



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 20.03.2024**

Datum
27.03.2024

Sache
007 K 017-23

Internetversion

Internetversion

Verkehrswertgutachten

in der Sache
007 K 017-23
des Amtsgerichts Ahaus

über die
im Grundbuch von Gronau
Blatt 1961
als lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

eingetragene,

in der Gemarkung Gronau,
Flur 29, Flurstück 902
mit der Größe von 425 m²
gelegene Liegenschaft,
Schwabenstraße 31
in 48599 Gronau

zum Wertermittlungsstichtag, dem 20.03.2024

Dieses Gutachten enthält in der Originalversion 53 Seiten u. 19 Anlageseiten, somit gesamt 72 Seiten; es ist in 2-facher Ausfertigung (Urschrift/Zweitschrift für das Gericht) u. einer weiteren 3. Ausfertigung f. d. Sachverständigen zu Archivzwecken erstellt worden. Die Originalversion dieses Gutachtens kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Ahaus (Tel. 02561/427-0) eingesehen werden. Aus Gründen des Umstandes, dass selbst ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine absolute Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe der Originalfassung des in elektronischer Form vorliegenden Gutachtens, sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Zweck des Gutachtens	1
1.1 Geschäftsnummer – Antrag	1
1.2 Antragsteller und Zweck der Wertermittlung	1
1.21 Ortsbesichtigung / an der Ortsbesichtigung Teilnehmende	1
2.0 Bewertungsliegenschaft	2
2.1 Allgemeines	3
2.11 Eigentümer/in der Liegenschaft	3
2.12 Maßgeblicher Zustand für die Bewertung	3
2.13 Sonstiges	3
2.14 Literaturangaben u. Grundlagen der Wertermittlung (hier nur Kurzform)	5
2.15 Baufachliche Literatur / Mess- und Aufnahmegeräte	7
2.2 Bewertungsmerkmale des Bodens	11
2.21 Lage und Zuschnitt	11
2.22 Größe laut Kataster	12
2.23 Zulässige Nutzung	12
2.24 Tatsächliche Nutzung	13
2.25 Bebaute Fläche	13
2.26 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge	14
2.27 Wertbeeinflussende Lasten und Rechte	16
2.3 Bewertungsmerkmale der baulichen und sonstigen Anlagen	17
2.31 Restnutzungsdauer (derz. Zustand)	17
2.32 Umbauter Raum (zur gew. Indexreihe zu unterl. DIN nach)	19
2.321 Nutzfläche nach II BV	19
2.322 BGF nach DIN	22
2.33 Räumliche Aufteilung und Nutzung (1.0) u. (2.0)	22
2.34 Bauart (1.0)	23
2.35 Bauart (2.0)	25
2.36 Ausstattung (1.0) -Einfamilienwohnhaus-	25
2.37 Ausstattung (2.0) -Garagengebäude-	27
2.40 Bauausführung (Materialgüte u. Verarbeitung)	27
2.41 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (als Zeitwerte, anteilig)	28
2.42 Sonstige Anlagen	28
2.50 Baulicher Zustand (u. Diff. zur Bauakte, Mängel u. Schäden, Gesamtwürdigung)	29
3.0 Wertermittlung	32
3.1 Wertermittlungsverfahren	33
3.2 Bodenwert	34
3.3 Sachwert/e	36
3.31 Anmerkungen zur Sachwertermittlung	36
3.32 Sachwert (unbelastet) u. Sachwertberechnung	36
3.321 Wohnhaus (1.0)	37
3.322 Garagengebäude (2.0)	38
3.323 Besonders zu veranschlagende Bauteile	39
3.324 Sonstige Anlagen	39
3.4 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte	40
3.5 Wertminderungen	40
3.6 Ertragswert	41
3.61 Mietwert (nachhaltig erzielbarer Mietertrag)	41
3.62 Anmerkungen zum Ertragswertverfahren	42
3.7 Ertragswertberechnung	44
3.8 Verkehrswert	45

Vorbemerkungen

Dieses Verkehrswertgutachten über die Liegenschaft
"Schwabenstraße 31 in 48599 Gronau"
wurde in der K - Sache mit der Geschäfts-Nr. 007 K 017 - 23
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 Osten auf die Liegenschaft "Schwabenstraße 31 in 48599 Gronau,
Gemarkung Gronau, Flur 29, Flurstück 902"

Dieses Gutachten beschreibt den Liegenschaftszustand zum Wertermittlungsstichtag
(Qualitätsstichtag), in diesem Fall dem Tag der letzten Ortsbesichtigung; insofern
wird der an diesem Tage vorgefundene Allgemeinzustand -soweit festge-
stellt bzw. sichtbar- beschrieben; evtl. vorliegende Schäden oder Män-
gel sowie deren evtl. mögliche Reparaturen, Behebungen oder Be-
grenzungen werden hier aber nicht ausführlich dargelegt.



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

1.0 Anlass und Zweck des Gutachtens

1.1 Geschäftsnummer – Antrag

Anschreiben mit Geschäftszeichen 007 K 017 - 23 des Amtsgerichts Ahaus, mit dem Auftrag, ein schriftliches Verkehrswertgutachten über das im Grundbuch von Gronau Blatt 1961 als lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses auf den Namen des/der Eigentümer/s -hier aus Datenschutzgründen keine Angaben- eingetragene, mit einem Einfamilienwohnhaus u. einem Garagengebäude bebaute u. 425 m² große Grundstück, Gemarkung Gronau, Flur 29, Flurstück 902, Gebäude- u. Freifläche, Schwabenstraße 31 in 48599 Gronau, zu erstellen.

1.2 Antragsteller und Zweck der Wertermittlung

Das Amtsgericht Ahaus benötigt das Gutachten als Wertgrundlage in dem Verfahren 007 K 017 - 23.

