und Zuschnitt	16
2.22	Größe laut Kataster	17
2.23	Zulässige Nutzung	17
2.24	Tatsächliche Nutzung	18
2.25	Bebaute Fläche	19
2.26	Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge	19
2.27	Wertbeeinflussende Lasten und Rechte	21
2.3	Bewertungsmerkmale der baulichen und sonstigen Anlagen	23
2.31	Restnutzungsdauer (derz. Zustand)	24
2.32	Umbauter Raum (nach zur gew. Indexreihe zu unterl. DIN)	26
2.321	Nutzfläche nach II BV	27
2.322	BGF nach DIN	30
2.33	Räumliche Aufteilung und Nutzung (1.0) u. (2.0)	30
2.34	Bauart (1.0)	31
2.35	Bauart (2.0)	33
2.36	Ausstattung -Wohnhaus (1.0)-	34
2.37	Ausstattung -Flachdachgebäude/-anbau (2.0)-	35
2.40	Bauausführung (Materialgüte u. Verarbeitung)	36
2.41	Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (als Zeitwerte, anteilig)	37
2.42	Sonstige Anlagen	38
2.50	Baulicher Zustand (u. Diff. zur Bauakte, Mängel u. Schäden, Gesamtwürdigung)	38
3.0	Wertermittlung	42
3.1	Wertermittlungsverfahren	43
3.2	Bodenwert	44
3.21	Bodenwertanteil des Erbbaurechts / Bodenwertanteil / Bodennutzungswert	45
3.3	Sachwert/e	48
3.31	Anmerkungen zur Sachwertermittlung	48
3.32	Sachwert (unbelastet) u. Sachwertberechnung	48
3.321	Wohnhaus (1.0)	49
3.322	Flachdachgebäude/-anbau (2.0)	50
3.323	Besonders zu veranschlagende Bauteile	51
3.324	Sonstige Anlagen	51
3.4	Zusammenstellung der vorläufigen Erbbaurechts-Sachwerte	51
3.5	Wertminderungen	52
3.6	Ertragswert	52
3.61	Mietwert (nachhaltig erzielbarer Mietertrag)	52
3.62	Anmerkungen zum Ertragswertverfahren	53
3.7	Ertragswertberechnung	55
3.8	Verkehrswert/e	56

1.0 Vorbemerkungen u. Hinweise

Dieses Verkehrswertgutachten

über das Erbbaurecht an dem Grundstück
"Kardinal-von-Galen-Straße 4 in 48739 Legden"
(Gemarkung Legden, Flur 8, Flurstücke 314, 346 u. 345)

wurde

in der K - Sache mit der Geschäfts-Nr. 77 K 3/25 des Amtsgerichts Ahaus
zur Wertfindung im Rahmen einer Zwangsversteigerung erstellt.

Nur für diesen Zweck darf es auch verwendet oder vervielfältigt werden;
es ist somit nur dem Gericht gestattet, dieses Gutachten zu veröffentlichen,
soweit schützenswerte Interessen Dritter dem nicht entgegenstehen.
Kopien der Anlagen kann aus Urheberrechtsgründen nicht zugestimmt werden.



Im Bild der Blick aus Nord- Nordwest auf die Liegenschaft

"Kardinal-von-Galen-Straße 4 in 48739 Legden, Gemarkung Legden, Flur 8, Flst'e 314, 346 u. 345"

Dieses Gutachten beschreibt den Erbbaurechtszustand zum Wertermittlungsstichtag, dem 28.04.2025 (Qualitätsstichtag), in diesem Fall dem Tag der letzten Innenortsbesichtigung; insofern wird der an diesem Tage vorgefundene Allgemeinzustand -soweit festgestellt bzw. sichtbar- beschrieben; evtl. vorliegende Schäden oder Mängel sowie deren evtl. mögliche Reparaturen, Behebungen oder Begrenzungen werden hier aber nicht gesamt ausführlich dargelegt.



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

1.1 Anlass und Zweck des Gutachtens

1.2 Geschäftsnummer – Antrag

Anschreiben mit Geschäftszeichen 77 K 3/25 des Amtsgerichts Ahaus, mit dem Auftrag, ein schriftl. Verkehrswertgutachten über das i. Erbbaugrundbuch von Legden Blatt 1345 als lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses und in Abteilung I auf den Eigentümer zu 1 -hier aus Datenschutzgründen keine Angaben- eingetragene Erbbaurecht -bebaut mit (1.0) einem Wohnhaus und (2.0) einem Flachdachanbau mit 2 Zimmern und Garage- auf dem/den Grund-/Flurstücken Gemarkung Legden, Flur 8, Flurstücke 314 -Freifläche, Feldkamp, Größe 553 m²-, 346 u. 345 -jeweils Freifläche, Kardinal-von-Galen-Straße, Größe 29 m² u. 14 m²-, eingetragen im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 8, 9 u. 10 und das Erbbaurecht in Abteilung II unter Nr. 13 des Grundbuches von Legden Blatt 1323, auf die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung, dem 14. Juli 1994, zu erstellen.

1.3 Antragsteller und Zweck der Wertermittlung

Das Amtsgericht Ahaus benötigt das Gutachten als Wertgrundlage in dem Zwangsversteigerungsfahren 77 K 3/25.

1.31 Ortsbesichtigung / an der Ortsbesichtigung Teilnehmende

Ortsbesichtigung/en: Außenbesichtigung/en, u.a. am 15.04.2025 und ermöglichte Innenbesichtigung am Montag, dem 28.04.2025 sowie letztlich Folgende, somit Wertermittlungsstichtag hier nach letzter Innenortsbesichtigung am 28.04.2025

Besichtigte/r Bereich/e:

- Flst'e 314, 346 u. 345 in der Fl. 8 (Kardinal-von-Galen-Straße 4 in 48739 Leg-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

den) in der Gemarkung Legden

- **Außenbereich der/des Gebäude/s (hier -1.0- Wohnhaus und -2.0- Flachdachgebäude/-anbau mit 2 Zimmern u. Garage) auf den Flurstücken 314, 346 u. 345 in der Flur 8 der Gemarkung Legden**
- **Grund-/Flurstücksbereich/e vor, hinter und seitlich der Gebäude/-teile**
- **Innenbereich/e der/des vorbezeichneten Gebäude/s (hier -1.0- Wohnhaus -KG, EG, DG u. Dachspitz/-boden- sowie -2.0- Flachdachgebäude/-anbau mit 2 Zimmern und Garage -EG-) Kardinal-von-Galen-Straße 4**
- **besond. zu veranschlagende Bauteile**

Teilnehmende:

- **Herr -hier aus Datenschutzgründen keine Angaben- als derzeitiger Erbbauberechtigter der vorbezeichneten Liegenschaft**
- **Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler, Postfach 1314, in 48683 Ahaus als mit der Erstellung des Gutachtens beauftragter Bau- und Bewertungssachverständiger**

2.0 Bewertungsliegenschaft

Der Sachverständige hat vor Erstellung seiner Aufgabe das hier mit (1.0) einem Wohnhaus und (2.0) einem Flachdachgebäude/-anbau (2 Kinderzimmer und Pkw-Garage) bebaute Erbbaurecht, incl. der Außenanlagen und der besond. zu veranschlagenden Bauteile, soweit es ihm ermöglicht wurde, besichtigt und bei der Erstattung des Gutachtens neben den Bedingungen des Antrags unter Anderem die in den Nachfolgepositionen beschriebenen Gebäudebestände und Gebäudezustände, die ihm vor Ort und/aber auch durch Akteneinsicht bekannt wurden, berücksichtigt;

das mit seinen Flurstücken 314 (553 m²), 346 (29 m²) und 345 (214 m²) gesamt 596 m² große Grundstück Kardinal-von-Galen-Straße 4 in 48739 Legden, Gemarkung Legden, Flur 8, ist gesamt mit (1.0) einem voll unterkellerten, eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie (2.0) einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Flachdachgebäude/-anbau mit 2 Zimmern u. Garage bebaut.



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

2.1 Allgemeines

2.11 Eigentümer/in des bezügl. Erbbaurechts u. des Grundstücks

Eigentümer/in/Erbbauberechtigte/r

Herr/Frau.. - hier aus Datenschutzgründen keine weiteren Angaben -

Eigentümer des/der Grundstück/e/s bzw. Erbbaurechtsausgeber

Lt. Grundbucheinsicht, Blatt 1323 unter lfd. Nr. 8, 9, 10, zum Zeitpunkt d. Bewertung:

Herr..-hier aus Datenschutzgründen keine weiteren Angaben-..vermerkt seit 04. November 1997.

2.12 Maßgeblicher Zustand für die Bewertung

(Gesamt-) Zustand zum Tag der zuletzt anberaumten und durchgeführten Ortsbesichtigung (innen- u. außen).

2.13 Sonstiges

Die in diesem Gutachten gemachten Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein; Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile und des nicht einsehbar-möglichen Bereichs beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen, wie Bauakten etc., oder Annahmen;

- es konnten in den avisierten Ortsbesichtigungstermin/en bis auf das Wohnzimmer im Erdgeschoss des Wohnhauses (1.0) und die beiden Kinderzimmer des Flachdachgebäudes/-anbaues (2.0) alle Räume der Gebäude (1.0) u. (2.0) der hier in Bewertung stehenden Liegenschaft,...

hier



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

- 1.0- mit KG: Kellergeschosstreppenflur mit Geschoßtreppe zum EG, Kellerflur, Hausanschlusskeller mit Hausanschlüssen (Gasuhr, HAK/ Hausanschlusskasten, Wasseruhr etc.), Abstellkeller, sogen. Partykeller, Waschkeller und Heizungskeller;**
- mit EG: Hauseingangs-/Erdgeschossflur mit Geschosstreppe zum Kellergeschoss und zum Dachgeschoss; (sich in der Örtlichkeit als abgeschlossene Wohnung darstellende Räume) Diele, Bad, Essküche mit Terrassentür, Wohnzimmer mit Terrassentür, Elternschlafzimmer u. Kinderzimmer;**
- mit DG: Dachgeschossflur mit Geschosstreppe zum Erdgeschoss; (sich in der Örtlichkeit als abgeschlossene Wohnung darstellende Räume) Diele mit Holzeinschubtreppe zum nicht ausgeb. DG-Spitzboden, Bad, Essküche mit Außentür zum derzeit. Balkon (auf/über 2.0), Wohnzimmer, Schlafzimmer u. Kinderzimmer;**
- mit Dachboden/bzw. Spitzboden: nicht ausgebaute Dachbodenebene (Dachspitz)**

und

- 2.0- mit EG: 2 Kinderzimmer mit kleinem Flurteil, Pkw- Abstellfläche**

eingesehen und begangen werden;

- die technischen Anschlüsse, Einrichtungen, Heizungsanlage und Elektroanlage wurde/n nicht auf ihre Funktion geprüft und wurden als funktionstüchtig unterstellt/bewertet;**
- zerstörende Prüfungen wurden vom bestellten Bau- und Bewertungssachverständigen nicht durchgeführt;**
- es wurden allgemein keine Bauteilöffnungen durchgeführt;**
- der Boden wurde nicht auf Altlasten oder sonstige Vorkommnisse untersucht;**
- dieses Gutachten wurde per Unterlegung der seit dem 01.01.2022 gültigen und sodann auch zwingend anzuwendenden ImmoWertV 2021 erstellt, welche die zuletzt geltende ImmoWertV 2010 ablöst, die schon die davor geltende, aus dem Jahre 1988 stammende, Verordnung abgelöst hatte;**



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

- in der seit Anfang 2022 geltenden ImmoWertV 2021 (Fortschreibung der bis dahin geltenden ImmoWertV 2010) sind die Gesamtnutzungsdauern gebäudedifferenziert weiter gekürzt worden, so gelten in der ImmoWertV 2021 heute fixe statt standardabhängige Gesamtnutzungsdauern;
- die neue ImmoWertV 2021 berücksichtigt bereits (sieht vor) noch nicht abschließend verabschiedete Regelungen/Änderungen in/durch der/die Sachwertrichtlinie, die Ertragswertrichtlinie sowie weitere Richtlinien;
- schon bereits in der ImmoWertV 2010 wurden nicht mehr relevante Regelungen im Sinne einer Entbürokratisierung gestrichen;
- auch schon in die ImmoWertV 2010 wurden/waren bereits die Regelungen zur Bewertung der künftigen Entwicklung eines Gebietes aufgenommen; diese Novellen beruhen dabei auf den Empfehlungen unseres ehrenamtlich tätigen überregionalen Sachverständigengremiums (also nicht GAA) zur Überprüfung des Sachverständigenrechts;
- *weder die jeweiligen evtl. Küchenmöbel noch sonstige Möbelteile oder Dekostoffe in (1.0) wurden mitbewertet (s. auch Pos. 2.41, Pos. 3.323 und Pos. 3.8); alle fest mit dem/den Gebäude/-teilen verbundenen Teile, wie einige Sanitärobjekte oder Fußboden-, Decken- und Wandver- sowie Bekleidematerialien sind allerdings in den Wertansätzen -soweit als vorhanden unterstellbar u./bzw. evtl./tlw. in den Skizzen dargestellt- des umbauten Raumes und des BGF-Verfahrens sowie auch des ETW-Verfahrens enthalten; die jeweiligen, in der/den Ortsbesichtigung/en festgestellten, baul. Änderungen gegenüber der Altaktenlage wurden aber/auch nicht allesamt/gesamt vollständig in die Anlageskizzen übernommen;
- ob u. inwieweit u. in welcher Höhe hier evtl. für die tatsächl. eigentlich notwendige Bauzustandsmitteilung (u.a. evtl. Änderungen i. Erdgeschossbereich oder im KG- oder DG-Bereich etc.) baubehördlicherseits Kosten entstehen oder entstehen könnten vermochte dem Sachverständigen nicht mitgeteilt zu werden; dies genau abzuklären, läge allerdings auch nicht mehr in dem vorliegenden Auftragsrahmen; es müsste hierfür ein gesonderter Antrag gestellt werden. Der Sachverständige hat daher zum Zwecke der Bewertung im hier vorliegenden Gutachten im Sachwertverfahren unter 3.31 -**- u. im Ertragswertverfahren unter rückständige Instandhaltung -**- einen entsprechenden, kleineren, aus Erfahrungswerten eruierten, Wägbarekeitssatz mit einberechnet;



VDA - BRI - IKB

Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler
VDA Sachverständiger TGA für die Markt- und Beleihungswertermittlung - AKNW Architekt - IK-BauNW - Beratender Ingenieur der Ing.-Kammer BauNW - VDI Bausachverständiger TGA des Vereins Deutscher Ingenieure
VDA Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten u. Pachten TGA-Mitglied des Kollegialgremiums der OFD-Sachverständigenreferate



VDI - VDA - TGA

- betreffend den derzeit zu zahlenden Erbbauzins: gemäß Angabe des an der Ortsbesichtigung Teilnehmenden soll nach angebl. erstmaliger u. bisher einziger Erhöhung, damit seit 11/2023, aktuell ein jährl. Erbbauzins von rd. 900,00 € zu zahlen sein; hierzu wurden allerdings keine Unterlagen vorgelegt, so dass diese Angabe nicht geprüft werden konnte, daher diese Angabe hier nur unter Vorbehalt.

2.14 Literaturangaben u. Grundlagen der Wertermittlung (hier nur Kurzform)

- **Amtliche Texte zur Wertermittlung von Grundstücken**

Bundesanzeiger, Dipl.-Ing. Niels-Christian Hossenfelder, Baudirektor f. Raumordnung, Bauwesen u. Städtebau

- **Kommentar zur WertV 88**

Prof. Dr. Josef Campinge/Nikolaus J. Sturm (Verl. f. Wirtsch. u. Verwaltg. Hubert Wingen)

- **Novellierung der WertV 88 zur neuen ImmoWertV (2010)**

- **Kommentar zur ImmoWertV (2010)**

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, (TU Dresden)

- **Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 –**

-mit Begründung der Bundesregierung- Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff (Vizepräsident u- Bundesfachbereichsleiter Wertermittlung des Bundesverbandes der öffentlich bestellten und qualifizierten Sachverständigen)

- **Erlasse und Verfügungen für die obersten Bundesbehörden**

v. Bundesministerium f. Raumordnung, Bauwesen u. Städtebau; Min.Rat. Dipl.-Ing. Wolfg. Kleiber (F.R.I.C.S.)