1.2.1 Ortsbesichtigung / an der Ortsbesichtigung Teilnehmende

Ortsbesichtigung/en: Außenbesichtigung/en, u.a. am 28.02.2024, 07.03.2024, 11.03.2024, und gesamt ermöglichte Innenbesichtigung/en am Montag, dem 18.03.2024, sowie letztlich Folgende bis 20.03.2024, somit Wertermittlungstichtag hier nach letzter Ortsbesichtigung am 20.03.2024

Besichtigte/r Bereich/e:

- **Flst. 902 in der Fl. 29 (Schwabenstraße 31 in 48599 Gronau) in der Gemarkung Gronau**
- **Außenbereich der/des Gebäude/s (hier -1.0- Wohnhaus und -2.0- Garagengebäude) auf dem Flurstück 902 in der Flur 29 der Gemarkung Gronau**
- **Grundstücksbereich vor, hinter u. seitlich der Gebäudeteile**
- **Innenbereich der/des vorbezeichneten Gebäude/s (hier -1.0- Wohnhaus**



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

Schwabenstraße 31, EG, DG und Dachspitz- sowie -2.0- Garagengebäude mit EG)

- **besond. zu veranschlagende Bauteile**

Teilnehmende:

- **Herr/Frau -hier aus Datenschutzgründen keine Angaben- als derzeitige/r Eigentümer/in der Liegenschaft**
- **Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler, Postfach 1314, in 48683 Ahaus als mit der Erstellung des Gutachtens beauftragter Sachverständiger**

2.0 Bewertungsliegenschaft

Der Sachverständige hat vor Erstellung seiner Aufgabe die hier mit -1.0- einem Einfamilienwohnhaus und -2.0- einem Garagengebäude bebaute Liegenschaft, incl. der Außenanlagen bzw. der besond. zu veranschlagenden Bauteile, soweit es ihm möglich war, besichtigt und bei der Erstattung des Gutachtens neben den Bedingungen des Antrags unter Anderem die in den Nachfolgepositionen beschriebenen Gebäudebestände u. Gebäudezustände, die ihm vor Ort und/aber auch durch Akteneinsicht bekannt wurden, berücksichtigt.

Im Einzelnen ist das 425 m² große Grundstück Schwabenstraße 31 in 48599 Gronau, Gemarkung Gronau, Flur 29, Flurstück 902 gesamt mit einem (1.0) nicht unterkellerten rot verblendeten, eingeschossigen, in Massivbauweise erstellten Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Dachspitz mit Satteldach in Holzkonstruktion und einem (2.0) nicht unterkellerten, eingeschossigen, rot verblendeten Garagengebäude mit Flachdach, bebaut.



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

2.1 Allgemeines

2.11 Eigentümer/in der Liegenschaft

(lt. Grundbuch von Gronau Blatt 1961)

-für die lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Herr/Frau - hier aus Datenschutzgründen keine Angaben -

2.12 Maßgeblicher Zustand für die Bewertung

(Gesamt-) Zustand zum Tag der zuletzt anberaumten und durchgeführten Ortsbesichtigung (innen 18.03.2024).

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 dem/den avisierten Ortsbesichtigungstermin/en alle Räume der Gebäudeteile (1.0) u. (2.0) der hier in Bewertung stehenden Liegenschaft, hier

-1.0- mit EG (Diele, Gäste-WC, Wohn-Esszimmer, Küche, Flur und Hauswirtschaftsraum) und DG (DG-Flur, Bad, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2 und Elternschlafzimmer) sowie DG-Spitz (DG-Spitzflur, Gästezimmer und Heizungsraum)

und

-2.0- mit EG (Kfz-Abstellraum)



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

eingesehen und begangen werden;

- **die technischen Anschlüsse, Einrichtungen, Heizungsanlage/-zentrale u. Elektroanlage wurde/n nicht auf ihre Funktion geprüft und wurden als noch gegeben unterstellt;**
- **zerstörende Prüfungen wurden vom bestellten 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;
- in der seit Anfang 2022 geltenden ImmoWertV 2021 (Fortschreibung der bis dahin geltenden ImmoWertV 2010) sind die Gesamtnutzungsdauern gebäude-differenziert weiter gekürzt worden, so gelten in der ImmoWertV 2021 fixe statt standardabhängige Gesamtnutzungsdauern;
- die neue ImmoWertV 2021 berücksichtigt bereits (sieht vor) noch nicht 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 des ehrenamtlich tätigen überregionalen Sachverständigen-gremiums zur Überprüfung des Sachverständigenrechts;
- *weder evtl. Küchenmöbel noch sonstige Möbelteile oder Dekostoffe in (1.0) oder (2.0) wurden mit bewertet;



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

alle fest mit dem/den Gebäude/-teilen verbundenen Teile, wie einige Sanitär-objekte oder Fußboden-, Decken- u. Wandver- sowie Bekleidematerialien sind allerdings in den Wertansätzen -soweit als vorhanden unterstellbar und/bzw. evtl. in den/dem Skizzen/Aufteilungsplan dargestellt- des umbauten Raumes und des BGF-Verfahrens sowie auch des ETW-Verfahrens enthalten;

- in einigen kleineren Bereichen sind die Gebäudeteile in stellenmäßigen Ab-änderungen zur Bauaktenlage (soweit die seitens Stadt Gronau vorliegende Bauaktenlage verwendbar ist) ausgeführt;

die jeweiligen baulichen Änderungen wurden aber nicht allesamt/gesamt in die Skizzenlage (Anlage) übernommen;

- ob u. inwieweit und in welcher Höhe hier evtl. für die tatsächl. eigentlich notwendige Bauzustandsmitteilung baubehörlicherseits 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 -**- und im Ertragswertverfahren unter rückständige Instandhaltung -**- einen entsprechenden, kleineren, aus Erfahrungswerten eruierten, Wägbarkeitssatz mit einberechnet.

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, Bauw. u. Städtebau

- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 –

- 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)

- Grundstücksmarktbericht 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 und 2023 des



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

Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW

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

- **Aktueller Grundstücksmarktbericht 2024 (01.01.2024) des Gutachterausschusses des Kreises Borken ((Bodenrichtwerte 2024)**
- **Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006 u. i. d. bezügl. neuesten Fassung**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO) u. Bauordnung in der nunmehr neuesten/fortgeführten Fassung**
- **NHK's 2010 für (hier 1.0) nicht unterkellerte, eingeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen u. DG-Spitzbereichen und für (hier 2.0) nicht unterkellerte, eingeschossige Garagengebäude in Korrespondenz zu den bezüglichen Werten der NHK's 2002/2005 (sind/wurden damals für eine längere Übergangszeit parallel geführt) in Korrespondenz zur aktualisierten Indexreihe '13**
- **EnEV14 bzw. nachfolgende bezügliche EnEV (und Aktualisierungen) mit Energieausweis etc., bereits auch für Nichtwohngebäude ((und die jeweils zu den jeweiligen WE-Stichtagen Geltenden)) sowie entsprechendes GEG so u.a. hier der Hinweis auf die Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes vom 21. September 2022 ((am 26.10.2022 verkündet und am 27.10.2022 in Kraft getreten)) u. aktuellere/aktuellste**
- **Sachwertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie (jeweils derzeit geltende)**
- **RHK Gebäuderegelerstellungswert auf Grundlage 2010 NHK (Anlage 24) und/bzw. evtl. folgende**
- **Sachverständigenverordnung f. öffentl. best. u. vereid. Sachverständige**

Weitere, aktuelle Literaturquellen sind wegen d. sehr umfangreichen u. sehr ausführlichen Literaturmaterials auf Anfrage beim Sachverständigen einsehbar; zudem wird ausführlich auf die neue ImmoWertV 2021 Bezug genommen, speziell auch auf §1 Anwendungsbereich / Wertermittlungsobjekt und §2 Grundlagen der Wertermittlung und §§3 – 54 nebst Anlage 1 (zu §12 Absatz 5 Satz 1 / Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer), Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1 /



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

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen), Anlage 3 (zu §12 Absatz 5 Satz 2 / Modellansätze für Bewirtschaftungskosten), Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3 / Normalherstellungskosten 2010 –NHK 2010-) und Anlage 5 (zu §16 Absatz 3 / Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks).

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 entbürokratisiert und 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 u. für den Nichtwohnungsbau wie bisher zwei Verfahren. Seit 01.01.2023 gelten beim GEG 2023 verschärfte Anforderungen (!).
- **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 – als Fachseminar-Reihe u.a. Bauzustandsfeststellung etc.
- **Das neue Bauvertragsrecht nach BGH 2018**
Der Sachverständige und seine Auftraggeber, Wilhelm Klocke, Bauverlag
- **Steuerliche Wertermittlungen Seminarreihe 2018**
Erbschaftssteuerliche Richtlinien-Maßgeblichkeit des Bewertungsgesetzes-Es-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

cape-Klausel für Sachverständige-Aktualisierung des Sachwertverfahrens,
 Dipl.-Finanzwirt Wilfried Mannek, Sachverständigenkolleg – Forum für Bau- und
 Immobiliensachverständige

- **Sachverständigenforum der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen,**
hier zuletzt Sachverständigen-Forum 2019 “Schadenersatz bei Baumän-
geln 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 Rhein-**
land Westfalen

‘Bewertung der neuen Rechtsprechung und der daraus resultierenden

Folgen aus Rechtsanwaltsicht.....‘

- **sowie moderierend Präsident der Ingenieurkammer-Bau NRW Dr.-Ing.**
Heinrich Bökamp, öbuv Sachverständiger für Konstruktiven Ingenieur-
bau: 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.



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

Grenzen in der Praxis.....
Tatsächliche Feststellungen / Beurteilungen / Unparteilichkeit / Neutralität / Objektivität / der Begutachtung / Vorab-Klärung der expliziten Aufgabenstellung / Beispielbebilderung.....
Möglichkeiten der Neutralitätsbewahrung.....‘

- **RA Dr. Matthias Orlowski der Mütze Korsch Rechtsanwalts-gesellschaft 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 Richter-amtes.....

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



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

USW.‘

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

- 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

- 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



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

- **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
- **Der Sachverständige und seine Auftraggeber**, Wilhelm Klocke, Bauverlag
- **IHK-Merkblatt für den Sachverständigen**
- **Der gerichtl. Sachverständige**, Dr. K. Jessnitzer, Vizepräsident d. OLG's a.D.
- 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)
- Lumix DMC-FZ300 mit Brennweite bis zu 1.200 mm
- Speichermedium für Lumix DMC-FZ300 SDHC-Speed-Card mit 128 Gyabyte
- Drohne (Laserklasse 2) mit Video u. Digital-Zoomcamera ausgerüstet (lizenziert, (hier aus Datenschutzgründen u. der fehlenden dringenden Notwendigkeit nicht eingesetzt) u. Drohne mit Video- u. Bridge-Camera, Class I, Switzerland mit Lasermesser u. Flächenscanner (hier aus Datenschutzgründen u. fehlend. Notwendigkeit nicht eingesetzt)

2.2 Bewertungsmerkmale des Bodens

2.2.1 Lage und Zuschnitt

Die Bewertungsliegenschaft "Schwabenstraße 31" liegt als Wohnliegenschaft in einem Allgemeinen Wohngebiet v. Gronau, einer Stadt i. westlichen Münster-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

aus; als Grundflächenzahl gilt 0,30 und als Geschoßflächenzahl 0,40;
zur (Schwabenstraße) Straßen- bzw. Ost-Südostseite ist auf Seiten des Bewertungsflurstücks 902 ein Baugrenzabstand von 5,00 m einzuhalten;
zum öffentlichen Spielplatz (Flurstück 901), also zur West-Südwestseite, ist auf Seiten des Bewertungsflurstücks 902 ein Baugrenzabstand von 3,00 m einzuhalten;

Garagen dürfen in mind. 5,00 m und höchstens 8,00 m Abstand von der öffentlichen Fläche (Schwabenstraße) errichtet werden, wobei sie dabei auch nur in der gemäß Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Fläche des Bewertungsgrundstücks errichtet werden dürfen; (siehe hierzu aber auch folgenden Satz (s.u.) in der damaligen Baugenehmigung**).**