- **Kommentar zur Wertermittlungserstellung über bebaute und unbeb.**

Grundstücke Vermessungsdirektor a.D. Dr. Schriever, ehem. oberer Gutachterausschuß Düsseldorf und ehem. Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld

- **GAA-Texte zur Wertermittlungserstellung über bebaute und unbeb. Grundstücke**

Vermessungsdirektor a.D. Dipl.-Ing. Ermert, ehem. Gutachterausschuß-Vorsitzender für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld

- **Zum Wertermittlungsstichtag bekannter u. geltender Grundstücksmarktbericht 2025 (Bodenrichtwert gemäß sog. Stichtagsprinzip) des Gutachterausschusses des Kreises Borken (01.01.2024/01.01.2025)**

- **Grundstücksmarktbericht 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 und 2024 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW**

Oberer Gutachterausschuß in Düsseldorf... ..u. jew. Marktbericht des gebietsmäßig zuständ. GAA'es



VDA - BRI - IKB

Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler
VDA Sachverständiger TGA für die Markt- und Beleihungswertermittlung - AKNW Architekt - IK-BauNW - Beratender Ingenieur der Ing.-Kammer BauNW - VDI Bausachverständiger TGA des Vereins Deutscher Ingenieure
VDA Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten u. Pachten TGA-Mitglied des Kollegialgremiums der OFD-Sachverständigenreferate



VDI - VDA - TGA

- **Schmidt-Räntsch, Jürgen: 'Die BGH-Rechtsprechung zu Leitungsrechten und -kosten'** ZS Vermögens- u. Immobilienrecht
- **Niegel, Volker: 'Entschädigung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz § 9 Abs. 2'**
Wertermittlungsforum Aktuell, Zertifizierungsstudium
- **GuG Verbandszeitschrift des Bundesverbandes Deutscher Grundstückssachverständiger - BDGS** Kleiber, Simon, Weyers
- **Zimmermann, Angela; Noack, Jürgen: 'Wertermittlung von Leitungsrechten auf der Grundlage des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) und der Sachenrechts-Durchführungsverordnung (SachenR-DV)'** GuG
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO) u. Bauordnung in der nunmehr neuesten/fortgeführten Fassung**
- **NHK's 2010 für (hier 1.0) unterkellerte, eingeschossige Ein- und/oder Zweifamilienwohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen u. (hier 2.0) nicht unterkellerte, eingeschossige FlachdachGebäude/-anbauten mit Wohnräumen und Garagenbereich in Korrespondenz zu den bezüglichlichen Werten der NHK's 2002/2005 (sind/wurden damals für eine längere Übergangszeit parallel geführt) in Korrespondenz zur aktualisierten Indexreihe '13**
- **EnEV14 bzw. nachfolgende bezüglichliche EnEV (und Aktualisierungen) siehe hier unter Pos. 2.15**
- **Sachwertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie**
- **RHK Gebäuderegelerstellungswert auf Grundlage 2010 NHK (Anlage 24) und/bzw. evtl. folgende**
- **Kaufwerte für Bauland (Fachserie 17)** vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO) u. Bauordnung i. d. neuesten Fassung**
- **Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke**
vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden
- **Wertermittlungsrichtlinien 1991/98/02 und WertR 2006 i. d. bezügl. Fassungen und die jeweils dazu heute aktuelleren**



VDA - BRI - IKB

Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler
VDA Sachverständiger TGA für die Markt- und Beleihungswertermittlung - AKNW Architekt - IK-BauNW - Beratender Ingenieur der Ing.-Kammer BauNW - VDI Bausachverständiger TGA des Vereins Deutscher Ingenieure
VDA Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten u. Pachten TGA-Mitglied des Kollegialgremiums der OFD-Sachverständigenreferate



VDI - VDA - TGA

- **Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten** Rössler/Langner/Simon
- **Wertermittlung von Grundstücken** Simon/Reinhold (Luchterhandverlag)
- **Bewertung v. Baugrundstücken (Leitfaden f. Modifizierung von Vergleichspreisen)** Herbert K.R. Müller (Theodor Oppermann Verlag, Hannover)
- **Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken** F.W. Ross/ R.Brachmann (Th. Oppermann Verlag, Hannover)
- **Rationelle Baubewertung** Carl-Günther Jastram (Oppermanns Bewertungsbücher)
- **Grundstückswertermittlung (Aus der Praxis für die Praxis)**
Hubertus Hildebrandt (Verlag Konrad Wittwer, Stuttgart)
- **Baugesetzbuch (BauGB) neueste Fassung**
- **Bauordnung NRW in der neuesten Fassung** Boeddinghaus/Hahn/Schulte
- **Kommentar zur Landesbauordnung NRW** Gädtke/Böckenförde/Temme (Werner-Verlag)
- **Baupreise (aktuelle Einheitspreise f. Rohbau- u. Ausbau)** (Fachverlag Th. Voelckner)
- **Bewirtschaftungskosten gem. Zweiter Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der letzten Bekanntmachung**
- **Strotkamp in Sprengnetter u.a.:**
Grundstücksbewertung – Lehrbuch, Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig 2007 und Folgende
- **Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger**
- **WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-. Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 15.0 WertermittlungsForum, Sinzig 2007 und Folgende**
- **Sachverständigenverordnung f. öffentl. best. u. vereid. Sachverständige**

Allgemein:

Navigation - Baupreisindex - Normalherstellungskosten - Liegenschaftszinssatz



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

Baupreisindex und Normalherstellungskosten

Der Baupreisindex zeigt d. Entwicklung d. Baupreise mit Bezug auf ein Basisjahr auf.

Die Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Bei der Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen ist **der letzte vor dem Wertermittlungstichtag veröffentlichte**, für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex (**Baupreisindex**) des Statistischen Bundesamtes bzw. der Statistischen Landesämter mit dem entsprechenden Basisjahr **zu Grunde zu legen**.

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindexes wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Eine Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010, oder gegebenenfalls 2015, ist zu berücksichtigen ((und neuerdings somit auch die Tatsache, dass die Indexreihe 2010 über das aktuelle Basisausweisungsjahr 2021 dementsprechend mit dem letzausgewiesenen bekannten Index vor/zum Wertermittlungstichtag umzurechnen ist, sofern nicht ein Wertermittlungstichtag in der Vergangenheit vorgegeben bzw. zu berücksichtigen/unterlegen ist, wobei dann über den zu diesem Zeitpunkt bekannten zu ermitteln wäre.

Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren von besonderer Bedeutung; so beinhaltet er im renditeorientierten Ertragswertverfahren die Anpassung an die Marktlage.

Der Liegenschaftszinssatz ist nach der Definition des § 14 Absatz 3 der ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Gemäß dieser Vorschrift ist er auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln; dabei stellt er ein Maß



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.

Gebäudeart u. Nutzungsart, Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt (oder auch Überführung von Vermögen), das Baujahr und auch das Mietpreisniveau sind u.a. Kriterien, die die Höhe des Liegenschaftszinssatzes beeinflussen können.

Allgemein liegen üblicherweise die Zinssätze bei Zwei- und/bzw. Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten und Flächen höher als bei Einfamilienhäusern, da bei letzteren eine Renditeerzielung üblicherweise nicht im Vordergrund steht. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Borken ermittelt den Liegenschaftszinssatz nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) mit Stand 2013 differenziert nach verschiedenen Grundstücksarten. Darüber hinaus orientiert sich die Auswertung an der am 12.11.2015 in Kraft getretenen Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Im Unterschied zum Modell der AGVGA-NRW werden beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Borken jeweils die Daten der letzten drei Geschäftsjahre herangezogen, wodurch eine größere Auswertungs-Datenbasis erreicht wird.

Mit Stand 06/2016 hat die AGVGA das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW novelliert.

Im Unterschied zu dieser Modellbeschreibung setzt der Gutachterausschuß f. Grundstückswerte im Kreis Borken die Bewirtschaftungskosten objektbezogen an und lehnt sich dabei an die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 –BGBl. I S. 2614) an.

Beispielsweise wird bei Ein- und Zweifamilien- sowie Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäusern darüber hinaus die Gesamtnutzungsdauer objektbezogen und ausstattungsabhängig zwischen 70 und 90 Jahren angesetzt, bei Fertighäusern tlw. niedriger, ähnliches gilt entsprechend auch für gewerbliche Bauten etc. etc..

Für die Ableitung v. Liegenschaftszinssätzen im Einzelnen werden bei Verträgen, die i. Sinne des o.gen. Modells geeignet erscheinen, die jeweiligen Erwerber angeschrieben und um Angaben zum Kaufobjekt gebeten. Die Angaben aus diesen Fragebögen werden benötigt, um die einzelnen Kaufverträge dahingehend zu untersuchen, ob sie für eine Liegenschaftszinssatz-Auswertungsteilnahme geeignet sind.



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

(!) Vor dem Hintergrund nun, dass in überwiegend allen Teilmärkten u.a. infolge der Welt- und finanzpolitischen Situation die Preise Immobilien zuletzt (s. die Auswertungen und aktuellen Marktbericht des gebietsmäßig hier zuständigen GAA'es) wieder gefallen sind, ist der Gutachterausschuß einvernehmlich dazu gekommen, von dem üblicherweise angewandten Dreijahreszyklus bei sachverständig geschätzten Liegenschaftszinssätzen abzuweichen und nur in betroffenen Teilmärkten stattdessen den Zinssatz nach der aktuellen Marktlage zu schätzen (!).

2.15 Baufachliche Literatur / Mess- und Aufnahmegeräte

a) Baufachliche Literatur

- EnEV (Energieeinsparverordnung) u. BimSchV Bundesimmissionsschutzverordnung hinsichtlich der Abgasverlust-Grenzwerte der Gas- u. Ölheizkessel bzw./ wobei seit dem 01.11.2020 das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten ist; mit diesem GEG sollte das Ordnungsrecht ursprünglich/eigentlich entbürokratisiert u. vereinfacht werden, wobei aber auch dem Gesetz der EU-Richtlinie entsprochen werden mußte;

dabei ergeben sich für den Wohnungsbau nach wie vor drei alternative Nachweisverfahren und für den Nichtwohnungsbau wie bisher zwei Verfahren.

Seit 01.01.2023 gelten beim GEG 2023 verschärfte Anforderungen (!).

Hierzu gibt es bereits weitere Neuerungen, hier gemäß GEG 2024 !, vergleiche GEG 2020, Änderungen GEG 2023 und GEG 2024 (Gebäudeenergiegesetz)

- **SOPRO-Seminarunterlagen 1998 und bis heute Folgende**
- **Analyse von Bauschäden; Dipl.-Ing. Raimund Probst** (Architekt u. Bausachverständiger), Fachseminar-Reihe in den Sachverständigenreferaten der Oberfinanzdirektion
- **Seminarreihe BMO u.a. Herbstseminar Factory-H. 2018 Informationen Prof. Karl-Heinz Schonebeck MBB/Prof. Dr. Fischer**
 Das neue Bauvertragsrecht nach BGB 2018 - Fachseminar-Reihe u.a. Bauzustandsfeststellung etc.
- **Das neue Bauvertragsrecht nach BGH 2018**
Der Sachverständige und seine Auftraggeber, Wilhelm Klocke, Bauverlag



VDA - BRI - IKB

Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler
VDA Sachverständiger TGA für die Markt- und Beleihungswertermittlung - AKNW Architekt - IK-BauNW - Beratender Ingenieur der Ing.-Kammer BauNW - VDI Bausachverständiger TGA des Vereins Deutscher Ingenieure
VDA Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten u. Pachten TGA-Mitglied des Kollegialgremiums der OFD-Sachverständigenreferate



VDI - VDA - TGA

- **Sachverständigenforum der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, hier zuletzt Sachverständigen-Forum 2019 "Schadenersatz bei Baumängeln nach neuer Rechtsprechung", -Zeche Zollern Dortmund-, ...**
u.a.
 - **Vors. Richter am Landgericht Bochum Dr. Michael Rottkemper:**
'die geänderte Rechtsprechung zum Schadenersatz bei Baumängeln.....'
 - **Dipl.-Ing. Betr. Wirt Thomas Jansen, öbuvSV für Schäden an Gebäuden:**
'Auswirkung der neuen Rechtsprechung auf die Tätigkeit der öffentl. best. u. vereid. Sachverständigen'.....'
 - **RA Dr. jur. Johann Werner Fliescher, Vizepräsident Haus & Grund Rheinland Westfalen**
'Bewertung der neuen Rechtsprechung und der daraus resultierenden Folgen aus Rechtsanwaltssicht.....'
 - **sowie moderierend Präsident der Ingenieurkammer-Bau NRW Dr.-Ing. Heinrich Bökamp, öbuv Sachverständiger für Konstruktiven Ingenieurbau: Massivbau**
- **Sachverständigenforum der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, hier zuletzt Sachverständigen-Forum 2022 "Der öbuvSV zwischen Gerichts- und Privatgutachterauftrag", -Zeche Zollern Dortmund-,...**
u.a.
 - **Vors. Richter am Oberlandesgericht (OLG) Hamm Frank Walter:**
'Der janusköpfige Sachverständige - die Tätigkeit des Sachverständigen für Private und das Gericht, so u.a.
die Bedeutung des Privatsachverständigengutachtens im Zivilprozess.....
die Pflichten des öffentlich bestellten u. vereidigten Sachverständigen.. .
Phänomene bei Privatsachverständigengutachten.....
Handlungsempfehlungen.....'
 - **Dipl.-Ing. (FH) Jochen Florczak, öbuv SV für Schäden an Gebäuden, Köln:**
'Pflichten Sachverständigenordnung - Probleme etc., so u.a.
Grenzen in der Praxis.....
Tatsächliche Feststellungen / Beurteilungen / Unparteilichkeit / Neutralität / Objektivität / der Begutachtung / Vorab-Klärung der expliziten Aufgaben-



VDA - BRI - IKB

Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler
VDA Sachverständiger TGA für die Markt- und Beleihungswertermittlung - AKNW Architekt - IK-BauNW - Beratender Ingenieur der Ing.-Kammer BauNW - VDI Bausachverständiger TGA des Vereins Deutscher Ingenieure
VDA Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten u. Pachten TGA-Mitglied des Kollegialgremiums der OFD-Sachverständigenreferate



VDI - VDA - TGA

stellung / Beispielbebilderung.....

Möglichkeiten der Neutralitätsbewahrung.....‘

- RA Dr. Matthias Orlowski der Mütze Korsch Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Düsseldorf:

‘die Rolle des Sachverständigen und des Privatgutachters im Deutschen Zivilprozess, so u.a.

Beweismittel im Deutschen Zivilprozess.....

Funktion des Sachverständigen im Zivilprozess.....

Sachverständiger VS. Privatgutachter.....

Zeitpunkt der Einholung eines Privatgutachtens.....

Privatgutachten zur Abwehr eines Gerichtsgutachtens.....

Selbständiges Beweisverfahren VS. Privatgutachten.....

Vorzeitige Mängelbeseitigung und Beweisvereitelung.....

Kostenerstattungsanspruch f. ein Privatgutachten etc.....‘

- sowie moderierend Präsident der Ingenieurkammer-Bau NRW Dr.-Ing. Heinrich Bökamp, öbuv Sachverständiger für Massivbau

- Sachverständigenforum der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, hier zuletzt Sachverständigen-Forum 2023 für Rechtsanwälte, Richter und Sachverständige “Achtung Befangenheit“, -Henrichshütte Hattingen,... u.a.

- Vors. Richter am Landgericht (LG) Bochum Dr. Michael Rottkemper:

‘Die Ablehnung von Sachverständigen aus Richtersicht - die Tätigkeit des Sachverständigen für das Gericht, so u.a.

Rechtliche Grundlagen der Ablehnung u.a. Ablehnung eines Richters-Ablehnung eines Sachverständigen-Ausschuss von der Ausübung des Richteramtes.....

Besorgnis der Befangenheit u.a. Definition der Rechtsprechung-Zusammenfassung der Gründe für die Ablehnung-Beispiele sensibler Bereiche-Verfahren-Folgen der erfolgreichen Ablehnung-Ausblick u. Ratschläge usw.

- Dipl.-Ing. Frank Wischerhoff, öbuv SV für Baupreisermittlung und Abrechnung im Hoch- und Ingenieurbau, Sachverständiger für Bauablaufstörungen



VDA - BRI - IKB

Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler
VDA Sachverständiger TGA für die Markt- und Beilehungsvermittlung - AKNW Architekt - IK-BauNW - Beratender Ingenieur der Ing.-Kammer BauNW - VDI Bausachverständiger TGA des Vereins Deutscher Ingenieure
VDA Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten u. Pachten TGA-Mitglied des Kollegialgremiums der OFD-Sachverständigenreferate



VDI - VDA - TGA

gen, Mülheim an der Ruhr:

‘Konfrontation mit Befangenheitsantrag? - Mentimeter-Abfragen – Unparteilichkeit des Sachverständigen / Abbruch eines Ortstermines / Ruhestandseintritt ist kein Befangenheitsgrund / Verzögerte Bearbeitung ist ein Befangenheitsgrund / Gutachtenauftrag fehlinterpretiert-Honorarsachverständiger befangen ? / Vergütungsverlust wegen unprofessioneller Reaktion nach Empfinden der Diskreditierung durch Kritik / Vermeidungsstrategien usw.’

- Andreas Kleefisch, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Baumeister Rechtsanwälte, Münster:

‘Befangenheit von Sachverständigen aus Sicht des Fachanwalts / Systematik der Ablehnungsgründe / Fallgruppen / Zeitpunkt der Antragstellung / möglicher Antragsteller / Entscheidung-Begründung-Rechtsmittel / Beweiswürdigung / außergerichtliche Tätigkeit / Kompromittierung.....’

- sowie moderierend Präsident der Ingenieurkammer-Bau NRW Dr.-Ing. Heinrich Bökamp, öbuv Sachverständiger für Massivbau

- Sachverständigenforum der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, hier zuletzt Sachverständigen-Forum 2024 für Rechtsanwälte, Richter und Sachverständige “Gutachten als Team meistern - Rechtliche u. praktische Aspekte“, -LWL-Industriemuseum/Textilwerk Bocholt,..

u.a.

‘Welche organisatorischen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind zu beachten ?’

‘In welchem Umfang darf eine Hilfskraft bei der Erstellung eines Gutachtens unterstützen ?’

‘Wie werden mehrere öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige (öbuvSVs) beauftragt und bezahlt...und welche Haftungsfragen sind zu klären ?

**- RichterIn bzw. Richter, Rechtsanwältin bzw. Rechtsanwalt, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger bzw. Sachverständige (öbuvSVs)
Die Ablehnung von Sachverständigen aus Richtersicht - die Tätigkeit des Sachverständigen für das Gericht, so u.a.**



VDA - BRI - IKB

Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler
VDA Sachverständiger TGA für die Markt- und Beleihungswertermittlung - AKNW Architekt - IK-BauNW - Beratender Ingenieur der Ing.-Kammer BauNW - VDI Bausachverständiger TGA des Vereins Deutscher Ingenieure
VDA Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten u. Pachten TGA-Mitglied des Kollegialgremiums der OFD-Sachverständigenreferate



VDI - VDA - TGA

- **moderierend Katja Hennig, Juristin im Rechtsreferat der Ingenieurkammer-Bau NRW**
- **Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten**
AGA - Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, unter Mitarbeit des mit der Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens beauftragten Bewertungssachverständigen
- **Baukonstruktionslehre Martin Mittag**
- **VOB Teil B** insbesondere betreffend Ausführungen v. Bauleistungen gem. der DIN 1961 u. ATV sowie Teil C Technische Vorschriften f. Bauleistungen
- die sonstigen **einschlägigen technischen und baupolizeilichen Bestimmungen** und die **Unfallverhütungsvorschriften**
- **DIN 18299** – ATV Allgemeine Regelungen für Bauarbeiten jeder Art
und viele weitere DIN-Vorschriften, Hinweis auf das gesamte DIN-Werk
- **Schneider Bautabellen**, neueste Auflage, Werner Verlag
- die Vorschriften der DIN 4108 (**Wärmeschutz im Hochbau**) z. Bauzeitpunkt
- **die technischen Regeln der Baukunst**
- **natürl. Bauen – gesund. Wohnen** Schriftenreihe: Wohnbiologie v. Ernst Vill
- **Schadensatlas –Klassifikation u. Analyse v. Schäden an Ziegelmauerwerk** **Forschungsbericht Nr. 8 Band 2 der Europäischen Kommission zum Schutz und Erhalt des Europäischen Kulturerbes**
- Prof. Dipl.-Ing. Werner Pfefferkorn **Rissschäden an Mauerwerk** / IRB Verlag
- **Bauschäden**, Prof. Dr. Rainer Oswald, Architekt und öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Aachen
- **Der gerichtliche Sachverständige**, Dr. Kurt Jessnitzer,
Vizepräsident des Oberlandesgerichts a.D., Carl Heymanns Verlag KG
- **Der Sachverständige und seine Auftraggeber**, Wilhelm Klocke, Bauverlag



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

- IHK-Merkblatt für den Sachverständigen

- weitere, sehr umfangreiche Fachlektüre und Fachbücher beim SV

b) Mess- u- Aufnahmegeräte

- Präzisions-Entfernungsmeß-Laser Disto TM Pro4 Laser Class II –Switzerland mit mögl. Datenübertragung zum PC (Distanzen bis 300 m- Maxlaser)
- Materialfeuchteindikator Voltcraft MF 100 (Schimmelwarner/Feuchtigkeitsmesser) und weitere derartige Meßgeräte (Multikoffer) mit Nadel-, Tiefen- und Oberflächentastern
- Messwertauswertung per Computer: T-Computer PC-C
- Handdiktiergerät DVR 60 Sigma GX B0557 i. Außenber., Sony i. Innenbereich
- Digitale Spiegelreflex-Autofocuscamera Canon EOS 70 D
- Lumix DMC-FZ300 mit Brennweite b. z. 1.200 mm
 USB 3CCD MotionSD Studio Mega O.I.S
- Speichermedien für Digital-Canon-70 D Spiegelreflexkamera und für Digital-Panasonic-SDR 150 Camkorder/Digital/3 CCD sowie Panasonic/Lumix DMC-FZ300: Can: High CF Card 32.0 Gygabyte bzw. Pana:-SDR High Speed SD Card 2.0/8.0 Gygabyte SDHC-Card bzw. Lum: DMC-FZ300 SDHC-Speed-Card mit 128 Gygabyte
- Drohne (Laserklasse 2) mit Video u. Digital-Zoomcamera ausgerüstet (lizensiert, hier aus Datenschutzgründen bisher nicht eingesetzt)
- Drohne mit Video- u. Bridge-Camera, Class I, Switzerland mit Lasermesser und Flächenscanner sowie aktiver digitalisierter Datenmeßfelderfassung (hier aus Datenschutzgründen bisher nicht eingesetzt)

2.2 Bewertungsmerkmale des Bodens

2.21 Lage und Zuschnitt

Die Bewertungsliegenschaft “Kardinal-von-Galen-Straße 4“ liegt als Wohnlie-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

genschaft in einem Allgemeinen Wohngebiet von Legden, einer Gemeinde im westlichen Münsterland im Bundesland NRW; die Bewertungsliegenschaft ist allgemein, bzw. hier, grob gesehen, beidseitig der Kardinal-von-Galen-Straße (Näheres/Genaueres, wie folgt) umgeben von weiteren Wohngrundstücken, wobei das in Bewertung stehende Grundstück mit seiner südwestlichen bis nordwestlichen (Kurvenlage) Grundstücksgrenze an der Kardinal-von-Galen-Straße liegt; kreismäßig gehört die Gemeinde Legden zum Kreis Borken.

Das Grundstück Kardinal-von-Galen-Straße 4 ist mit seinen drei Flurstücken (Nr. 314, 346 u. 345) gesamt zunächst rechteckig (östl. Grundstücksecke/südöstliche und nordöstliche Grundstücksgrenzen) mit einem Viertelkreisbogen (von der südwestlichen bis nordwestlichen Grundstücksecke) längs der Kardinal-von-Galen-Straße zugeschnitten;

das Grundstück Kardinal-von-Galen-Straße 4 ist aus Südwesten von der Kardinal-von-Galen-Straße erreichbar und anfahrbar;

mit seiner nordöstlichen und seiner südöstlichen Flurstücksgrenze liegt das aus den drei Flurstücken 314, 346 u. 345 bestehende Grundstück Kardinal-von-Galen-Straße 4 an weiteren, hier nicht in Bewertung stehenden nachbarlichen und mit Wohnhäusern bebauten Wohngrundstücken.

2.22 Größe laut Kataster

Flurstück 314:	-lfd. Nr. 8-	mit:	=	553 m ²
Flurstück 346:	-lfd. Nr. 9-	mit:	=	29 m ²
Flurstück 345:	-lfd. Nr. 10-	mit:	=	<u>14 m²</u>
		gesamt:	=	596 m ²
				=====

2.23 Zulässige Nutzung

Das aus den drei Flurstücken 314, 346 u. 345 bestehende Grundstück Kardinal-von-Galen-Straße 4 liegt gemäß Bebauungsplan "Feldkamp" -Ortsteil Legden



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

Nr. 9, 4. Vereinfachte Änderung mit Rechtskraft seit dem 01.05.1993- (bis heute 7- Änderung) innerhalb geschlossener Ortschaften, in einem Allgemeinen Wohngebiet mit eingeschossiger offener Bauweise mit ausbaubaren Dachgeschossen mit Satteldächern bei zulässiger Dachneigung von 35 bis 40°; zulässig ist/sind freistehende Einfamilien- und Doppelwohnhäuser.

Weiterhin gilt eine Sockelhöhe von 0,50 m, eine maximal zulässige Drenpelhöhe von 0,50 m, eine Grundflächenzahl von 0,4 u. eine Geschossflächenzahl von 0,5; das eigentliche Baufeld des Grundstückes Kardinal-von-Galen-Straße 4 ergibt sich gemäß Angaben (Grüneintragungen) des Kreises Borken aus dem der Genehmigungsbaupläne beiliegenden Lageplan, so auch aus dem B-Plan, bezogen/entwickelt auf/aus die/ der südöstliche Grundstücksgrenze, bei einem Abstand von 10,00 m zum südwestlichsten Grenzstein zu 16,50 m Breite wobei sich, bezogen/entwickelt auf/aus die/der nordöstliche Grundstücksgrenze, bei einem Abstand von 8,00 m zum nordöstlichsten Grenzstein -parallel zur südöstlichen Grundstücksgrenze- die Baufeldtiefe ergibt, dabei ist/sind zudem aber auch der jeweils notwendige Grenzabstand von mindestens 3,00 m zu allen Grundstücksgrenzen und die weiteren Vorschriften zu beachten; lediglich Garagenaußenwände (in einer Grenze regulär 9,00 m, gesamt in allen Grenzen max. 15,00 m) dürfen in der südöstlichen oder nordöstlichen Grundstücksgrenze innerhalb des Baufeldes errichtet sein; bei evtl. Ansinnen/Planung einer baulichen Änderungs- und/oder Erweiterungsmaßnahme ist in jedem Fall zuvor mit dem zuständigen Planungsamt diesbezüglich Rücksprache zu halten.

2.24 Tatsächliche Nutzung

Das mit einem lt. Bauaktenangabe ursprünglich etwa 1995 in Massivbauweise errichteten, rot verblendeten, voll unterkellerten, eingeschossigen (1.0) Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach mit roter Tonziegeleindeckung und einem in Massivbauweise erstellten, nicht unterkellerten, eingeschossigen, rot verblendeten (2.0) Flachdachgebäude/-anbau mit 2 Zimmern m. kl. Flur u. Garage bebaute Grundstück Kardinal-von-Galen-Str. 4 (Flurstücke 314, 346 u. 345) ist von der Kardinal-von-Galen-Straße aus Nordwest anfahrbar; das Gebäude (1.0) wird als Wohnhaus (zum Zeitpunkt der Begehung



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

zwei Wohnflächen -EG/DG-) genutzt, das/der Flachdachgebäude/-anbau (2.0) wurde ursprünglich mit zwei Garagen bzw. Kfz-Abstellflächen errichtet wobei dann lt. Aktenlage um 2002 ein Teil des Gebäudes zu zwei Kinderzimmern mit kleinem Flurteil, der von der Küche der Erdgeschosswohnung (von 1.0) erreichbar ist, umgebaut wurde; der andere Teil des (2.0) Flachdachgebäudes/-anbaues wird seither weiter als Pkw-Abstellfläche/Garage genutzt. Zurzeit wird ein Teil der Dachfläche d. Flachdachgebäudes/-anbaues als Balkonfläche genutzt. Gemäß Bauaktenangabe ist die Liegenschaft an die gemeindliche Sammelkanalisation angeschlossen.

2.25 Bebaute Fläche

(Maße lt. BA -Erstbauantrag, Erweiterungsantrag u. Nutzungsänderungsantrag- der Baugenehmigungsbehörde)

(1.0) rd. 11,270 m x rd. 10,145 m (EG-Ebene) (rd. 114,33 m²) -Wohnteil i. 1.0-

(i. 2.0) + rd. 04,085 m x rd. 07,490 m +

rd. 00,300 m x rd. 02,855 m (EG-Ebene) (rd. 31,45 m²) -Wohnteil i. 2.0-

Wohnteil in 1.0 u. 2.0 tlw.:

ges: (rd. 145,78 m²) -Wohnteil i. 1.0, 2.0-

(i. 2.0) rd. 03,106 m x rd. 07,490 m (EG-Ebene) (rd. 23,26 m²) -Garagenteil i. 2.0-

(1.0) u. (2.0) gesamt =

rd. 169,04 m²

=====

d.h. = rd. 28,36 % d. 596 m² großen Grundstücks (Flst'e 314, 346 u. 345) bei Mit-anrechnung d. Garagenteils des Flachdachgebäudes/-anbaues (2.0), bzw. = rd. 24,45 % ohne Anrechnung des Garagenteils des Flachdachgebäudes/-anbaues (2.0).

2.26 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Erschließungszustand:

das Wohnflurstück Kardinal-von-Galen-Straße 4 (Flst'e 314, 346 u. 345) ist über



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

die öffentliche Wohngebietsstraße 'Kardinal-von-Galen-Straße' erreichbar.

Die notwendigen Versorgungsleitungen für Gas, Strom und Wasser, sowie die Sammalkanalisation (Entsorgungsleitung) liegen in der Straße;

es wurden/konnten aber von dieser Bewertung erstellenden Sachverständigen während der terminierten Ortsbesichtigung -soweit in der Örtlichkeit durchführbar- keine diesbezüglichen Kontrollen durchgeführt/werden, vielmehr wurden die getätigten Angaben als korrekt unterstellt.

Erschließungsbeiträge:

das Grundstück (mit seinen Flurstücken 314, 346 u, 345) ist/gilt laut Angabe der zuständigen Abteilung der Behörde (Gemeinde Legden) als erschlossen; zurzeit sollen aktuell für das/die hier in Bewertung stehende/n Flurstück/Grundstück keine weiteren Erschließungsbeiträge anstehen (alle bisher fällig gewordenen Erschließungskosten sollen lt. Angabe der zuständigen Behörde bezahlt sein); auch sollen derzeit keine Straßenerneuerungsmaßnahmen vorgesehen sein (siehe auch letzten Abschnitt dieser Position -Hinweis zu den Erschließungsbeiträgen/ Straßenerneuerungsmaßnahmen allgemein-).

In einem evtl. zukünftig vorgesehenen Veräußerungs-/Erwerbsfall mag/mögen der/die evtl. Erwerber/in vor der eigentlichen Ausübung seiner/ihrer evtl. Kauf Tätigkeit in jedem Fall kurz zuvor noch einmal -nicht zuletzt auch wegen des Zeitverlaufs- bei dem zuständigen Amt der zuständigen Behörde, u. a. dem Tief-, Straßen-, Planungs- oder Bauamt der Gemeinde, auch bezüglich dann evtl. angefallener Kosten oder Beiträge nachfragen.

Evtl. weitere und spätere Abgaben nach §8 KAG NW bleiben hier selbstverständlich auch vorbehalten.

Hinweis zu den Erschließungsbeiträgen/Straßenerneuerungsmaßnahmen (derzeit) allgemein:

Laut Angabe stehen zurzeit aktuell keine Erschließungsbeiträge oder evtl. geplanten Straßenausbaumaßnahmen an; dies kann sich aber jeder Zeit bei Ansinnen der/durch die Gemeinde Legden (etwa wenn mal ein neuer Straßenausbau i. der



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

Zukunft vorgesehen würde/sein sollte) ändern; entgegen der Praxis in vielen anderen Bundesländern werden in Nordrhein-Westfalen zum Zeitpunkt der Bewertung die Anlieger tlw. immer noch an evtl. mal anstehenden Straßenerneuerungskosten anteilmäßig beteiligt (versucht zu beteiligen);

es sollte dann in NRW allerdings zunächst zukünftig ein solcher Anteilskostenbeitrag für evtl. Anlieger wegfallen; dies wird aber derzeit von Seiten der zuständigen örtlichen Behörden, wie auch zum Beispiel aus einer derzeit gerade aktuell vorgesehenen, geplanten, bekanntgegebenen Straßenerneuerungsmaßnahme im Bereich einer Straße im sogen. Josefviertel der Stadt Ahaus (ja auch NRW) hervorgeht, offensichtlich noch nicht immer so gehandhabt;

eigentlich sollen die Länder Mittel zu den Straßenausbaumerneuerungsmaßnahmen bereit stellen, diese müssen allerdings von den jeweiligen Kommunen dann auch tatsächlich angefordert werden, sonst bleibt die Beteiligung der Anlieger;

unterschieden wird hier aber auch nach Straßenbaumaßnahmen, Straßenausbaumerneuerungsmaßnahmen (25-Jahresfrist) und KAG; zudem sollen derzeit aktuell aber auch wieder Bestrebungen, eine solche Förderung zu kippen, laufen.

Es bleibt also weiterhin dabei: 'in jedem Fall sollte/n ein/e evtl. Erwerber/in bei der zuständigen Stelle (Tiefbau-, Straßenbau-, Planungs- oder Bauamt) der hier zuständigen Behörde (hier Gemeinde Legden) den aktuellen Stand erfragen.

2.27 Wertbeeinflussende Lasten und Rechte

- Zur Auskunft aus dem Altlastenkataster:

Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen;

It. Angabe sollen aber die Flurstücke 314, 346 u. 345 (gesamt Kardinal-von-Galen-Straße) derzeit nicht als Verdachtsflächen geführt werden, was aber nicht damit gleichzustellen ist, dass nicht doch bei evtl. Baumaßnahmen evtl. bisher nicht bekannte Altlasten vorgefunden werden können;

Bodenproben wurden vom Bewertungssachverständigen nicht gezogen;

bewertungstechnisch wurde zunächst auf Grundlage der Aussage hierzu unter-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

stellt, dass keine Altlasten vorhanden sind.

- Auskunft/Angabe zum Baulastenkataster:

das Baulastenkataster wurde eingesehen; danach ist/sind keine Baulast/en eingetragen, die dem Grundstück Kardinal-von-Galen-Straße (hier Flurstücke 314, 346 u. 345) bzw. dem Erbbaurecht, bzw. der/dem entsprechenden Eigentümer/in daran, gravierend zum Nachteil gereichen würde.

- Lasten u. Rechte (Abtlg. II) sowie Angaben zum Bestandsverzeichnis im Grundbuch des hier in Bewertung stehenden Objektes / gemäß Grundbuchangabe (Blatt 1345):

hier: Bestandsverzeichnis:

betreff. lfd. Nr. 1:

Erbbaurecht, eingetragen auf den im Grundbuch von Legden Blatt 1323 unter Nr. 8, 9, 10 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücken:

Legden, Flur 8, Flurstück 314, Freifläche, Feldkamp, 553 m² groß

Legden, Flur 8, Flurstück 346, Freifläche, Kardinal-von-Galen-Str., 29 m² groß

Legden, Flur 8, Flurstück 345, Freifläche. Kardinal-von-Galen-Str., 14 m² groß in Abteilung II unter Nr. 13 auf die Dauer von 99 –neunundneunzig- Jahren seit dem Tage der Eintragung.

Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung und Belastung d. Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Reallast oder einem Dauerwohnrecht der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

(Zu den Grundstückseigentümerangabe/n siehe unter Pos. 'Allgemeines' (Pos. 2.11 / Eigentümer des Grundstücks bzw. Erbbaurechtsausgeber))

zur Abteilung II:

als lfd. Nr. 1 für die lfd. Nr. 1:

Erbbauzins von 1.311,20 DM - eintausenddreihundertelf 20/100 Deutsche Mark - jährlich vom 01.Juli 1994 ab für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung



VDA - BRI - IKB

Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler
VDA Sachverständiger TGA für die Markt- und Beleihungswertermittlung - AKNW Architekt - IK-BauNW - Beratender Ingenieur der Ing.-Kammer BauNW - VDI Bausachverständiger TGA des Vereins Deutscher Ingenieure
VDA Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten u. Pachten TGA-Mitglied des Kollegialgremiums der OFD-Sachverständigenreferate



VDI - VDA - TGA

vom 09. April 1994 - UR 357/94 des damal. Notars in Ahaus - am 14. Juli 1994.

als lfd. Nr. 2 für die lfd. Nr. 1:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines weiteren Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks.

Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 9. April 1994 – UR 357/94 des damal. Notars in Ahaus - am 14. Juli 1994.

als lfd. Nr. 3 für die lfd. Nr. 1:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 9. April 1994 - UR Nr. 357/94 des damal. Notars in Ahaus - am 14. Juli 1994.

als lfd. Nr. 4 für die lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ahaus, 77 K 3/25). Eingetragen am 06.02.2025.

- Hier Angabe zum derzeit zu zahlenden Erbbauzins:

gemäß Angabe des an der Ortsbesichtigung Teilnehmenden soll nach angebl. erstmaliger u. bisher einziger Erhöhung, damit seit 11/2023, aktuell ein jährl. Erbbauzins von rd. 900,00 € zu zahlen sein; hierzu wurden allerdings keine Unterlagen vorgelegt, so dass diese Angabe nicht geprüft werden konnte, daher diese Angabe hier nur unter Vorbehalt !.

2.3 Bewertungsmerkmale der baulichen und sonstigen Anlagen

Auf dem Grundstück Kardinal-von-Galen-Str. 4 mit den Flurstücken 314, 346 u. 345 befinde/t/n sich

(1.0) ein lt. Angabe ursprünglich um 1995 fertiggestelltes, rot verblendetes, eingeschossiges, voll unterkellertes Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach mit einer roten Dacheindeckung

und

(2.0) ein nicht unterkellertes, eingeschossiges, rot verblendetes, ursprünglich als Doppelgarage errichteter und um 2002 tlw. zu 2 Zimmern mit kleinem Flurteil und einer Einzelgarage umgebaute/r/s Flachdachgebäude/-anbau.

2.31 Restnutzungsdauer (derz. Zustand)

(1.0) Wohngebäude

(fikt. mittl. Alter rd. 26 J.)

- das **Ursprungsbaujahr** des voll unterkellerten eingeschossigen Einfamilienwohnhauses war nicht explizit (tagesgenau) festzustellen, nach Aktenlage, Angabe und örtlicher Sichtung ergibt sich, dass das eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss um 1995 fertiggestellt worden ist; im Zuge der Anlage zweier Zimmer mit kl. Flur i. direkt anschließenden Flachdachanbau wurde 2002 eine Tür von der Küche (von 1.0) zu dem Baukörper (2.0) angelegt; zudem wurde vor einigen Jahren die Heizungszentrale im Heizungskeller erneuert; auch nach Ausbau eine ehemals als Bodenraum geplanten Zimmer im DG zu einer weiteren Wohnfläche (hier Schlafzimmer) wird in der Örtlichkeit das Gebäude heute als Wohnhaus mit zwei Wohnungen (EG- u. DG-Wohnung genutzt; nach einseh- u. erkennbare/m/n Bauzustand/en ist heute als fiktives Bau- bzw. Fertigstellungsjahr für 1.0 gesamt nunmehr 1999 eruierbar;

(nach neuester Fassung der Verordnung auch hinsichtlich des zunehmenden gewichtigen Einflusses des wirtschaftlichen Gesichtspunktes –siehe auch Erläuterung zum Sachwertverfahren/Restnutzungsdauer- hier somit angemessene Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser dieser Art, dieser Bauweise u. dieser Qualität gem. Lit. (70 - 90) hier 80 Jahre (gem. ImmoWertV21 = 80 J.), (bei entsprechender Berücksichtigung des Kostenansatzes), somit RND 54 Jahre.

(2.0) Flachdachgebäude (mit 2 baulich genehmigten Zimmern/Wohnräumen u. Garage)

(fikt. mittl. Alter 26 J.)

- das **Ursprungsbaujahr** des nicht unterkellerten, eingeschossigen Flachdach-

gebäudes/-anbaues war nicht explizit (tagesgenau) festzustellen; aus der Aktenlage, der Angabe und der Sichtung ergibt sich, dass das Gebäude um 1995 zunächst als Doppelgarage (Flachdachgebäude/-anbau) fertiggestellt worden ist;

lt. BA wurde im Jahre 2002 der/ein wohnhausnähere/r Teil dieses Flachdach-/bzw. ehem. Doppelgaragengebäudes zwecks Nutzung als 2 Zimmer (Wohnflächen) mit kl. Flur umgebaut, wobei letztlich durch eine dabei angelegte Tür (in der Trennwand/Giebelwand des Wohnhauskörpers (1.0) von der Küche (von 1.0) erreichbar ist;

hinsichtlich der ursprünglichen zweckbestimmten u. später durch Teilumbau vorgenommenen baulichen Bestände und der derzeitigen Nutzung wird zum Zwecke der Bewertung das/der (2.0) Flachdachgebäude/-anbau in der Mischnutzung (Garagenteil/Wohnteil) gesehen; nach einseh- u. erkennbare/m/n Bauzustand/en ist heute als fiktives Bau- bzw. Fertigstellungsjahr für 2.0 gesamt nunmehr 1999 eruierbar;

(nach neuester Fassung der Verordnung auch hinsichtlich des zunehmenden gewichtigen Einflusses des wirtschaftlichen Gesichtspunktes –siehe auch Erläuterung zum Sachwertverfahren/Restnutzungsdauer- hier somit angemessene Gesamtnutzungsdauer für Flachdachgebäude/-anbauten mit Garagen- und Wohnteil dieser Art, dieser Bauweise und dieser Qualität gem. Lit. 50 - 70 bzw. 80 Jahre, hier 70 Jahre (gem. ImmoWertV21 = 60 - 80 J.), (bei entsprechender Berücksichtigung des Kostenansatzes); somit RND 44 Jahre.

Anmerkung/en

zur Berechnung des umbauten Raumes (Pos. 2.32) und der Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche (dann folgende Pos. 2.321) sowie der Berechnung der BGF (Pos. 2.322)

Bereits vor der/den diesbezüglichen Ortsbesichtigung/en war/wurde festzustellen/festgestellt, dass auch die heute zum WE-Stichtag geltende baubehördliche Bauaktenlage nicht ganz genau mit dem tatsächlichen örtlichen Bauzustand übereinstimmt (etwa Positionierung des Kaminkopfes, der Kellerlichtfenster etc.), so dass -außer in den begeharmöglichen und per Laser aufmeßbarmög-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

lichen Etagen/Räumen- in diesen Bereichen neben örtlicher Aufnahme von Kontrollmaßen tlw. (nur vereinzelt möglich) auf ältere Maßermittlungen zurückgegriffen werden mußte;

Großteile der in der Bauakte benannten Gebäudemaße/-teile (1.0) und (2.0) stimmen mit den örtlich vorhandenen Massen/Berechnungen (soweit bauaktenmäßig vorhanden) überein;

die der Wertermittlungsverordnung DIN-gerecht entsprechende Berechnung (Zuordnung der Berechnungsart zur angewandten DIN) des umb. Raumes des Einfamilienwohnbaukörpers (1.0) und des Flachdachgebäudes/-anbaues (2.0) konnte somit nach tlw. möglichem/ermöglichtem, örtlichem Laseraufmaß im großteiligen Abgleich mit der/den seitens der Baubehörde zur Verfügung gestellten Kopie/n der Genehmigungsbauakte nebst der jeweiligen Mitteilung/en über die erbauten oder/und neu erbauten oder veränderten Gebäude durchgeführt werden;

somit wurde eine für die hier geforderten Bewertungszwecke hinreichend genaue Berechnung des umb. Raumes der BGF u. der Nutzflächen auf tlw. Grundlage der örtlich aufmaßermöglichten Daten und ansonsten eben auf Bauaktendaten aus der/den Bauakte/n möglich;

ansonsten siehe auch weiter unter "Hinweis/e"; die sonstigen Nutzflächenmaße wurden abgleichend (ZABGL) ermittelt;

Berechnungen wurden auf dieser Ergebnisgrundlage (zugeordnet) DIN-gerecht erstellt;

die Ergebnisse gelten daher nur für diese Wertermittlung.

2.32 Umbauter Raum (nach zur gew. Indexreihe zu unterl. DIN)

-siehe auch u. Anmerkungen auf der Vorseite-

Umbauter Raum:

(1.0) Wohnhaus: (KG, EG, DG, DG-Spitz)

871,50 m³



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

(2.0) Flachdachgebäude: (Sockel-Teil, EG)

150,45 m³(davon Wohnteil 86,49 m³ u. 63,96 m³ Garagenteil)

2.321 Nutzfläche nach II BV

Siehe dazu auch Anmerkungstext vor dieser Pos. 'Berechnung des umbauten Raumes etc.

Berechnung der Wohnfläche hier **in Korrespondenz zur WoFiv** / (entsprechend Nutzfläche);

entspricht

in m² (= 97 %)

- auf Grundstück Kardinal-von-Galen-Straße 4 (Flurstücke 314, 346 u. 345) -

(1.0) Wohn-/Nutzfläche(1.0) -hier Wohnfläche- EG:**EG-Eingangs-/Treppen-**

flur:	LA/BA 03361 =	3,26 m²
Diele:	BA 07080 =	6,87 m²
Bad:	LA/BA 07948 =	7,71 m²
Essküche:	BA 15914 =	15,44 m²
Wohnzimmer:	LA/BA 30400 =	29,49 m²
Elternschlafzimmer:	BA 14075 =	13,65 m²
Kinderzimmer:	BA 11207 =	<u>10,87 m²</u>

EG (1.0) Wohn-/Nutzfläche gesamt: (87,29 m²) **rd. = 87,25 m²**
=====

-hier Wohnfläche- DG

DG-Flur:	LA/BA 03361 =	3,26 m²
Diele:	BA 07113 =	6,90 m²
Bad:	LA/BA 07948 =	7,71 m²
Essküche:	LA/BA 11156 =	10,82 m²



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

entspricht
in m² (= 97 %)

Wohnzimmer:	LA/BA 23257 = 22,56 m²
Schlafzimmer:	LA/BA 10924 = 10,59 m²
Kinderzimmer:	LA/BA 06351 = <u>6,16 m²</u>

DG (1.0) Wohnfläche gesamt: (68,00 m²) **rd. = 68,00 m²**
 =====

-hier Nutzfläche- KG

KG-/Treppenflur:	LA/BA 03361 = 3,36 m²
Kellerflur:	BA 07080 = 7,08 m²
Waschkeller:	BA 07805 = 7,81 m²
Heizungskeller:	BA 15789 = 15,79 m²
sogen. Partykeller:	LA/BA 29359 = 29,36 m²
Abstellkeller:	BA 14266 = 14,27 m²
Hausanschlußkeller:	BA 10745 = <u>10,75 m²</u>

KG (1.0) Nutzfläche ges.: (88,42 m²) **rd. = 88,50 m²**
 =====

KG, EG, DG (1.0) Wohn- u. Nutzfläche gesamt: (243,71 m²) **rd. = 243,75 m²**
 =====

(2.0) Wohn-/Nutzfläche: -Flachdachgebäude/-anbau EG-

EG: -Wohnflächenteil-

Kinderzimmer 2:	BA 12601 = 12,22 m²
Kinderzimmer 3:	BA 13005 = 12,62 m²
Flur:	BA 01000 = <u>0,97 m²</u>
	(25,82 m ²) rd. = 25,75 m² =====



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

EG: -Nutzflächen-/Garagenteil-

Pkw-Stellfläche: LA/BA 18813 = 18,81 m²
(18,81 m²) **rd. = 18,75 m²**
=====

EG (2.0) Wohn- u. Nutzfläche gesamt: (44,63 m²) **rd. = 44,50 m²**
=====

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

(-1.0- Wohn-/Nutzfläche) u. (-2.0- Wohn-/Nutzfläche) ges.

(1.0) Wohnfläche

EG (1.0)	Wohnfläche:	(EG-Teil der Wfl.)	= 87,25 m²
DG (1.0)	Wohnfläche:	(DG-Teil der Wfl.)	= <u>68,00 m²</u>
Wohnfläche (1.0) gesamt:			= 155,25 m²
			=====

(1.0) Nutzfläche

KG (1.0)	Nutzfläche:	(KG-Ebene)	= <u>88,50 m²</u>
Nutzfläche (1.0) gesamt:			= 88,50 m²
			=====

(2.0) –Flachdachgebäude/-anbau-

EG (2.0)	Wohnfläche:	(Wohnflächenteil)	= <u>25,75 m²</u>
Wohnfläche (2.0) gesamt:			= 25,75 m²
			=====

(2.0) Nutzfläche

EG (2.0)	Nutzfläche:	(Kfz-Abstellfläche)	= <u>18,75 m²</u>
Nutzfläche (2.0) gesamt:			= 18,75 m²
			=====

2.322 BGF nach DIN

Siehe dazu Vortext vor Pos. 2.32 Berechnung des umbauten Raumes und Anmerkungstext

BGF:			-rd.-
<u>KG</u> : (1.0)	-Nutzfl.-	=	113,69 m ²
<u>EG</u> : (1.0)	-Wohnteil-	=	114,33 m ²
<u>DG</u> : (1.0)	-Wohnteil-	=	85,65 m ²
BGF (1.0) gesamt		=	313,67 m²
			=====
<u>EG</u> : (2.0)	-Wohnteil-	=	31,45 m ²
BGF (2.0) Wohnteil		=	31,45 m²
			=====
noch			
<u>EG</u> : (2.0)	-Garagenteil-	=	23,26 m ²
BGF (2.0) Garagenteil		=	23,26 m²
			=====

2.33 Räumliche Aufteilung und Nutzung (1.0) u. (2.0)

(1.0) Wohnhaus:

(1.0) Kellergeschoss:

Nutzfläche: **KG-Treppenflur, Kellerflur, Waschkeller, Heizungskeller, Partykeller, Abstellkeller, Hausanschlusskeller**

(1.0) Erdgeschoss:

Wohnfläche: **Erdgeschossstreppenflur, Diele, Bad, Essküche, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer 1**

(1.0) Dachgeschoss:

Wohnfläche: **DG-Treppenflur, Diele, Bad, Essküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer**

(1.0) Dachspitzbereich:

Nutzfl.-/Boden: **nicht ausgebauter Dachraum/Dachboden**

(2.0) Flachdachgebäude/-anbau:

(2.0) Erdgeschoss:

Wohnfläche: Kinderzimmer 2, kl. Flur, Kinderzimmer 3
noch

Erdgeschoss:

Nutzfläche: Kfz- Abstellfläche

2.34 Bauart (1.0)

Wohnhaus:

Fundamente	Mauerwerk bzw. Beton oder ähnlich
Umfassungswände	allgemein Mauerwerk
Isolierungen	nicht festgestellt, wahrscheinlich in den zur Bauzeit üblichen Materialien vorhanden
Dämmungen	nicht gesamt festgestellt

Allgemeiner Hinweis dazu (gekürzt):

(Auswirkungen der Energiesparverordnung auf die Wertermittlung)

Ein Gebäude-Energiepass im Sinne der EU-Richtlinie 2002/91/EG (und zunächst der EnEV 2006 sowie der am 01.01.2009 bzw. zwingend in Kraft getretenen EnEV 2009/u.a. Monatsbilanzverfahren etc. (bzw. EnEV 2012)) und der neueren, sodann am 01.05.2014, mit etlichen Änderungen in Kraft getretenen, EnEV 2014 lag den vorgelegten Bauunterlagen wie auch dem Auszug aus der Bauunterlage nicht bei, ebenso keine aktuelleren; es wird aber die Erfüllung der zum Tag der Antragstellung des Bauwerkes notwendige und geltende Dämmvorschrift (damal. Wärmeschutzverordnung) hier zunächst als eingehalten unterstellt, was aber in der Örtlichkeit nicht kontrolliert wurde;

Verkäufer und Vermieter begehen bereits ab dem 01.05.2015 bei Nichteinhaltung –gilt auch, wenn ein Makler oder Verwalter mit der Anzeigenschaltung beauftragt wird– der neuen Pflichten, u.a. eben der Benennung der Energieangaben in Anzeigen, eine Ordnungswidrigkeit, für die ein Bußgeld von bis zu 15.000,-- € ausgesprochen werden kann.

Eine Kontrollbehörde hierfür gab es zunächst nicht (!); die Notare waren zunächst bei der Abhand-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

lung der jeweiligen Kaufverträge nicht verpflichtet zu überprüfen, ob ein solcher Ausweis vorliegt. Ein solcher Ausweis ist nun aber bereits seit dem 01.05.2014 zur Pflicht geworden (!) u. die Notare haben heute im Falle eines Freiverkaufs das Vorliegen eines solchen Ausweises zu prüfen. !

Hinsichtlich der Pflichten zur Ausstellung eines Energieausweises gemäß § 16 Absatz 1 u. 2, § 28, § 29 und § 31 galten/gelten allgemein nun -zumindest aber im freien Verkauf- für die unterschiedlichen Gebäudearten auch unterschiedliche Zeitpunkte, ab denen üblicherweise ein Ausweis vorgelegt werden muss.