******In der eigentlichen damaligen Baugenehmigung für die hier vorhandenen Gebäude (1.0) u. (2.0) vom 13.09.1994 ist zudem vermerkt, dass die Überschreitung des in der textlichen Festsetzung Nr. 2 genannten Abstandes (also mögl. Errichtung von Garagen in mind. 5,00 m bis max. 8,00 m Abstand zur öffentlichen Fläche) städtebaulich unbedenklich sei.**

2.24 Tatsächliche Nutzung

Das mit einem lt. Bauaktenangabe ursprünglich 1996 in Massivbauweise errichteten, rot verblendeten, nicht unterkellerten, eingeschossigen (1.0) Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss u. ausgebautem Dachspitz mit Satteldach mit roter Dacheindeckung u. einem in Massivbauweise erstellten, nicht unterkellerten, eingeschossigen, rot verblendeten (2.0) Garagengebäude mit Flachdach bebaute Flurstück 902 (Grundstück Schwabenstr. 31) ist seitens der Schwabenstraße anfahrbar; das Wohngebäude (1.0) wird als Einfamilienwohnhaus genutzt, das Garagengebäude (2.0) wird als Kfz-Abstellfläche genutzt.

2.25 Bebaute Fläche

(1.0) (incl. opt. zu 2.0 gehörend bzw. Verbindungsteil) rd. 86,66 m²



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

+

(2.0)	<u>rd. 34,70 m²</u>
(1.0) u. (2.0) gesamt =	rd. 121,36 m² =====

d.h. = rd. 28,56 % des 425 m² großen Flurstücks 902 bei Mitanrechnung des Garagengebäudes (2.0), bzw. = rd. 20,39 % ohne Anrechnung des Garagengebäudes (2.0).

2.26 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Erschließungszustand:

das Wohnflurstück 902 ist über die ausgebaute Wohngebietsstraße 'Schwabenstraße' erreichbar.

Die notwendigen Versorgungsleitungen für Gas, Strom und Wasser, sowie (lt. Angabe auch) notwendige Kanalisation liegen in der Straße;

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

Erschließungsbeiträge:

das Grundstück ist/gilt laut Angabe der zuständigen Abteilung der Behörde (Stadt Gronau) als erschlossen;

zur Zeit sollen aktuell für das hier in Bewertung stehende 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 hierzu auch letzten Abschnitt dieser Position -Hinweis zu den Erschließungsbeiträgen/ Straßenerneuerungsmaßnahmen allgemein-).



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

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 Tiefbauamt der Stadt Gronau und in diesem Fall speziell zudem auch bei dem zuständigen Amt (für Erschließungsanlagen) bei den Stadtwerken Gronau 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 zur Zeit aktuell keine Erschließungsbeiträge oder evtl. geplanten Straßenausbaumaßnahmen/Straßenausbauerneuerungsmaßnahmen an; dies kann sich aber jeder Zeit bei Ansinnen der/durch die Stadt Gronau (etwa wenn mal ein neuer Straßenausbau i. der Zukunft vorgesehen würde/sein sollte) ändern; entgegen der Praxis in vielen anderen Bundesländern werden in Nordrhein-Westfalen zum Zeitpunkt der Bewertung die Anlieger 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. Josefsviertel der nahe gelegenen Stadt Ahaus (auch NRW) hervorgeht, offensichtlich noch nicht immer so gehandhabt;

eigentlich sollen die Länder Mittel zu den Straßenausbauerneuerungsmaßnahmen 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, Straßenausbauerneuerungsmaßnahmen (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



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

zuständigen Stelle (Tiefbau- u. Planungsamt) der hier zuständigen Behörde (hier Stadt Gronau und eben auch bei den Stadtwerken Gronau) den aktuellen Stand erfragen“.

2.27 Wertbeeinflussende Lasten und Rechte

- Zur Auskunft aus dem Altlastenkataster:

Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen;

It. Angabe soll aber das Flurstück 902 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 unterstellt, dass keine Altlasten vorhanden sind.

- Auskunft/Angabe aus/zum Baulastenkataster:

das Baulastenkataster wurde eingesehen/abgefragt;

nach dieser (nicht zuletzt auch aus Gründen der längs der west-nordwestlichen Flurstücksgrenze –vom rückwärtiger Nachbarflurstück– herrschenden Grenzbebauung) eigens durchgeführten Abfrage ist/soll für das hier in Bewertung stehende Flurstück 902 weder zu Lasten noch zu Gunsten eine Baulast eingetragen/sein, damit soll laut der schriftlichen Auskunft vom 11.03.2024 also zum Zeitpunkt der Bewertung keine Baulast eingetragen sein, was hier somit als korrekt unterstellt wird (*) ((obwohl zumindest eine opt. Beeinträchtigung für das hier in Bewertung stehende Grundstück vorliegt)).**

- Lasten u. Rechte (in Abtlg. II) im Grundbuch des hier in Bewertung stehenden Objektes / gemäß Grundbucheinsicht/-angabe (Blatt 1961):

zur Abteilung II:

Gemäß Gerichtsangabe enthält Abteilung II keine für die Bewertung bedeutsame Eintragung.



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

Die Zwangsversteigerung, eingetragen als lfd. Nr. 6 in Abt. II, wurde am 25. August 2023 angeordnet -Ahaus, 7 K 017/23-;

(Diese Eintragung in Abtlg. II des Grundbuches wurde bewertungsmäßig nicht berücksichtigt).

2.3 Bewertungsmerkmale der baulichen und sonstigen Anlagen

Auf dem Flurstück 902 befinde/t/n sich

(1.0) ein lt. Angabe ursprünglich um 1996 erstelltes, nicht unterkellertes, rot verblendetes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem DG-Spitz mit Satteldach mit einer roten Tondachpfanneneindeckung

und

(2.0) ein nicht unterkellertes, eingeschossiges, rot verblendetes lt. Angabe auch 1996 erstelltes Garagengebäude in Massivbauweise mit Flachdach.