Schon mit der Einführung der EnEV 2014 wurde auch für alle (öffentliche und private) Gebäude, in denen mehr als zunächst 500 m² Nutzfläche starkem Publikumsverkehr ausgesetzt sind, festgelegt, dass somit seither auch eine **Aushangpflicht über die Gesamtenergieeffizienz** besteht; dieser Grenzwert wurde übrigens -geltend ab dem 9. Juli 2015- nochmals auf (jetzt sodann nur noch) 250 m² (Artikel 13) gesenkt.

Betreffend das hier in Bewertung stehende Gebäude (1.0) kann dann also laut der Gesetzgebung (derzeitiger, zum Tag der Bewertung geltender Stand aktuelle EnEV **bzw. heute GEG**) wohl spätestens seit Juli 2009 bzw. nach Ablauf der Umsetzungsfrist- zumindest im Falle des Freiverkaufs ein dann neuer Käufer oder Mieter ((nicht ein evtl. bereits in einer Wohnung oder einem Haus oder Gebäude Wohnender oder in einem bestehenden Mietvertrag genannter Mieter)) die Einsicht in einen solcher Ausweis verlangen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde der/die Zustand/Ausführung einer evtl. vorhandenen Dämmung nicht gesamt untersucht, auch, da neben ein paar nicht zugänglicher Konstruktionsbereiche hier zudem keine zerstörenden Untersuchungen durchzuführen waren;

ein differenzierter Energieausweis oder Energiepass gemäß der letzt aktuellen EnEV lag, wie bereits erwähnt, den verfügbaren Bauakteilen für das Objekt (sämtliche Gebäudeteile 1.0 und Wohnteil des Gebäudeteils 2) im heute verstandenen Sinne nicht bei, somit wird zum Zwecke der Bewertung eine dem damaligen gemittelten/bzw. nun fiktiv jeweils zu 1999 (für 1.0 u. 2.0) eruierten Baujahr jeweils angemessene u. für diese übliche Ausführung/Art der Dämmung in den jeweiligen Bauteilsbereichen gemäß dem deutschen Standard als vorhanden unterstellt, welche in die Ableitung der auf das fiktive Baujahr bezogenen Normalherstellungskosten sowie bei den Mietansätzen eingeflossen ist; wird/wurde eine aufwendigere Dämmung festgestellt, so ist/wäre sie hier bei der Ermittlung der vorgenannten Kosten und Ansätze gebührend zu berücksichtigen; fehlen/fehlten hingegen schon rein optisch wichtige Dämmteile hat/hatte ein gebührender Abzug zu erfolgen.

Innenwände	allgemein Mauerwerk, vereinzelt evtl. Leichtbau	
Treppen	vom KG zum EG:	½ - gewendelter Bontreppenlauf mit Art Trani-Gehbelag (Stoß u. Tritt)



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

	vom EG zum DG:	1/2- gewendelter Betontreppenlauf mit Art Trani-Gehbelag (Stoß u. Tritt)
	vom DG zum DG-Spitz	Lucke mit Holzdeckel im Deckenbereich des DG-Flures mit Holz-Auszieh-/klapptreppe
Decken	über Kellergeschoss:	Betondecke
	über Erdgeschoss:	Betondecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachkonstruktion	Satteldachform in Holzkonstruktion	
Dacheindeckung	Dachpfannen	
Fassade	Verblendung, rot-bunt	

2.35 Bauart (2.0)

Flachdachgebäude/-anbau:

Fundamente	Mauerwerk bzw. Beton oder ähnlich
Umfassungswände	Mauerwerk
Isolierungen	nicht festgestellt, wahrscheinlich in den zur Bauzeit üblichen Materialien vorhanden
Dämmungen	nicht gesamt festgestellt

Allgemeiner Hinweis dazu (hier gekürzt, siehe daher dazu auch unter 1.0):

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde der/die Zustand/Ausführung einer evtl. vorhandenen Dämmung nicht gesamt untersucht, da keine zerstörenden Untersuchungen durchzuführen waren; ein differenzierter Energieausweis oder Energiepass gemäß der neuen EnEV liegt für das Flachdachgebäude mit Wohnteil (2 Zimmer nebst kl. Flur) und Garagenteil (Pkw-Abstellfläche) Abstell im heute verstandenen Sinne nicht vor, somit wird zum Zwecke der Bewertung eine dem damaligen Bau-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

und/oder Änderungsjahr angemessene und für diese übliche Ausführung/Art der Dämmung in den jeweiligen Bauteilsbereichen gemäß dem deutschen Standard als vorhanden unterstellt, welche in die Ableitung der auf das Baujahr bezogenen Normalherstellungskosten sowie bei den Mietsätzen eingeflossen ist; wäre eine aufwendigere Dämmung festgestellt worden, so wäre diese bei der Ermittlung der vorgenannten Kosten und Ansätze gebührend berücksichtigt worden; fehlen hingegen –und nur im Falle einer allräumlich zugestimmten Besichtigung/Begehung mit ermöglichten Probebohrungen und Wandöffnungen hätten hier genaue Aussagen getroffen werden können– schon rein optisch wichtige Dämmteile hat ein gebührender Abzug zu erfolgen.

Innenwände	nur im Wohnteil (2 Zimmer u. kl. Flur) und zur Abtrennung zwischen Wohnteil und Garagenteil
Treppe/n	- - -
Decke/Dach	Flachdach über EG lt. Angabe als Betondecke
Dachkonstruktion	Flachdach in Betonkonstruktion
Dacheindeckung	Art Schweißbahn
Fassade	Verblendung, rot-bunt

2.36 Ausstattung Wohnhaus (1.0)

Fußböden:	KG	Fliesen (KG-Treppenflur, Kellerflur, Waschkeller, Heizungskeller, Partykeller, Hausanschlusskeller); Estrich (Abstellkeller)
	EG	Fliesen (EG-Treppenflur, Diele, Bad, Essküche, Wohnzimmer, Kinderzimmer 1); Auslegware (Elternschlafzimmer)
	DG	Fliesen (DG-Treppenflur, Diele, Bad, Essküche, Wohnzimmer); Auslegware (Wohnzimmer, Kinderzimmer)
Wandbehandlung:	KG	Putz mit Anstrich (KG-Treppenflur, Kellerflur, Waschkeller, Partykeller, Abstellkeller, Hausanschlusskeller); Putz tlw. mit und tlw. ohne Anstrich (Heizungskeller)
	EG	Wandfliesen, deckenhoch (Bad); Rohfaser oder Tapete (EG-Treppenflur, Diele, Essküche, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer1)



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

	DG	Wandfliesen, deckenhoch (Bad); Rohfaser oder Tapete (DG-Treppenflur, Diele, Essküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer)
Deckenbehandlung:	KG	Beton, Rohbeton oder Putz mit Anstrich (KG-Treppenflur, Kellerflur, Waschkeller, Heizungskeller, Partykeller, Hausanschlusskeller); Tapete (Abstellkeller)
	EG	Paneele (Bad, EG-Treppenflur, Diele, Essküche, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer1)
	DG	Paneele (Bad); Rohfaser oder Tapete (DG-Treppenflur, Diele, Essküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer)
Innentüren		allgemein Holz, furniert
Haustür mit Seitenteil		Alu/Kunststoff, weiß, Isolierverglasung mit innenliegenden Sprossen, im Seitenteil Klingel- u. Postkastenanlage
Fenster		Kunststofffenster, weiß, mit Isolierverglasung
Elektroinstallation		überwiegend als Unterputzinstallation mit Steckdosen u. Lichtschaltern sowie Deckenauslässen, im KG tlw. Überputzinstallation
Sanitäre-Anlagen:	EG:	Bad: Toilette, Dusche, Waschtisch, Badewanne;
	DG:	Bad: Toilette, größere Dusche, Waschtisch
Heizung:		Gasheizungszentrale (Niederbrennwert); mit Heizkörpern
Ver- u. Entsorgungsanschlüsse:		Wasseranschluß mit Wasseruhr; Stromanschluß mit HAK und Elektrosicherungskasten nebst Unterverteilung; Anschluß an den öffentl. Mischwasserkanal (Schmutzwasser/Regenwasser)

2.37 Ausstattung (2.0) -Flachdachgebäude/-anbau-

Fußböden:	EG	im Garagenteil:	Estrich oder Betonglattstrich;
------------------	----	-----------------	--------------------------------



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

		im Wohnteil:	Auslegware
Wandbehandlung:	EG	im Garagenteil:	Mauerwerk mit Anstrich, auf Seiten zum Wohnteil OSB-Platte (lt. Angabe vor 11,5 cm Ytongwand);
		im Wohnteil:	Tapete
Deckenbehandlung:	EG	im Garagenteil:	Betonunterseite Dach/Decke;
		Im Wohnteil:	Paneele
Tor/Tür	EG	im Garagenteil:	Stahlschwingtor mit Elektroantrieb; in der Garagenrückseite Holzoberflächentür;
		im Wohnteil:	furnierte Holzinrentüren
Fenster	EG	im Garagenteil:	- - -
		im Wohnteil:	je Kinderzimmer je ein Fenster
Installation	EG	im Garagenteil:	Elektroleitungen als Überputzinstallation;
		im Wohnteil:	Elektroleitungen (Lichtschalter u. Steckdosen)
Ver- u. Entsorgungsanschlüsse:		siehe unter 1.0	

2.40 Bauausführung (Materialgüte u. Verarbeitung)

-im Bereich des (1.0) Wohnhauses-

Die einzelnen Gebäudeteile (1.0) sind -soweit einsehbar- in den zur Bauzeit allgemein üblichen Materialien erstellt; die Arbeiten selbst sind -soweit sichtbar- mit wenigen Ausnahmen -s. u.a. auch unter Pos. Schäden und Mängel-, allgemein/ überwiegend handwerksgerecht ausgeführt;

-im Bereich des (2.0) Flachdachgebäudes/-anbaues-

Die einzelnen Gebäudeteile (2.0) sind -soweit einsehbar- in den zur jeweiligen Bauzeit allgemein üblichen einfachen Materialien erstellt; die Arbeiten selbst sind -soweit sichtbar- allgemein/überwiegend handwerksgerecht ausgeführt.



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

2.41 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (als Zeitwerte, anteilig)

- Dachüberstandsteile des Gebäudes (1.0), soweit sie nicht im umbauten Raum und/oder im BGF-Ansatz enthalten sind;
- umkleideter Kaminkopf;
- Kellerlichtschächte;
- gefliester Betonsockel für Waschmaschine/n u. Trockner im Waschkeller;
- Flachdachgebäudeaufkantung;
- Wohnhauseingangs-/zugangsstufenanlage, soweit nicht im umb. Raum erfaßt;
- Befestigungen wie Wohnhaus- und Flachdachgebäudezu- und -umwegung bzw. Freifläche seitlich der Terrassenüberdachung;
- Betonstein- und klinkersteingepflasterte Terrasse mit Überdachung (Kanthölzer auf Holzstützen mit Art Stegdoppelplatten und gartenseitiger Verblenderaußenwand mit 2 Fenstern, Verblenderrundbogen nebst Holztürelement und weiterreichendem Verblenderwandteil mit Antikart-Bogenfenster etc. sowie Gelenkarmmarkise als teilw. Sonnenschutz unter der Dachkonstruktion;
- Art Unterstell- und Abstellüberdachung hinter dem Flachdachgebäude mit Bodenplatte, Holzwänden und Holzdachkonstruktion mit Eindeckung aus Lichtplatten und Tonpfannen (die Konstruktion ragt ein Stück auf die nachbarliche Flurstücksfläche 369 (Kardinal-von-Galen-Straße 2) wozu lt. Angabe des hier an der Ortsbesichtigung Teilnehmenden derzeit das nachbarliche Einverständnis (Flst. 369) vorliegt;
- Verblendermäuerchen, gestuft, seith. längs der Garagenzufahrt des/zum Flachdachgebäude/s mit Art Zinkblechabdeckung;
- Holzgartenhütte nebst vorgelagerter Holzfläche/n;
- Holzhochbeet und diverse Absturzsicherungen sowie Zaunteilelemente;
- Außenbeleuchtung etc.;
- Brunnen mit Pumpe zur Gartenbewässerung;
- Gartenteichanlage zwischen vorbezeichneter gepflasterter Terrasse mit Überdachung und nachbarlichen grenzständigen Garagenaußenwand;
- Versorgungsanschlüsse für Strom, Gas u. Wasser etc. sowie Entsorgungsanschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal;
- sonstiges;
- *sämtliche Einbauteile, wie u.a. Einbauküche/n, sind nicht im Ansatz des umbauten Raumes bzw. der BGF enthalten (s. a. Anmerkungen/Hinweise Verkehrswert);



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

2.42 Sonstige Anlagen

auf den Flurstücken 314, 346 u. 345:

Rasenfläche, Grünsaufwuchs incl. tlw./anteiligem Um- und Einfassungsgrün etc.

2.50 Baulicher Zustand (u. Diff. zur Bauakte, Mängel u. Schäden, Gesamtwürdigung)

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand d. Wohnhauses (1.0) ist auch unter Würdigung des fiktiven/gemittelten Baujahres -allgemein, soweit sichtbar/einsehbar- mit Ausnahme einiger Mängel u. Schäden (s. dazu u. a. tlw. Pos. Mängel u. Schäden**) noch als befriedigend bezeichnenbar (derzeit noch sichtbares Schadenbild nach ehem. Wassereintritt); der bauliche Zustand des Flachdachgebäudes/-anbaues (2.0) ist auch unter Würdigung des fiktiven/gemittelten Baujahres -allgemein, soweit sichtbar/einsehbar- mit Ausnahme einiger Mängel und Schäden (s. dazu u. a. tlw. Pos. Mängel u. Schäden**) als befriedigend bezeichnenbar.

Differenz zwischen eingesehener Bauaktenlage und Bauzustand vor Ort

Der vor Ort angetroffene jeweilige Gebäudezustand (1.0) und (2.0) entsprach sowohl im Außenbereich als auch im Innenbereich (soweit einsehbar) nicht genau der Zeichnungs- bzw. Skizzenlage;

an Abweichungen wurde in einsehbaren/eingesehenen Bereichen u. a. festgestellt, **dass**

- **in der Kellergeschossebene des Wohnhauses (1.0)** entgegen den eingesehenen behördlichen Gebäudezeichnungen in der Örtlichkeit im Abstellkeller statt des Kellerlichtfensters in der nordwestlichen Kelleraußenwand ein Kellerfenster in der südwestlichen Außenwand dieses Raumes angelegt ist;
- zudem ist der im Partykeller stehende Kaminzug (für Gasheizungszentrale im Heizungskeller und den Kaminofen im EG-Wohnzimmer) statt etwa mittig in/vor

- der Trennwand zw. Heizungskeller und Partykeller etwas weiter in Richtung der Zugangstür vom Kellerflur zum Partykeller positioniert;
- der Weiteren schlägt die Tür vom Kellerflur nicht, wie in der Bauakte angegeben, in Richtung des Heizungskellers auf, sondern vom Heizungskeller in Richtung Kellerflur;
 - **in der Erdgeschosebene des Wohnhauses (1.0)** entgegen den eingesehenen behördlichen Gebäudezeichnungen in der Örtlichkeit der im Wohnzimmer stehende Kaminzug (für Gasheizungszentrale im Heizungskeller u. den Kaminofen in diesem Raum) statt etwa mittig in/vor der Trennwand zw. Essküche und Wohnzimmer etwas weiter in Richtung der Zugangstür von der Diele zum Wohnzimmer positioniert ist;
 - weiterhin ist die Tür von der Diele zum Kinderzimmer nicht in der parallel zur Wohnzimmerwand verlaufenden Trennwand zw. Diele und Kinderzimmer, sondern in der Örtlichkeit in dem unter 45 Grad verlaufenden Trennwandteil zwischen Diele und Kinderzimmer angelegt/verbaut;
 - **im Dachgeschoss des Wohnhauses (1.0)** entgegen den eingesehenen behördlichen Gebäudezeichnungen in der Örtlichkeit der im Wohnzimmer befindliche Kaminzug (für Gasheizungszentrale im Heizungskeller u. den Kaminofen im EG-Wohnzimmer) statt etwa mittig in/vor der Trennwand zw. Essküche und diesem Wohnzimmer etwas weiter in Richtung der Zugangstür von der Diele zum Wohnzimmer positioniert ist;
 - zudem ist das Fenster in der südwestlichen Außenwand des Schlafzimmers entgegen der eingesehenen Bauaktenlage etwas weiter zur Trennwand zwischen dem Schlafzimmer und dem Wohnzimmer angelegt/eingebaut;
 - **im Bereich des Flachdachgebäudes/-anbaues (2.0)** entgegen den eingesehenen Bauzeichnungen im heutigen Garagenteil i. d. rückseitigen Flachdachgebäude-/Anbauaußenwand statt des Fensters eine Außentür verbaut ist;
 - der Weiteren ist lt. Angabe des an der Ortsbesichtigung Teilnehmenden die in der Bauakte in 24 cm Stärke dargestellte Trennwand zwischen Garagenteil und



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

dem Wohnteil mit den beiden Kinderzimmern, in der Örtlichkeit als wohnteilseitig verputzte 11,5 cm Ytongwand mit seitens des Garagenteils vorgesetzter OSB-Platte ausgeführt;

- außerdem ist entgegen den vorliegenden Bauunterlagen über dem Wohnteil der EG-Ebene, hier auf dem Flachdachbereich, derzeit eine Art Terrasse angelegt, die von der Essküche im Dachgeschoss über eine Außentür in der nordöstlichen Giebelwand erreichbar ist;

weitere kleinere Abweichungen liegen in den Gebäudeteilen (1.0) u. (2.0) jeweils zur behördlichen Bauaktenlage vor.