2.31 Restnutzungsdauer (derz. Zustand)

(1.0) Wohngebäude

(Einfamilienwohnhaus)

(fikt. mittl. Alter 28 J.)

- das Ursprungsbaujahr des nicht unterkellerten eingeschossigen Einfamilienwohnhauses war nicht explizit festzustellen, aus der Aktenlage ist aber zu schließen, dass das eingeschossige Wohngebäude im Jahre 1996 fertiggestellt worden ist; kleinere Renovierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten folgten tlw. in den Folgejahren;

nach einseh- und erkennbare/m/n Bauzusta/e/nd/en ist als fiktives Baujahr für 1.0 gesamt nunmehr 1996 eruierbar;

(nach neuester Fassung der Verordnung auch hinsichtlich des zunehmenden ge-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

wichtigen Einflusses des wirtschaftlichen Gesichtspunktes –siehe auch Erläuterung zum Sachwertverfahren/Restnutzungsdauer- hier somit als 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 52 Jahre

(2.0) Garagengebäude

(fikt. mittl. Alter 28 J.)

**- das Ursprungsbaujahr des Garagengebäudes war nicht explizit festzustellen, aus der Aktenlage ist aber zu schließen/entnehmen, dass das Gebäude um 1996 fertiggestellt worden ist; später folgten dann kleinere Renovierungs-/Modernisierungsarbeiten;
nach den baulichen Gegebenheiten und den derzeitig einseh- u. erkennbaren Bauzuständen läßt sich als fiktives Baujahr nunmehr zu 1996 eruieren;**

(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 Garagengebäude dieser Art, dieser Bauweise und dieser Qualität gem. Lit. (50 - 70) hier 60 Jahre (gem. ImmoWertV21 = 60 J.)
(bei entsprechender Berücksichtigung des Kostenansatzes); somit RND 32 Jahre

Anmerkung/en

zur folgenden Berechnung des umbauten Raumes (Pos. 2.32) und der nachfolgenden Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche (dann folgende Pos. 2.321) sowie der folgenden 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, zudem war der Innenzugang in den avisierten Ortsbesichtigungsterminen nicht in allen Bereichen möglich, so dass -außer in den begehbaren und per Laser aufmeßbaren Etagen/Räumen- in diesen Bereichen neben örtlicher Aufnahme von Kontrollmaßen im Außenbereich auf ältere Maßermittlungen zurückgegriffen werden mußte;
Teile der in der Bauakte benannten Gebäudemaße/-teile (1.0) und (2.0) stimmen nicht genau mit den örtlich per Laser ermittelten Massen/Berechnungen überein;
die der Wertermittlungsverordnung DIN-gerecht entsprechende Berechnung (Zuordnung**



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

der Berechnungsart zur angewandten DIN) des umb. Raumes, der BGF u. der Wohn- bzw. Nutzflächen des Einfamilienwohnbaukörpers (1.0) ((incl. dem Art eingeschossigem FD-Anbauteil an/neben 2.0)) und des eigentlichen Garagengebäudes (2.0) konnte somit nach tlw. Rückgriff auf Bauunterlagen und tlw. mögl. Messungen vor Ort durchgeführt werden; soweit wurde eine für die hier geforderten Bewertungszwecke hinreichend genaue Berechnung des umb. Raumes der BGF u. der Nutzflächen möglich; ansonsten siehe auch weiter unter "Hinweis/e"; die sonstigen Nutzflächenmaße wurden abgleichend (ZABGL) ermittelt;

Berechnungen wurden auf dieser Ergebnisgrundlage 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:	532,50 m ²
	=====
Umbauter Raum 2.0 Garagengebäude:	94,00 m ²
	=====

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 Flurstück 902 -

(1.0)/Wohnhaus Wohn-/Nutzfläche

(1.0) -hier Wohnfläche- Erdgeschoss

Diele (Eingangs- und/ oder Treppenflur):	LA	07303 =	7,30 m²
Gäste-WC:	LA	01778 =	1,78 m²



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

		in m ²	entspricht (= 97 %)
Wohn- Esszimmer	LA	32117 =	32,12 m²
Küche:	LA	12825 =	12,83 m²
Flur:	LA	02757 =	2,76 m²
Hauswirtschaftsraum:	LA	05883 =	<u>5,88 m²</u>
EG (1.0) Wohnfläche gesamt:		(62,67 m ²)	rd. = 62,75 m² =====

-hier Wohnfläche-	<u>Dachgeschoss</u>		
DG-Flur:		LA	05134 = 5,13 m²
Bad:		LA	06616 = 6,62 m²
Kinderzimmer 1:		LA	09202 = 9,20 m²
Kinderzimmer 2:		LA	11556 = 11,56 m²
Elternschlafraum:		LA	12525 = <u>12,53 m²</u>
DG (1.0) Wohnfläche gesamt:		(45,04 m ²)	rd. = 45,00 m² =====

-hier Wohnfläche-	<u>Dachgeschoss-Spitz</u>		
DG-Spitz-Flur:		LA	00941 = 9,41 m²
Gästezimmer:		LA	11796 = <u>11,80 m²</u>
DG-Spitz (1.0) Wohnfläche gesamt:		(11,80 m ²)	rd. = 11,75 m² =====

(1.0) -hier Nutzfläche-	<u>Dachgeschoss-Spitz:</u>		
Heizungsraum:		LA	01649 = <u>1,65 m²</u>
DG-Spitz (1.0) Nutzfläche gesamt:		(01,65 m ²)	rd. = 1,75 m² =====



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

2.322 BGF nach DIN

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

(1.0) BGF:		-rd.-
<u>EG</u> : (1.0) ((incl. Flur u. HWR))	=	86,66 m ²
<u>DG</u> : (1.0)	=	65,71 m ²
<u>DG-Spitz</u> : (1.0)	=	<u>27,86 m²</u>
(1.0) gesamt	=	180,23 m²
		=====
<u>EG</u> : (2.0)	=	<u>34,70 m²</u>
(2.0) gesamt	=	34,70 m²
		=====