Ob und inwieweit und in welcher Höhe hier evtl. für die tatsächliche eigentlich notwendige Bauzustandsmitteilung baubehördlicherseits dennoch mal Kosten entstehen oder entstehen könnten vermochte dem Sachverständigen nicht explizit mitgeteilt zu werden;

dies genau abzuklären, liegt/lag allerdings auch nicht mehr in dem vorliegenden Auftragsrahmen; es müßte hierfür ein gesonderter, eigenständiger Antrag gestellt werden.

Der Sachverständige hat daher zum Zwecke der Bewertung im hier vorliegenden Gutachten im Sachwertverfahren unter 3.31 -**- und im Ertragswertverfahren unter rückständige Instandhaltung-**- einen aus Erfahrungswerten eruierten kleinen Wägbarkeitssatz mit einberechnet.

Schäden u. Mängel:

Die Gebäudeteile sind allgemein (Schäden und Mängel ausgenommen) in einem, dem Alter und ihrer Art entsprechenden, noch befriedigenden Allgemeinzustand; da der Zutritt nicht zu allen Innen- und/oder Konstruktionsbereichen der Gebäude (1.0) und (2.0) möglich war, konnten nicht alle evtl. vorhandenen Mängel und/oder Schäden festgestellt werden; des Weiteren wurden auch die technischen Anlagen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft; hinsichtlich evtl. Mängel oder Schäden ist -soweit einsehbar und festgestellt- u.a. anzumerken:



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

zum Wohnhaus (1.0):

- die heizungs- und warmwasserführenden Rohre sind im Kellerbereich des (1.0) Wohnhauses stellenweise nicht gesamt durchgängig isoliert;
- in Folge eines Wassereintruchs trat vor einigen Jahren Wasser in das Kellergeschoss ein, sodass lt. Angabe des an der Ortsbesichtigung Teilnehmenden über mehrere Tage einige Zentimeter hoch Wasser im Kellergeschoss stand, was dann abgepumpt wurde;
 der Hauptschaden- bzw. Eintrittspunkt liegt/lag gemäß des a. d. Ortsbesichtigung Teilnehmenden in der westlichen Gebäudeecke (heute Abstellkeller);
 der Bereich soll sodann mit geeigneter Schlämme abgedichtet worden sein und der Kellerbereich allgemein wieder abgetrocknet sein;
 in nahezu allen Kelleraußenwand- u. Innenwandsockelbereichen waren die Spuren im Ortsbesichtigungstermin noch zu sehen; so sind im genannten Sockelbereich tlw. immer noch Schimmelspuren und sonstige Feuchtebilder auf/in den besagten Sockel- bzw. Wandbereichen, tlw. auch auf/hinter den Tapeten- und Raufaserteilen zu sehen/festzustellen; zumindest auch die Oberflächen der furnierten Kellerinnentüren zeigen tlw. noch Schads Spuren;
 inwieweit die damalige Reparaturmaßnahme tatsächlich dauerhaft gesamt erfolgreich war/ist, kann im Zuge dieser Bewertung nicht abschließend beurteilt werden, zumal keine Unterlagen zu den durchgeführten Trocknungs- und Reparaturmaßnahmen im Ortsbesichtigungstermin vorgelegt wurden und zumindest auch die optischen Beeinträchtigungen bis heute nicht beseitigt wurden;
- in der EG-Ebene ist der Türdurchbruch/Innentürdurchgangsbereich von der Essküche (in 1.0) zum kl. Flur (in 2.0), da schon der kleine Flur von den Ausmaßen (Länge x Breite) her klein angelegt ist, etwas schmal angelegt;
- das Haustürelement u. tlw. Fensterteile sind nicht gesamtschlüssig zum Verblendmauerwerk ver-/abgesiegelt;
- in der Dachboden-/spitzebene fehlt zumindest teilweise die Windfolie unter den Dachpfannen bzw. ist beschädigt;



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

zum Flachdachgebäude/-anbau (2.0):

- im Inneren des Flachdachgebäudes/-anbaues sind zumindest einige/kleinere Nacharbeiten notwendig;

weitere kleinere übliche Mängel- u. Schäden sind in/an (1.0) u. (2.0) vorhanden.

Gesamtwürdigung:

Betreffend das Wohnhaus -(1.0)-:

Die Gebäudeteile des Wohnhauses (1.0) befinden sich -soweit einsehbar u. gesichtet- allgemein (ausgenommen der Schadens- u. Mängelbereiche) in einem dem Alter entsprechend noch befriedigenden Zustand.

Betreffend das/den Flachdachgebäude/anbau -(2.0)-:

die Gebäudeteile im Bereich des Flachdachgebäudes/-anbaues (2.0) befinden sich -soweit sie eingesehen werden konnten- in einem ihrem Alter entsprechenden, allgemein noch befriedigenden Zustand.

3.0 Wertermittlung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne die Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (siehe auch BauGB).

Hiernach sind zur Wertermittlung u.a. das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Vergleichswertverfahren, das Liquidationsverfahren, das Residualverfahren, das Bruttogrundflächenverfahren (wird von Maklern, sogen. Immobilienentwicklern u. sogar auch vom DAB immer wieder und immer noch



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

hartnäckig unter dem Begriff “Bruttogeschossfläche“ folglich “Bruttogeschossflächenverfahren“ i. d. Welt gesetzt, gibt es aber einfach nicht; in der DIN 277 heißt es tatsächlich “Brutto-Grundfläche“; will man also mit den Wertansätzen über die NHK-Werte 2000 bzw. 2005 oder letztlich NHK 2010 (2015, ImmoWertV 2021) arbeiten, so ist bei der mehrgeschossigen Bauweise hinsichtlich der Tabellen eben die jeweilige “Brutto-Grundfläche“ der Geschosse zu addieren!!), das Nettogrundflächenverfahren oder die Cash-Flow-Methode heranzuziehen, wobei zumindest das letztgenannte Verfahren -nach wie vor- eher nur durch einen klangvollen Namen aufwarten kann.

3.1 Wertermittlungsverfahren

Allgemeine Kriterien

Zu den entscheidenden Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren gehören also mindestens die folgenden Vorgaben. Zu einer Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden; bei Miteigentums-, Teileigentums- bzw. Wohnungseigentumsanteilen /-bewertungen sollte noch ein drittes Verfahren beigezogen werden; dabei dient das eine Verfahrensergebnis -nach wie vor- immer auch zur Überprüfung des anderen Verfahrensergebnisses. Weiterhin sollen die Einflußgrößen und der Rechenablauf den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen bzw. Preisbildungsmechanismen entsprechen. Des Weiteren ist es Hauptaufgabe einer Wertermittlung, den Verkehrswert, d.h. den im nächsten Verkaufsfall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren -siehe auch § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV- am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt, somit aus vergleichbaren (soweit vorhanden) Kauffällen- abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen (standen). Der Sachverständige hat im vorliegenden Fall als Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes einmal den Sachwert des Bewertungsobjektes (Bauwert der Gebäude, Wert der baulichen Anlagen, der besonders zu veranschlagenden Bauteile, der Außenanlagen und des Bodens) ermittelt; des Weiteren hat der SV gemäß den Wertermittlungsvorschriften ein weiteres Verfahren, hier das zur Wertfindung auch sehr gut geeignete Ertragswertverfahren, unter einer konstellierte Annahme durchgeführt.



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

3.2 Bodenwert

Die hier in Bewertung stehende Liegenschaft (Kardinal-von-Galen-Str. 4) liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplangebietes der Gemeinde Legden; danach handelt es sich hier um ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger offener Bauweise mit ausbaubaren Dachgeschossen (Satteldächer mit Dachneigungen von 35 bis 40 Grad).

Zunächst ist für die direkte Grundstückslage kein Richtwert ausgewiesen.

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte Bodenwerte (in €/m²);

sie gelten immer jeweils für ein Gebiet bzw. eine Lage oder Grundstücksgruppe (Richtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- u. Wertverhältnissen. Da hier also kein direkt bewertungsgrundstücksbezogener (Kardinal-von-Galen-Straße 4) Richtwert ausgewiesen ist, hat im vorliegenden Fall dementsprechend die Ermittlung des Bodenwertansatzes über die Herleitung von zonalen Bodenrichtwerten oder/und bzw. für das Baugebiet oder den Straßenzug oder aus Werten in ähnlichen Lagen (auch zonal) und ähnlicher Art zu erfolgen.

Der nächstgelegene, aktuelle, hier zonal umgreifende, Richtwert Nr. 2515 (LG 1004) steht dabei für ein- und zweigeschossig bebaubare nach BauGB erschließungsbeitragsfreie u. nach KAG kanalanschlussbeitragsfreie, Wohnbauflächen in der bezüglichen (Bodenrichtwertzone) Lage "Kolpingstraße, Feldkamp, Nordring zw. Mückenmarkt u. Fliegenmarkt, Kardinal-von-Galen-Str., Fasanenweg, Finkenweg, Meisengasse, Amselweg zw. B 474 u. Trippelvoetsweg" aktuell mit 135,-- €/m² (II) bis zu einer Grundstückstiefe von (hier) 35 m; weiter nord-nordwestlich von dieser Richtwertzone steht für ein- und zweigeschossig bebaubare Grundstücke -u. a. für die Straßen "Am Baum, Waldkrone, Drostenkamp"- der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert von 125,-- €/m² (II) bis 30 m Grundstückstiefe mit der Bodenrichtwertnummer 2513 (LG 1002);

westlich der Bodenrichtwertzone (RW-Nr. 2515 / LG 1004), also westlich der B 474, steht für ein- u. zweigeschossig bebaubare Grundstücke -u. a. für die Straßen "Am Dämmken, Bahnhofstraße, Egelborger Feld, Am Friedhof, Westring, Leiverskamp, Am Triepenbusch, Am Kornhaus"- der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert Nr. 2519 (LG 1008) von 130,-- €/m² (II) bis 30 m Grundstückstiefe;

südlich der Bodenrichtwertzone (RW-Nr. 2515 / LG 1004), also weiter Richtung Ortszentrum, steht für ein- u. zweigeschossig bebaubare Grundstücke -u. a. für die Straßen "Lindert, Anne-Frank-Straße, südwestl. des Fliegenmarktes zw. Westring und Abzweig Trippelvoetsweg"- der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert Nr. 2520 (LG 1009) von 135,-- €/m² (II) bis 35 m Grundstückstiefe;

östlich der Bodenrichtwertzone (RW-Nr. 2515 / LG 1004) steht für ein- u. zweigeschossig bebaubare Grundstücke -u. a. für die Straßen "Nordring zw. Trippelvoetsweg u. Schlesier-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

straße, Mittelstraße, Schlesierstraße, Mühlenbrey, Asbecker Straße, Neustadt, Im Winkel“- der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert Nr. 2516 (LG 1005) von 125,-- €/m² (II) bis 40 m Grundstückstiefe.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist für das in der Richtwertzone mit RW 2515 “Kolpingstraße, Feldkamp, Nordring zw. Mückenmarkt u. Fliegenmarkt, Kardinal-von-Galen-Straße, Fasanenweg, Finkenweg, Meisengasse, Amselweg zw. B 474 und Trippelvoetsweg “ gelegene Bewertungsgrundstück ‘Kardinal-von-Galen-Straße 4‘ der Ansatzwert mit 135,-- €/m² (II) bis zu einer Grundstückstiefe von 35 m angemessen; da das Bewertungsgrundstück nicht tiefer als 35 m zugeschnitten ist, steht der Bodenrichtwert von hier 135,-- €/m² hier für das gesamte Bewertungsgrundstück (Flst’e 314, 346 u. 345).

Weiterhin hat der Sachverständige die Ermittlung des Bodenwertes für die Wohnhauslage auch mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens über Vergleichsverkäufe ähnlicher Objekte in ähnlichen Lagen hergeleitet; dann wurde der Wert mit Erfahrungswerten und vorliegenden Auswertungen u.a. der zuständigen Oberfinanzdirektion abgeglichen und entsprechend zum Wertermittlungstichtag aktualisiert und für diese spezielle Lage abgeglichen; dieses Ergebnis deckt sich auch mit den Erkenntnissen des Sachverständigen aus seiner umfangreichen Tätigkeit für einen als federführend sehr bekannten, nieder-rheinischen Gutachterausschuß und aus seiner umfangreichen Tätigkeit und umfangreichen beratenden Tätigkeit für die gebietsmäßig zuständige Oberfinanzdirektion.

Es ergibt sich hier also somit der unbelastete Bodenwert für das Grundstück Kardinal-von Galen-Straße 4 (hier Flurstücke 314, 346 u. 345) zu

596 m²	baureifes Land, Wohnbaufläche	
	derzeit als erschlossen	
	geltend, à 135,-- €/m²	= (80.460,-- € bzw.) rd. 80.460,-- €
		=====

3.21 Bodenwertanteil des Erbbaurechts / Bodenwertanteil / Bodennutzungswert

Ein Erbbau- oder Teilerbbauberechtigter hat in der Regel durch Vertrag das Recht erworben, während der Laufzeit des Vertrages auf dem betreffenden Grundstück oder einem Teil davon ein Gebäude zu errichten, zu nutzen und zu erhalten bzw. zu unterhalten.

Der vertraglich vereinbarte Erbbauzins liegt dabei heute tlw. entweder niedriger, tlw. evtl. gleichhoch oder tlw. sogar höher, als der übliche angemessene Zins.

Das vertraglich vereinbarte Recht hat regulär in der freien Bewertung nach WertR einen umso



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

größeren Wert, je größer die Differenz zwischen einem angemessenen Nutzungsentgelt für das Grundstück und einem üblicherweise niedriger vereinbarten Erbbauzins ist.

Diese jährliche Ausgabenersparnis bis zum Ablauf des Vertrages, die dem (der oder den) Erbbauberechtigten zugute kommt, lässt sich über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes kapitalisieren. Sie stellt einen besonderen Bodenwertanteil des Erbbaurechtes dar, den ein Erbbauberechtigter bei einem Verkauf seines Erbbaurechtes soweit wie möglich zu realisieren versucht. Erfahrungsgemäß wären etwaige Kaufinteressenten in gewissen Grenzen bereit, diesen Bodenwertanteil zu honorieren, weil sie bei der Neugründung eines Erbbaurechtes ja ohnehin einen höheren Erbbauzins zu zahlen hätten. Die Erfahrung zeigt nun, dass der nach der finanzmathematischen Methode ermittelbare und logisch erklärbare Bodenwertanteil des Erbbaurechtes bei einem evtl. Verkauf dennoch nicht in voller Höhe realisierbar ist. Die Gründe hierfür dürften allgemein in den einengenden Bindungen des Erbbauberechtigten zu suchen sein. Je nach Einzelfall werden in der Regel 30 bis 80% des finanzmathematisch ermittelten Bodenwertanteils tatsächlich erzielt (siehe auch einschläg. Fachliteratur, Wertermittlungsrichtlinien und umfangreiche Vergleichswertsammlung des Sachverständigen).

Im vorliegenden Fall dieses Zwangsversteigerungsverfahrens aber hält der Sachverständige allerdings die Ermittlung des Bodenwertanteils mit der modifizierten Bewertung (s.a. Schäfer) über die unabhängig von der Höhe des vereinbarten Erbbauzinses, eben auf der Grundlage einer marktgerechten Bodenwertverzinsung, für allein dringlich maßgebend; auch nach Auffassung des SV ist diese Vorgehensweise/Bewertungsmethode damit begründet, dass die Gegenleistung für das Bodennutzungsrecht ja ggf. seitens des Erstehers durch die Übernahme der bestehenbleibenden Erbbauzinsreallast erbracht wird.

Bleibt diese bestehen, beeinflusst sie nämlich den noch bar zu zahlenden Teil des Gebotes (bzw. des baren Meistgebotes). Da nach den Regeln des Zwangsversteigerungsrechtes aber auch die Möglichkeit besteht, dass die Erbbauzinsreallast mit dem Zuschlag erlischt, ist der tatsächliche Bodennutzungswert unabhängig vom Wert der Reallast eben selbstständig zu ermitteln. Selbst wenn die Reallast nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibt, ist sie Teil des Kaufpreises.

3.22 Bodenqualität: Wohnbauland

3.23 Bodenwertansatz: 135,-- €/m² incl. Erschließung u. Kanalanschlußgebühr, hier gemäß Pos. 3.2 über die Grundstücksfläche von (553 m² + 29 m² + 14 m² =) ges. 596 m², somit 596 m² x 135,-- €/m² zu gesamt rd. 80.460 €.
Nach Abwägung aller negativen und auch positiven Faktoren sowie weiterem Abgleich wird die Richtwerthanwendung Nr. 2515 (LG 1004) für angemessen erachtet.

3.24 Erschließungsanteil (incl. Kanalanschlussgebühr): *****/*****/***** (hergeleitet) mit rd. 37,00 €/m² eruierten Erschließungskosten (gerundet) u. rd. 7,50 €/m² (*****) angegeb. Kanal, gerundet, somit gesamt 44,50 €/m².



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

3.25	Bodenwert unbelastet: $(135,00 - 44,50) \times 596,00 \text{ m}^2 =$	53.938,00 €
	Bodenwert unbelastet	rd. 54.000,00 €
3.26	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	
	Bodenwert -ohne Belastung-	54.000,00 €
	Restlaufzeit -des Erbbaurechts- rd.	68 Jahre
	Marktgerechter Zins (Einfamilienhäuser)	2,0 %
	Marktgerechter Bodennutzungswert	1.080,00 €
	Rentenbarwertfaktor -bei 68 Jahren und 2,0 %- rd.	36,99
	Wertfaktor (hier)	0,70
	Bodenwertanteil am Erbbaurecht	rd. 27.975,00 €
3.27	Erschließungskosten	
	Wert d. Erschließung $596,00 \times 44,50 \text{ €}$	rd. 26.525,00 €
3.28	Bodennutzungswert	
	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	27.975,00 €
	Erschließungskosten rd.	<u>26.525,00 €</u>
		54.500,00 €
	Bodennutzungswert gesamt:	rd. 54.500,00 €
		=====

Anhang/Herleitung

Betreff ***/***** (indexiert/aktualisiert) sowie ***** (übl. Kalk.-aufstellung):**

Da nach massivem Preisanstieg für Material und Lohn in der letzten Zeit keine Prognosen von den Behörden (Gemeinden, Städten, Kreisen) ohne die Ansprache einer aktuellen bezüglichen Baugebieterschließung aufstellbar/vorgenommen sind/werden, hat der Sachverständige zum Zwecke der Bewertung den bezüglichen Ansatzwert per Mittelwertbildung, aus (per) überschlägige/n/r Tiefbauindexierung (stat. Bundesamt) aus Verhältniswerten (Straßenbau u. Ortskanalbau 2025/2021-2021/2015-2015/2010-2010/1995) über tsächl. Kostenansatz gem. tatsächl. gemeindlicher Abrechnung in 1995, hier indexiert (aktualisierter Ansatz) und aus der (per) Erschließungskostenaufstellung einer Gemeinde mit Berücksichtigung der hier gegebenen Ortsgröße, welche die Gebühren zur Herstellung von Teilanlagen einer Straße wie auch Mischflächen, Straßenbeleuchtung, eigentl. Straßenentwässerung, Parkflächen, Radwege, Verkehrsgrün sowie die Kosten für den eigentlichen Erwerb des Straßenlandes für die Gemeinden/Städte nach übl. behördl. Kalkulationsaufstellung zum Straßenbau zwecks Schaffung einer wohngebietsnotwendigen Infrastruktur der hier vorliegenden Art, eruiert;



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

dieser Mittelwert aus ***indexiertem u. *****aktualisiertem Ansatz (hier 43,75 €/m²) und *****übl. behördl. Kalkulationsaufstellung zum Straßen- und Wegebau zwecks Schaffung einer wohngebietsnotwend. Infrastruktur (hier 45,-- €/m²) ergibt sich zu 44,50 €/m².**

3.3 Sachwert/e

3.31 Anmerkungen zur Sachwertermittlung

betreffend die techn., wirtschaftl. bzw. Gesamt- u. Restnutzungsdauer:

Bereits schon in der Neufassung der WertV 88/96, also vor der Novellierung bzw. Umbenennung in (den vielleicht nicht so ganz günstig gewählten Begriff) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurde der Begriff "Lebensdauer" (nach der WertV72 "technische Lebensdauer") durch den Begriff "Restnutzungsdauer" ersetzt. Die in der Praxis unterschiedliche Auslegung des Begriffs der "Lebensdauer" und die sich dadurch ergebende/n Unstimmigkeit/en ist/sind der Grund dafür. Die "technische Lebensdauer" der tragenden Bauteile liegt erheblich höher als die "wirtschaftliche Lebensdauer". Die streng bautechnisch ausgerichtete Auffassung kann nicht mit der bei der Wertermittlung üblicherweise bei 70 bis 100 Jahren begrenzten Nutzungsdauer in Einklang gebracht werden. Unter der "wirtschaftlichen Lebensdauer" wird der Zeitraum verstanden, in welchem ein Gebäude hinsichtlich seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist; diese liegt im Regelfall erheblich niedriger. Schon bei der Alterswertminderung nach § 23 der WertV 88 ging,und bei der heute neuerdings anzuwendenden ImmoWertV 2021 (sieht entgegen der WertV 88 und der ImmoWertV 2010 eher kürzere Gesamtnutzungsdauern) geht man von der "üblichen Gesamtnutzungsdauer aus, welche von Bauart, Bauweise und Nutzung abhängig ist; in ihr sind sowohl die technischen als auch die wirtschaftlichen Aspekte der Standdauer von Gebäuden berücksichtigt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen; somit erreichen Massivgebäude eine übliche Gesamtnutzungsdauer zwischen 50 und 100 Jahren, je nach Ausführung und Nutzung. Leichte Konstruktionen können je nach Bauart und Nutzung auch im entsprechend minderen Jahresbereich liegen; ebenfalls gibt es für Fertigbauserien (u.a. auch Hinweis auf eigene erstellte Dokumentation über Fertigbauweisen) spezielle Tabellenwerke über Gesamtnutzungsdauern unter der Prämisse der ständigen korrekten Instandhaltung und Unterhaltung. Unterstellt wird dabei immer der Normalfall, d.h. üblicher Verschleiß entsprechend dem Alter des/der Gebäude/s und der, die nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung instand gehalten werden. Bei Gebäuden, die nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung nicht instand gehalten worden sind oder Gebäuden mit unbehebbarer Baumängeln oder Bauschäden ist eine Verkürzung der Restnutzungsdauer einzukalkulieren. Die im Folgenden in Ansatz gebrachten Jahreswerte für GND u. RND beziehen sich jeweils auf die Mittelwerte (respektive aller Bauteile) des jeweiligen Gebäudes und der jeweiligen Gebäuderteile.

3.32 Sachwert (unbelastet) u. Sachwertberechnung

Der Sachwert wird im vorliegenden Fall im Einzelnen wie folgt ermittelt:

Bodennutzungswert, anteilig (Flst'e 314, 346 u. 345) ges. = 54.500,-- €



VDA - BGI - IKB



VDI - VDA - TGA

3.321 Wohnhaus (1.0)

NHK 2000 f. eingeschossige, vollunterkellerte Einfamilienwohnhäuser mit ausgeb. Dachgeschoss mit Sattel-, Walm- oder Mansarddächern sowie auch in Korrespondenz zu NHK 2002/ 2004 bzw. (abgegl. NHK 2005), NHK 2010, Ind. 2015 hier nach ImmoWertV2021 in Korrespondenz zur Indexreihe '13

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

(aktuell bekannt am WE-Stichtag, dem (28.04.2025 = Feb. 2025) destatis-

- (1.0) gesamt -

Herstellungswert am Bewertungsstichtag

Umbauter Raum / BGF - Reihe 2021 -

Basis: fiktiv. gemittelt BJ. 1999 umb. R. i.M. 18,50 M/m³ /
gemittelt BGF 1.264,75 €/m² -

Gewöhnl. Bauk. n. Bauart u. Ausstattung ohne BNK

(18,50 M/m³ x 23,667 = 437,84 €/m³ bzw. gemittelt über alle Bauteile + NBK 16,00 vH.), d.h. rd. 437,75 €/m³ (BW/BA) ohne BNK ((rd. 507,75 incl. BNK))

/ bei/gem. fiktiv. Bauj. 1999 u. 835,00 bei Korr.-fakt. Wfl.-Größe 1,00 u. Korr.-fakt. Grundrissart 1,00 zu Basis NHK 2010 = 835,00 €/m², zu Neuwert Feb. 2025, d.h. über Basis Index 2015 für Einfamilienwohnhäuser Feb. 2025 x 132,6 (bei Umrechnungsfaktor f. Reihe NHK 2010) : 70,00 = 1.581,73 bzw. rd. 1.581,75 €/m : 1,19 = 1.329,20 bzw. rd. 1.329,25 €/m² (da 2010-er Werte incl. BNK), im Abgleich für NHK 2005 BKI über Kostengruppen 300 + 400 i. direkt. Abgleich der NHK 2000 BKI = über 2005 nach entsprechender Umrechnung gem. stat. Bundesamt auf Feb. 2025 = 640,00 €/m² x 1,10 x 132,6 : 70,00 = 1.333,58 €/m² bzw. rd. 1.333,50 €/m², aber ohne Baunebenkosten v. i. Mittel 17,0 vH., somit hier für Feb. 2025 (1.329,25 + 1.333,50)/2 x 0,95 = rd. 1.264,75 €/m², aber bisher ohne Gebiets- u. Ortsfaktorabschläge

Gewöhnl. Baunebenk. in %

Herstellungswert i. €

Wertminderung (lin.)

Restnutzungsdauer i. derzeitigen Zust.

Entsprech. Wertminderung wegen Alters, Art u. BW.

nach lin. in %

Wertminderung: wegen Alters, Art u. BW. in €

Korrektur: (+ / -, hier - 0,00) (f. BA u. BAF)

Abschlag für Mängel u. Schäden u. evtl. Dämmstandard u. evtl. Wirtschaftlichkeit (s. bes. Abschlag S. 52**)

Bauwert a. Bewertungsstichtag -ohne Abzug der Bau-

schäden u. Baumängel u. ohne Marktlagenab-/zuschlag- in € rd.

- Wohnhaus gesamt -

(B.- Ind. '13 NW Feb. 2025 = 23,667)

rd. 871,50 m³ ./. BGF 313,67 m²

437,75,00 €/m³ / 1.264,75 €/m²

rd. 437,75 (Feb. 2025) ./. rd. 1.264,75 (Feb. 2025)
(im Abgleich)

somit

437,75 €/m³ x 871,50 m³ / 1.264,75 € x 313,67 m²
rd. 381.500,-- € / 396.750,-- €

gemittelt = rd. 389.125,-- €

Korrekturfaktor A = (S/G/M) f. Land NRW 1,00
u. Korrekturfaktor B f. Ortsgröße Legden
gem. Orten bis 50.000 Einwohner 0,96 - 0,99,
hier = 0,97 (Gemeindegröße) / fikt. Bauj. = 1999

d.h. 389.125,-- € (ü.A.) x 1,00 x 0,97
= rd. 377.500,-- €
i.M. 17,33

rd. 443.000,--

26/80/54

33,0

= rd. 146.250,--

rd. 296.750,-- x (1,00 - 0,00)

(s. S. 52**)

296.750,--



VDA - BBI - IKB

Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler
 VDA Sachverständiger TGA für die Markt- und Beileihungswertermittlung - AKNW Architekt - IK-BauNW - Beratender Ingenieur der Ing.-Kammer BauNW - VDI Bausachverständiger TGA des Vereins Deutscher Ingenieure
 VDA Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten u. Pachten TGA-Mitglied des Kollegialgremiums der OFD-Sachverständigenreferate



VDI - VDA - TGA

3.322 Flachdachgebäude/-anbau (2.0)

NHK 2000 f. eingeschossige, nicht unterkellerte Flachdachgebäude/-anbauten mit unterschiedl. Nutzung sowie auch in Korrespondenz zu NHK 2002/ 2004 bzw. (abgegl. NHK 2005), NHK 2010, Ind. 2015, hier nach ImmoWertV2021 in Korrespondenz zur Indexreihe '13

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

(aktuell bekannt am WE-Stichtag, dem 28.04.2025 = Feb. 2025) destatis-

- (2.0) gesamt -

Herstellungswert am Bewertungsstichtag

Umbauter Raum / BGF - Reihe 2021 -

Basis: fiktiv, gemittelt BJ. 1999 umb. R. i.M. 11,50 M/m³ /
 gemittelt BGF 796,25 €/m² -

Gewöhl. Bauk. n. Bauart u. Ausstattung ohne BNK

(11,50 M/m³ x 23,667 = rd. 272,17 €/m³ gemittelt über alle Bauteile + NBK 14,00 vH) d.h. rd. 272,25 €/m³ (BW/BA) ohne BNK ((rd. 310,25 incl. NBK))

/

bei/gem. fiktiv. Bauj. 1999 u. (245,-- €/m² x 42,52 % + 700,-- €/m² x 57,48 %) bei Korrektur Art u. Ausführung x 0,95 bei Grundrißart x 1,00 zu Basis NHK 2010 = 481,25 €/m², zu Neuwert Feb. 2025, d.h. über Basis Index 2015 für Flachdachgebäude/-anbauten mit untersch. Nutzung Feb. 2025 x 132,6 (bei Umrechnungsfaktor f. Reihe NHK 2010) : 70 = 911,63 €/m² bzw. rd. 911,75 €/m : 1,16 = 785,99 €/m² bzw. rd. 786,00 (da 2010-er Werte incl. BNK), im Abgleich zu NHK 2005 BKI über Kostengruppen 300 + 400 i. direkt. Abgleich der NHK 2000 BKI = über 2005 nach entsprechender Umrechnung gem. stat. Bundesamt auf Feb. 2025 = 290,00 €/m² x 0,4252 + 565,00 x 0,5748) x 0,95 x 132,6 : 70 = 806,32 = bzw. 806,25 €/m², aber ohne Baunebenkosten v. i. Mittel 14,0 vH., somit hier für Feb. 2025 (786,00 + 806,25)/2 = 796,25 €/m², aber bisher ohne Gebiets-(A) u. Orts-(B) faktorabschläge
 Gewöhl. Baunebenk. in % =

Herstellungswert i. €

Wertminderung (lin.)

Restnutzungsdauer i. derzeitigen Zust.

Entsprech. Wertminderung wegen Alters, Art u. BW.

nach lin. in %

Wertminderung: wegen Alters, Art u. BW. in €

Korrektur: (+ / - , hier - 0,00) (f. BA u. BAF)

Abschlag für Mängel u. Schäden u. evtl. Dämmstandard u. evtl. Wirtschaftlichkeit (s. bes. Abschlag S. 52**)

Bauwert a. Bewertungsstichtag -ohne Abzug der Bau-

schäden u. Baumängel u. ohne Marktlagenab-/zuschlag- in € rd.

- Flachdachgebäude/-anbau (STB) ges. -

(B.- Ind. '13 NW Feb. 2025 = 23,667)

rd. 150,45 m³ ./. BGF 54,71 m²

11,50 M/m³ x 23,667 €/m³ / 796,25 €/m²

rd. 272,25 (Feb. 2025) ./. rd. 796,25 (Feb. 2025)

im Abgleich ((unter 860 x 1/4 x 1,085 x 1/4) x 0,90 x 1,05 x 1,108 = 959,37)

somit

272,25 €/m³ x 150,45 m³ / 796,25 € x 54,71 m²
 rd. 41.000,-- € / rd. 43.500,-- €

gemittelt = rd. 42.250,-- €

Korrekturfaktor A = (S/G/M) f. Land NRW 1,00
 u. Korrekturfaktor B f. Ortsgröße Legden,
 gem. Orten bis 50.000 Einwohner 0,96 - 0,99,
 hier = 0,97 (Gemeindegröße) / fikt. Bauj. 1999=

d.h. 42.250,-- € (ü.A.) x 1,00 x 0,97
 = rd. 41.000,-- €

i.M. 14,33

rd. 46.750,--

26/70/44

37,0

= rd. 17.250,--

rd. 29.500,-- x (1,00 - 0,00)

(s. S. 52**)

29.500,--



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

3.323 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Dachüberstandsteile des Gebäudes (1.0), soweit sie nicht im umbauten Raum und/ oder im BGF-Ansatz enthalten sind; umkleideter Kaminkopf; Kellerlichtschächte; gefliester Betonsockel für Waschmaschine/n u. Trockner im Waschkeller; Flachdachgebäudeaufkantung; Wohnhauseingangs-/zugangsstufenanlage, soweit nicht im umb. Raum erfaßt; Befestigungen wie Wohnhaus- und Flachdachgebäudezu- und -umwegung bzw. Freifläche seitlich der Terrassenüberdachung; Betonstein- u. Klinkersteingepflasterte Terrasse mit Überdachung (Kanthölzer auf Holzstützen mit Art Stegdoppelplatten und gartenseitiger Verblenderaußenwand mit 2 Fenstern, Verblenderrundbogen nebst Holztürelement und weiterreichendem Verblenderwandteil mit Antikart-Bogenfenster etc. sowie Gelenkarmmarkise als teilw. Sonnenschutz unter der Dachkonstruktion; Art Unterstell- und Abstellüberdachung hinter dem Flachdachgebäude mit Bodenplatte, Holzwänden und Holzdachkonstruktion mit Eindeckung aus Lichtplatten und Tonpfannen (die Konstruktion ragt ein Stück auf die nachbarliche Flurstücksfläche 369 (Kardinal-von-Galen-Straße 2) wozu lt. Angabe d. hier an der Ortsbesichtigung Teilnehmenden derzeit das nachbarliche Einverständnis (Flst. 369) vorliegt; Verblendermauerchen, gestuft, seith. langs der Garagenzufahrt des/zum Flachdachgebäude/s mit Art Zinkblechabdeckung; Holzgartenhütte nebst vorgelagerter Holzfläche/n; Holzhochbeet und diverse Absturzsicherungen sowie Zaunteilelemente; Außenbeleuchtung etc.; Brunnen mit Pumpe zur Gartenbewässerung; Gartenteichanlage zwischen vorbezeichneter gepflasterter Terrasse mit Überdachung u. nachbarlichen grenzständigen Garagenaußenwand; Versorgungsanschlüsse für Strom, Gas u. Wasser etc. sowie Entsorgungsanschluss an den öffentl. Mischwasserkanal; sonstiges; *sämtliche Einbauteile, wie u.a. Einbauküche/n, sind nicht im Ansatz des umbauten Raumes bzw. der BGF enthalten (s. a. Anmerkungen/Hinweise Verkehrswert);

Somit Wert der bes. zu veranschl. Bauteile	auf		
(bes. zu veranschl. BT)	Flst'e 314, 346 u. 345:	13.650,--	13.650,-€

3.324 Sonstige Anlagen

Rasenfläche, Grünaufwuchs incl. tlw./anteiligem Um- und Einfassungsgrün etc.