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

(1.0) Einfamilienwohnhaus:

(1.0) Erdgeschoss:

Wohnfläche: Diele (Eingangsflur mit Geschosstreppe), Gäste-WC, Wohn-Esszimmer, Küche, Flur, Hauswirtschaftsraum

(1.0) Dachgeschoss:

Wohnfläche: DG-Flur, Bad, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Elternschlafzimmer

(1.0) Dachspitzbereich:

Wohnfläche: DG-Spitzflur, Gästezimmer (lt. Angabe)

Nutzfläche: Heizungsraum (lt. Angabe)

(2.0) Garagengebäude:

(2.0) Erdgeschoss:

Nutzfläche: Kfz- Abstellfläche



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

2.34 Bauart (1.0)

Wohnhaus:

Fundamente	Mauerwerk, 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 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 (vorl. Wärmeschutznachweis nach WSV0 v. 16.08.1994 vom 24.07.1996) 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.

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 u. private) Gebäude, indenen mehr als (jetzt nur noch) 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 Wohngebäude (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.



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

Eine Kontrollbehörde hierfür gab es zunächst nicht (!); die Notare waren zunächst bei der Abhandlung 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 das Vorliegen eines solchen Ausweises zu prüfen. !

Lediglich bei einem Eigentumswechsel durch eine Zwangsversteigerung besteht keine Vorlagepflicht; ein solcher Anlaß fällt u.a. nicht unter die bereits schon in §16 EnEV 2014 gen. Ausstellungsanlässe (vergl. Haus & Grund) / vergl. auch GEG.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde der/die Zustand/Ausführung einer evtl. vorhandenen Dämmung nicht gesamt untersucht, da nicht alle Gebäudeinnenbereiche begehbar/zugänglich waren und zudem keine zerstörenden Untersuchungen durchzuführen waren;

ein differenzierter Energieausweis oder Energiepass gemäß der EnEV 2014 bzw. der neuen aktuellen Schutzverordnung lag den Unterlagen aus der Bauakte für das Objekt im heute verstandenen Sinne nicht bei, somit wird zum Zwecke der Bewertung eine dem 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 Baujahr bezogenen Normalherstellungskosten sowie bei den Mietansätzen eingeflossen ist;

wäre eine aufwendigere Dämmung festgestellt worden, so hätte dies/e hier bei der Ermittlung der vorgenannten Kosten und Ansätze gebührend berücksichtigt werden müssen; fehlen hingegen schon rein optisch wichtige Dämmteile, hat schemafolgerichtig ein gebührender Abzug zu erfolgen.

Innenwände	tlw. Mauerwerk, tlw. aber auch Leichtbauweise	
Treppen	vom EG zum DG:	geschlossene, Bementreppe mit Gehbelag Art Trani
	vom DG zum DG-Spitz	gewendelte Stahluntergurttreppe mit Holztritten
Decken	über Erdgeschoss:	Betondecke
	über Dachgeschoss:	lt. Angabe Holzbalckendecke
Dachkonstruktion	Satteldachform in Holzkonstruktion (im Bereich d. Wohnteiles von 2.0 Flachdach in Betonkonstruktion)	
Dacheindeckung	rote Tondachziegel (im Bereich d. Wohnteiles von 2.0 Schweißbahnen)	
Fassade	Verblenderfassade, rot	

2.35 Bauart (2.0)

Garagengebäude:

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 Garagengebäude im heute verstandenen Sinne nicht vor, somit wird zum Zwecke der Bewertung eine dem damaligen Baujahr 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 dem Mietansatz eingeflossen ist; wäre eine aufwendigere Dämmung festgestellt worden, so wäre diese bei der Ermittlung der vorgenannten Kosten und Ansätze gebührend berücksichtigt worden; fehlen hingegen schon rein optisch wichtige Dämmteile hat ein gebührender Abzug zu erfolgen.

Innenwände	- - -
Treppe/n	- - -
Decke/n	Betondecke/Flachdach
Dachkonstruktion	Flachdach in Betonkonstruktion
Dacheindeckung	Schweißbahn/en
Fassade	rote Verblendung

2.36 Ausstattung (1.0) -Einfamilienwohnhaus-

Fußböden:	EG	Fliesen (Diele, Gäste-WC, Wohn-Esszimmer, Küche, Flur, Hauswirtschaftsraum)
	DG	Fliesen (Bad); Auslegware, alt (DG-Flur, Kinderzimmer)



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

		1, Kinderzimmer 2, Elternschlafraum)
	DG-	
	Spitz	Auslegware, alt (DG-Flur, Gästezimmer, Heizungsraum)
Wandbehandlung:	EG	Tapete (Wohn-Esszimmer); Rohfaser mit Anstrich (Diele, Küche, Flur, Hauswirtschaftsraum); Wandfliesen, deckenhoch (Gäste-WC)
	DG	Wandfliesen, deckenhoch (Bad); Rohfaser mit Anstrich (DG-Flur, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2)
	DG-	
	Spitz	Rohfaser oder Tapete (DG-Flur, Gästezimmer)
Deckenbehandlung:	EG	Rohfaser (Gäste-WC, Diele, Wohn-Esszimmer, Küche); einfache Styroporplatten (Flur, Hauswirtschaftsraum)
	DG	Rohfaser mit Anstrich oder Tapete mit Anstrich (DG-Flur, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer, 2 Elternschlafraum und Dachschräge im Bad)
	DG-	
	Spitz	Rohfaser mit Anstrich oder Tapete (DG-Flur, Gästezimmer)
Türen		Innentüren in den Wohngeschossen allgemein in Stahlzargen, Türblätter Holzton hell (beschichtet) Hauseingangstür: weiß, Alu-/Kunststoff, Sproßenaufteilung, Isolierglas
Fenster		allgemein weiße Kunststofffenster mit Isolierglas
Elektroinstallation		überwiegend als Unterputzinstallation mit Steckdosen u. Lichtschaltern sowie Deckenauslässen, vereinzelt. Überputzinstallation
Sanitäre-Anlagen:	EG:	Gäste-WC: Handwaschbecken, Toilette
	DG:	Bad: Toilette, Dusche, Waschtisch, Badewanne
Heizung:		Gaszentralheizung mit Heizkörpern (Heizungszentrale als Gastherme im Heizungsraum im DG-Spitz; Alter der Anlage lt. Angabe rd. 27 - 28 Jahre); ein Heizungszentralen-Druckausgleichsgefäß wurde sei-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

ner Zeit erneuert, nebenliegend. s. a. Foto

Ver- u. Entsorgungs-
anschlüsse:

Gasuhr (Gas), Wasseruhr (Stadtwater) und HAK sowie Sicherungs-/zählerkasten (Strom) im Abstellraum (Hausanschlußraum) unter dem Betontreppenlauf der EG-DG-Treppe;
Anschluß an öffentlichen Kanal

2.37 Ausstattung (2.0) -Garagengebäude-

Fußböden:	EG	Betonestrich (Kfz-Abstellfläche) ohne Anstrich
Wandbehandlung:	EG	Mauerwerk (Kfz-Abstellfläche) ohne Anstrich
Deckenbehandlung:	EG	Beton (Kfz-Abstellfläche) ohne Anstrich
Tor/Tür	EG	Stahlschwingtor mit Elektroantrieb in der straßenseitigen Fassade, daneben Stahlblech/Sikkentür; Stahlblech/Sikkentür in der rückseitigen Fassade
Fenster		Kunststofffenster mit Isolierglas

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 einigen Ausnahmen -s. u.a. auch unter Pos. Schäden und Mängel-, allgemein/ überwiegend handwerksgerechts ausgeführt;

-im Bereich des (2.0) Garagengebäudes-

Die einzelnen Gebäudeteile (2.0) sind -soweit einsehbar- in den zur Bauzeit allgemein üblichen 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)

auf dem Flurstück 902:

- Dreieckdachgaube;
- Heizungsabgasrohrführung über Dach;
- Dachüberstandsteile der Gebäude (1.0) u. (2.0), soweit sie nicht im umbauten Raum enthalten sind;
- Hauseingangsstufe/-podest (mit Rißbildungen);
- Kiesbettstreifen mit Kantstein vor straßen- und gartenseitigem Wohnhaussockel;
- Außenbeleuchtung incl. Steckdosen etc.;
- Brunnenpumpe (steht im Garagengebäude), für Teich- und Gartenbewässerung;
- kleiner Fischteich mit Pumpe;
- unterschiedliche Befestigungen wie Wohnhauszuwegung bzw. Garagengebäudezufahrt (Betonsteinpflaster);
- gartenseitige Terrasse und Terrassenzuwegeflächen im rückseitigen Gartenbereich;
- Holzhütte/Gartenhütte/Geräteschuppen im rückwärtigen Gartenteil;
- Grundstückseinfassungsteile wie Zaunteile vor dem Haus, Holzlamellenteile als Sichtschutz in Verlängerung der straßenseitigen Wohnhausfassade und längs der Flurstücksgrenze zum öffentlichen Spielplatz, zudem weitere Grundstückseinfassungsteile;
- Versorgungsanschlüsse für Gas, Strom u. Wasser und Entsorgungsanschluß Kanal
- sonstiges
- *sämtliche Einbauteile, wie u.a. Einbauküche, sind nicht im Ansatz des umbauten Raumes bzw. der BGF enthalten (s. a. Anmerkungen/Hinweise Verkehrswert).

2.42 Sonstige Anlagen

auf dem Flurstück 902:

Rasenfläche, Aufwuchs wie Bodendecker, Strauch- und/oder Buschwerk, tlw. Um- und/oder Einfassungsgrün etc.



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

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

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand des Wohnhauses (1.0) 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 bezeichnbar;

der bauliche Zustand des Garagengebäudes (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 bezeichnbar.

Differenz zwischen eingesehener Bauaktenlage und Bauzustand vor Ort

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

neben den Umringmaßen der Gebäudeteile gibt es einige Abweichungen zwischen den vor Ort aktuell angetroffenen Ausführungen der Gebäude/ Gebäudeteile und der behördlichen Bauaktenlage;

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

- **im Erdgeschoss des Wohnhauses (1.0)** entgegen den eingesehenen behördlichen Gebäudegrundrisszeichnungen in der Örtlichkeit die straßenseitig angelegten Wohngebäudeaußenecken nicht mit 45°-Abschrägungen versehen sind, sondern -wie auch alle anderen Gebäudeecken- rechteckig angelegt sind;
- **außerdem** ist entgegen der Planlage/Bauaktenlage in der Fassade zur Garage im Bereich des Abstellraumes/Hausanschlußraumes kein Außenfenster angelegt;
- **zudem** ist entgegen der Bauaktenlage die Innentür von der EG-Diele zur Küche



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

- hin nicht nach links, sondern nach rechts aufschlagend angelegt;
- **weiterhin** ist entgegen der Darstellung in der Bauakte die Innentür von der Küche zum Flur nicht zur Küche hin, sondern zum Flur hin aufschlagend angelegt;
 - **im Dachgeschoss des Wohnhauses (1.0)** entgegen den eingesehenen behördlichen Gebäudegrundrisszeichnungen in der Örtlichkeit das Bad etwas kleiner angelegt, da hier hinter der Dusche ein Bereich von 1,10 m x 1,13 m abgemauert ist, dieser zum/vom Bad abgetrennte/abgemauerte Teil ist dem DG-Flurraum oberhalb der EG-DG-Geschosstreppe als Luftraum zugeschlagen;
 - **im Dachgeschossspitz des Wohnhauses (1.0)** entgegen den eingesehenen behördlichen Gebäudegrundrisszeichnungen in der Örtlichkeit ein Teil des ursprünglich/baugenehmigungsantrags- und -planungsmäßig als DG-Spitzflur vorgesehenen Bereiches dem Gästezimmer zugeschlagen ist, wodurch sich dieser Bereich dort als Wandversatz (Grundmaße etwa 1,13 m x 0,926 m) zum DG-Spitzflur hin darstellt; weiterhin ist der hieran anschließende Dachschrägenbereich (etwa in der Flucht über dem Bad mit Dusche liegend) mit den Grundmaßen von rd. 2,546 m x 0,71 m (allerdings eben konstruktionsbedingt bei geringer Höhe) dem Gästezimmer zugeschlagen;
 - **im Bereich des Garagengebäudes (2.0)** in Abweichung zur Planlage die Tür vom Kfz-Abstellflächenbereich zum schon zuvor genannten Flur, nicht zu/in die se/n/m Flur, sondern zur Kfz-Abstellfläche hin aufschlagend angelegt;

weitere kleinere und größere 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 konnte dem Sachverständigen nicht explizit mitgeteilt werden;