Somit Wert der sonstigen Anlagen	Auf		
und/oder sonstiger Aufwuchs etc.	Flst'e 314, 346 u. 345:	1.100,--	1.100,-€

3.4 Zusammenstellung der vorläufigen Erbbaurechts-Sachwerte

o. Abzüge u. o. Marktanpassung :

betreffend Flurstücke 314, 346 u. 345:

A) Bodennutzungswert:	Pos. 3.21:		
Werte:	rd. 54.500,--	=	<u>54.500,-- €</u>

B) Wert des Erbbaurechts

Gebäude:	Pos. 3.321:	Pos. 3.322	
Werte:	296.750,-	29.500,-	= 326.250,-- €

Besondere BT u AA:	Pos. 3.323:	Pos. 3.323:	
Werte:	13.650,-	1.100,-	= 14.750,- €

Werte: auf Flst. 314, 346			
u. 345	(für B gesamt)	(341.000,-- €)	rd. 341.000,-- €

C) Wert des Erbbaurechts mit Bodennutzungswert:

Werte: mit Flst. 314, 346, 345 (A + B) = (54.500,-- € + 341.000,-- €) = 395.500,-- €

3.5 Wertminderungen

wegen üblicher Baumängel, Bauschäden incl.**; evtl. rückständigen Instandhaltungen, evtl. mangelnder Dämmung etc. und der Wirtschaftlichkeit

Zum (1.0) Wohnhaus (gem. DIN)	296.750
Wertminderung/Abzug wegen:	
- übl. Baumängel/Bauschäden incl.**	
der rückständ. Instandhaltung, Dämmung etc. allgem. (Außenwand u. Dachdämmung, Schäden od. Schwachstellen, Restarb. Im Bereich des Kellergeschosses nach Wasserschaden etc.) 4,89 / in €	4,89 / rd. 14.500
- Wirtschaftlichkeit (u.a. evtl. gef. Räume) 0,0 - 5,0 i. v. H, hier 0,0 / in €	0,0 / rd. --
	ges. 14.500,-- €

Zum (2.0) Flachdachgebäude/-anbau (gem. DIN)	29.500
Wertminderung/Abzug wegen:	
- übl. Baumängel/Bauschäden incl.**	
der rückständ. Instandhaltung, Dämmteile, Restarbeit. etc. 5,08 / in €	5,08 / rd. 1.500
- Wirtschaftlichkeit (u.a. evtl. gef. Räume) 0,0 - 5,0 i. v. H, hier 0,0 €	0,0 / --
	ges. 1.500,-- €

3.6 Ertragswert

3.61 Mietwert (nachhaltig erzielbarer Mietertrag)

Anmerkungen zum folgenden Ertragswertverfahren:

Wie auch in einschlägiger Fachliteratur nachlesbar, wird der Ertragswert eines bebauten Grundstücks durch die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück bzw. Teilgrundstück(en) nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwerts des Bodenwerts gebildet. Mit dem Ertragswert wird dem zur Folge aufgezeigt, welches Kapital aus dem Grundstück oder Teilgrundstück sich nach dem ortsüblichen Miet- und Pachtzinsniveau rentierlich verzinst. Ein aus dem Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert, der als stichtagbezogener Zeitwert definiert ist (§ 194 BauGB), bestimmt sich somit der Höhe nach maßgeblich durch die in die Zukunft ge-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

setzten Erwartungen. Der Ertragswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes geeignet, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung i. gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Dies sind allerdings überw. zunächst Mietwohn-, Geschäfts-, Gewerbe- u. Hotelgrundstücke; hierzu werden aber auch vermietbare Teile gezählt, weiterhin erfährt der Ertragswert aber mittlerweile auch erhöhte Beachtung hinsichtlich des gewünschten Wissens um die Rentierlich-/Wirtschaftlichkeit einer/r/s Liegenschaft/ Eigentums/Teileigentums.

Zusammenstellung Mietwert (Nachhaltig erzielbarer Mietertrag)

Als Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes ist zunächst der erzielbare Rohertrag (u.a. Mietwert) zu bestimmen. Da tatsächl. nachhaltig erzielbare Mietangaben fehlen hat der Sachverständige den erzielbaren Mietertrag nach Vergleichsmieten bzw. aufgrund von Mietrichtwerttabellen, die von Haus- und Grundbesitzervereinen bzw. *tlw. auch von Kommunen und/ oder Ämtern für Wohnungswesen* -ersatz-weise, falls von bezüglicher Stelle für die betreffende Gebietslage nicht geführt, auch von Ermittlungswerten der Nachbargemeinden oder Flächenauswertungen des oberen Gutachterausschusses in Verbindung mit den Fachserien des stat. Bundesamtes abgeleitet und empirisch zum Zwecke der Bewertung eruiert (weitere Insiderquellen anderer Kammern, Gremien und Direktionen sind zusätzlich vorhanden, sollen aber aus Gründen der möglichen Sprengung des allgemeinbedürftigen Informationsrahmens hier nicht zusätzlich benannt werden- sowie vom Mieterverband gemeinsam herausgegeben wird, ermittelt. Weitere Daten stammen aus den jeweilig. Kammerarchiven. Der Sachverständige hat dementsprechend den Mietwert des Objektes zum Zwecke der Bewertung wie folgt ermittelt (hier nur Benennung des endlich ermittelten m²-Ansatzes):

Lage der Räume (1.0), (2.0)	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²	Art	T	M****	V****	Mietwert €
(1.0) Wohnfläche im Erdgeschoss	87,25		Wohnfläche	X	X		rd. 644,00
(1.0) Wohnfläche im Dachgeschoss	68,00		Wohnfläche	X	X		rd. 502,00
(1.0) Nutzfläche im Kellergeschoss		88,50	Nutzfläche	X	X		rd. 44,25
(2.0) Wohnfläche im Flachdach/- anbaubau	25,75		Wohnfläche	X	X		rd. 161,00
Nutzfläche im Flachdach/-an- baubau		18,75	Kfz-Abstellfl.	X	X		<u>rd. 60,00</u>
							<u>1.411,25</u>
							16.935,00

Legende:

T = Tatsächlich gezahlte Miete, lt. Angabe
M = Mietrichtwerttabelle

V = Vergleichsmiete incl. Gartennutzung u. BT
******** = bei Doppelmarkierung im jew. Einklang

3.62 Anmerkungen zum Ertragswertverfahren

(zum Ertragswertverfahren u. zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung):

Wie auch in einschlägiger Fachliteratur nachlesbar, wird der Ertragswert eines bebauten Grundstücks durch die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück bzw. Teilgrundstück marktüblich erzielbaren Reinerträge einschließl. des Barwerts des Bodenwertes gebildet.

Mit dem Ertragswert wird dem zur Folge aufgezeigt, welches Kapital sich aus dem Grundstück –oder Teilgrundstück- nach dem ortsüblichen Miet- und Pachtzinsniveau rentierlich verzinst. Ein aus dem Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert, der eben als stichtagbezogener Zeitwert definiert (§ 194 BauGB) ist, bestimmt sich somit der Höhe nach maßgeblich durch die in die Zukunft gesetzten Erwartungen. Der Ertragswert ist dort für die Ermittlung des Verkehrs



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

wertes geeignet, wo die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist; dies sind zunächst Mietwohn-, Geschäfts- u. Hotelgrundstücke sowie Großbetriebe etc., aber der Ertragswert erfährt mittlerweile auch erhöhte Beachtung hinsichtlich des Wissens um die Rentierlichkeit und Wirtschaftlichkeit einer/r/s Liegenschaft/Eigentums/Teileigentums. Gemäß einschlägiger Literatur soll zur Stützung oder zur Kontrolle immer mindestens ein weiteres Wertermittlungsverfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden; so stellen unabhängig von einander ermittelte Werte aus Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertverfahren immerhin wesentliche Elemente gegen Fehleinschätzungen dar. Die Berechnungen der Nutz- bzw. Wohnflächen sind hier vom Sachverständigen selbst durchgeführt worden. Die Berechnungen orientieren sich allgemein an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. auch zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche. Dem zur Folge weichen die Berechnungen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften der DIN 277 / WoFIV ab. Aus diesem Grund sind sie nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Soweit die Maße nicht per Laser anmeßbar waren, wurden sie aus der Bauakte entnommen u. die Flächen dann gesamt neu berechnet.

Ermittlung der verwendeten Ansätze und Betreffserläuterungen:

Bewirtschaftungskosten:

Der Ansatz der Bewirtschaftungskostengröße pro m²/Jahr hat u.a. baubedingt, altersbedingt, auch hinsichtl. der Materialwahl wie z.B. Einfach- oder Isolierglas (2-fach oder 3-fach etc.), zu erfolgen.

Liegenschaftszinssätze:

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich näherungsweise aus den Quotienten der unter gewöhnlichen Verhältnissen tatsächlich unter marktüblichen Gesichtspunkten erzielbaren Reinerträge und den diesen zugeordneten und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich marktüblich erzielbaren Kaufpreisen. In diese Kaufpreise gehen die Zukunftserwartungen in umfassender Weise ein, d.h. in die Kaufpreise gehen die vom Markt erwartete inflationäre Entwicklung ebenso wie die allgemeine Entwicklung der Mieten und Pachten ein.

Mit der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus diesen Kaufpreisen wird infolgedessen die Zukunft in der Weise 'eingefangen', wie sie vom allgemeinen Geschäftsverkehr eingeschätzt wird. Der Liegenschaftszins spiegelt somit in gewisser Weise das Risiko, so führt er ja letztlich auch zu den Faktoren der Jahreserträge.

Ansatz Reparaturstau / Mängel- und Schäden:

Der Ansatz der Mängel und Schäden sowie der evtl. Reparaturanstau wird entsprechend den örtlichen Feststellungen ermittelt und fließt als evtl. Abzugswert in die Ertragswertberechnung nach Feststellung des Zeitwertes bei zuvor als gewöhnlich/üblich für die jeweilige Gebäudeart unterstellter Nutzung ein.

Mietausfallwagnisansatz:

Der Mietausfallwagnisansatz (auch Risiko) fließt als Teilwert in den Ansatz der Beschaffungskosten ein.

Marktüblich erzielbarer Ertrag:

Als marktüblich erzielbarer Ertrag wird der am Wertermittlungstichtag unter gewöhnl. Verhältnissen erzielbare Ertrag angesetzt, wobei dieser frei von evtl. inflationären Entwicklungen ist; das Verfahren ist insoweit "inflationfrei" angelegt. Die Zukunftserwartungen, seien sie inflationärer oder anderer Art, werden dagegen mit dem aus ausgewerteten Kaufpreissammlungen abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen erfaßt (siehe Anmerkung zu Liegenschaftszins).





VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

3.8 Verkehrswert/e

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Erbbaurecht, eingetragen auf dem Wohngrundstück "Kardinal-von-Galen-Straße 4" in Ahaus. Das im Eigentum des Erbbaurechtsausgebers stehende Wohngrundstück ist (Flst'e 314 mit 553 m², 346 mit 29 m² u. 345 mit 14 m²) gesamt 596 m² groß.

Der Verkehrswert von Liegenschaften dieser Art u. Nutzung wird im Einklang mit der Fachliteratur wie auch nach der geltenden WertVO bzw. auch ImmoWertV 2021 regulär durch das Sachwertverfahren ermittelt, es sei denn, dass gewisse wertbeeinflussende Umstände in diesem Verfahren nicht ihre Berücksichtigung gefunden hätten; dies ist hier nicht der Fall; da aber auch die Rentierlichkeit und die Wirtschaftlichkeit eine/r/s Liegenschaft/Eigentums/Teileigentums immer mehr an Bedeutung finden, wurde auch der Ertragswert mit zur Wertfindung herangezogen.

Das Grundstück "Kardinal-von-Galen-Straße 4" ist mit (1.0) einem eingeschossigen, voll unterkellerten freistehenden Wohnhaus mit ausgebauten Dachgeschoss mit nicht ausgebautem Spitzboden und (2.0) einem nicht unterkellerten Flachdachgebäude (tlw. Wohnen/tlw. Pkw-Abstellfläche) bebaut und liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet der Gemeinde Legden.

Im hier vorliegend. Bewertungsfall wurde der vorläufige Sachwert des hier in Bewertung stehenden Erbbaurechts 'Kardinal-von-Galen-Straße 4' ohne den Bodennutzungswert zu 341.000,-- € ermittelt. Ein signifikanter Marktlagenzu- oder -abschlag lässt sich für derartig konstellierte Objekte in dieser Lage u. Preiskategorie (mit vorläufigen Sachwerthöhen zwischen 300.000,-- € u. 450.000,-- €) und mit diesem Zuschnitt in dieser Konstellation kaum gesichert ausmachen, hier spielen auch noch andere Faktoren mit.

Gem. Untersuchung des zuständ. Gutachterausschusses hängt die Höhe des Sachwertzu- oder -abschlages allgemein v. der Höhe des vorläufigen Sachwertes ab; Sachwertabschläge steigen oft mit vorläufigen Sachwerthöhen, so lassen sich Faktoren für Zu- bzw. Abschläge u.a. vereinzelt bei vorläufigen Sachwerten zwischen 200.000,-- € und 400.000,-- € tlw. zwischen 1,18 und 0,93 feststellen, wobei In letzter Zeit nun aber auch bundeslandmäßig unterschiedl. festgestellt wird, dass für kompakt erscheinende Liegenschaften nach jüngsten Erfahrungen -lange Zeit nach dem Ende der letzten Wirtschaftskrise und der dann auch wieder gestiegenen Nachfrage- zeitweise wieder geringere Zu- und/oder Abschläge vom Markt vorgenommen werden; nach Marktauswertungen sowie Abwägung und Berücksichtigung der Gegebenheiten hält der Sachverständige in diesem speziellen Falle u. nach Würdigung der Vertragsgestaltung untereinander einen sachwertzuzuordnenden Wertfaktor mittelwertig von 1,00 für angemessen; somit ergibt sich der vorläufige, hier marktangepaßte Sachwert für das Erbbaurecht ohne Bodennutzungswert –auch gerade, da es sich um eine durchaus gängige Erbbaurechtsgröße handelt– entsprechend zu 341.000,-- €;

die Abzüge für evtl. Schäden u. Mängel u. das evtl. Fehlen von Dämmstandards etc. etc. und/oder f. Instandhaltungsrückstand etc. sind also hier nun vom vorläufigen, ja bereits marktangepassten Sachwert vorzunehmen.

Nach Berücksichtigung der notwendigen Abzüge für die übl., tlw. gesichteten, vorhandenen



VDA - BRI - IKB

Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler
 VDA Sachverständiger TGA für die Markt- und Beleihungswertermittlung - AKNW Architekt - IK-BauNW - Beratender Ingenieur der Ing.-Kammer BauNW - VDI Bausachverständiger TGA des Vereins Deutscher Ingenieure
 VDA Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten u. Pachten TGA-Mitglied des Kollegialgremiums der OFD-Sachverständigenreferate



VDI - VDA - TGA

Mängel u. Schäden an den Gebäudeteilen (ges. 16.000,-- €) incl. der tlw. rückständigen Instandhaltung -bzw. notw. Nacharbeit- ergibt sich für das Erbbaurecht ohne Bodennutzungswert der über das Sachwertverfahren ermittelte Ansatz zunächst zu rd. 325.000,-- €; für das Erbbaurecht mit Bodennutzungswert ergibt sich der Sachwert somit zu 379.500,-- €.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall wurde der Ertragswert für das Erbbaurecht ohne Bodennutzungswert unter der konstelierten Annahme über das klassische Ertragswertverfahren hier zu rd. 321.750,-- € und zu rd. 376.250,-- € mit Bodennutzungswert ermittelt.

Da es sich nun, betreffend das Erbbaurecht an dem Grundstück Kardinal-von-Galen-Straße 4 (Flurstücke 314, 346 u. 345, vom Charakter und von der Nutzbarkeit her (-1.0- Wohnhaus mit -2.0- Flachdachgebäude/-anbau, hier mit tlw. Wohnfläche/tlw. Pkw-Abstellfläche) eher um ein Sachwertobjekt handelt, zudem aber allerdings auch bedingt die Möglichkeit der Renditeerzielung besteht, hat der Sachverständige im Einklang mit der Fachliteratur und auch der WertVO/-ImmoWertV im vorliegenden Bewertungsfall den Verkehrswert auch unter Zurhilfenahme des Ertragswertverfahrens per Wichtung des/der Sachwerte/s zu 3/4 und des/der Ertragswerte/s zu 1/4 aus den somit beiden durchgeführten Verfahren eruiert. Die in den bisherigen Wertermittlungsverfahren noch nicht berücksichtigten Vor- u. Nachteile wichtet der Sachverständige annähernd gleich; somit ergibt/ ergeben sich der/die Verkehrswert/e nicht zuletzt auch respektive der momentanen Marktlage am Wertermittlungstichtag, dem 28.04.2025 zu rd.

für

A) Bodennutzungswert: 54.500,-- €
 in Worten vierundfünfzigtausendundfünfhundert Euro

für

B) Wert des Erbbaurechts: 324.250,-- €//****
 in Worten dreihundertvierundzwanzigtausendundzweihundertfünfzig Euro**/**

für

C) Wert des Erbbaurechts mit Bodennutzungswert: 378.750,-- €//****
 in Worten dreihundertachtundsiebzigtausendundsiebenhundertfünfzig Euro**/**

- *Evtl. Küchen- oder Einbauküchenteile wurden nicht mitbewertet -
- **Sichtbare Mängel u. Schäden sind, soweit festgestellt und/oder vor Ort mitgeteilt, berücksichtigt -
- ***Das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle in Abtlg. II des Grundbuchs wurde bewertungstechnisch nicht berücksichtigt -
- (**** nur Hinweis auf Mietansatz) -
- (*****/*****/*****) nur zur/zwecks Herleitung der üblichen Erschließungskosten -

Der Sachverständige hat das Gutachten unter Berücksichtigung aller hier aufgeführten und ihm bekannten, wertbildenden Faktoren nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Aufgestellt: 48683 Ahaus, 03.06.2025

Der Sachverständige

Siegel 222

Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler

VDA-Grundstücks- u. VDI-Bausachverständiger