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



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

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 Bereichen -speziell den nicht ausgebauten- des Gebäudes (1.0) 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:

zum Wohnhaus (1.0):

- in kleineren Bereichen sind die Heizungsrohre des (1.0) Wohnhauses nicht durchgängig isoliert;
- das Alter der im Heizungsraum im DG-Spitz installierten Heizungszentrale liegt lt. Angabe bei (angebl. Erstanlage u. Gebäudebaujahr 1996) rd. 27-28 Jahren;
- in den Räumen Flur und Hauswirtschaftsraum sind die Deckenbereiche (da hier Flachdachbereich) innenseitig/unterdeckenseitig lediglich mit (heute noch sichtbaren) Styroporplatten beklebt, also ohne abschließende Deckenver- oder -bekleidung;
- tlw. besteht ein innenseitiger Renovierungsstau (Bodenbeläge -Auslegware- speziell im DG u. DG-Spitz, tlw. Wand- u./oder Deckenflächen, tlw. Sockel- oder Fußleistenbereich, so u.a. i. Anschlußraum unter der EG-DG-Geschosstreppe etc.);
- tlw. in der letzten Dachpfannenreihe der rückseitigen Wohnhausdachfläche über dem Dachübergang zum Flachdachteil mit Flur und Hauswirtschaftsraum ist eine Dachpfanne verschoben;

zum Garagengebäude (2.0):

- im Inneren des Garagengebäude sind zumindest einige/kleinere Renovierungs- bzw. zumindest Anstricharbeiten notwendig;



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

weitere kleinere 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 ihrem Alter entsprechend noch befriedigenden Zustand; es besteht aber tlw. auch Renovierungsrückstand.

Betreffend das Garagengebäude -(2.0)-:

die Gebäudeteile im Bereich des Garagengebäudes (2.0) befinden sich -soweit sie eingesehen werden konnten- in einem ihrem Alter entsprechenden, allgemein noch befriedigenden Zustand; es besteht aber tlw. auch Renovierungsrückstand.

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, Immobilienentwicklern u. sogar auch vom DAB immer wieder und immer noch 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 arbeiten, so ist bei der mehrgeschossigen Bauweise hinsichtlich der



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

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



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

Verfahren, hier das zur Wertfindung auch sehr gut geeignete Ertragswertverfahren, unter einer konstellierte Annahme durchgeführt.

3.2 Bodenwert

Die hier in Bewertung stehende Liegenschaft (Schwabenstraße 31) liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (Be-Plan Nr. 26-1) der Stadt Gronau, der eingeschossige (bzw. 1 ½-geschossige) Wohnbebauung bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4 vorsieht. 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 (Schwabenstraße 31) 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, Bodenrichtwert Nr. 3026 (GR 1072) steht dabei für ein- und zweigeschossig bebaubare nach BauGB erschließungsbeitragsfreie u. nach KAG kanalanschlußbeitragsfreie, Wohnbauflächen in der bezüglichen (Bodenrichtwertzone) Lage "Kaisers Kamp, Kaiserstiege zw. Vereinsstraße und Heerweg, Vereinsstraße zwischen Bahnlinie und Kaiserstiege, Bayernstraße, Frankenstraße, Vietmeierstraße, Am Schürbusch, Irma-Sperling-Straße, Schwabenstraße, Von-Steuben-Strasse, Starenstraße, Agnes-Miegel-Straße, Brüggenkamp, Damaschkering, Schöttelkötter Damm von Von-Steuben-Str. bis Herrweg, Reinermanns Haar, Kurzer Weg, Siedlerweg, Im Timpen, Dreispitz, Rünenberger Weg, Niedersachsenweg, nördlich des Schöttelkötter Dames von Herrweg bis Siedlung in östl. Richtung, Westseite des Heerweges von der L 572 bis Bahnlinie" aktuell mit 225,-- €/m² (II) bis zu einer Grundstückstiefe von 35 m; westlich von der Richtwertzone 3026 steht einmal der erschließungsbeitragsfreie u. nach KAG kanalanschlußbeitragsfreie Bodenrichtwert Nr. 3025/GR 1071 mit 200,-- €/m² für ein- und zweigeschossig bebaubare Wohnbaugrundstücke bis 35 m Grundstückstiefe und zum anderen der erschließungsbeitragsfreie und nach KAG kanalanschlußbeitragsfreie Bodenrichtwert Nr. 3024/GR 1070 mit 195,-- €/m² für ein- und zweigeschossig bebaubare Wohnbaugrundstücke bis 35 m Grundstückstiefe; östlich der Bodenrichtwertzone mit dem RW-Nr. 3026 steht einmal der erschließungsbeitragsfreie und nach KAG kanalanschlußbeitragsfreie Bodenrichtwert Nr. 2333/GR1017 mit 220,-- €/m² für ein- u. zweigeschossig bebaubare Wohngrundstücke bis 30 m Grund-



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

stücktiefe und zum anderen der erschließungsbeitragsfreie und nach KAG kanalanschlußbeitragsfreie Bodenrichtwert Nr. 2342/GR 1026 mit 200,-- €/m² für ein- und zweigeschossig bebaubare Wohnbaugrundstücke bis zu 35 m Grundstückstiefe; südlich der Bodenrichtwertzone mit dem RW-Nr. 3026 steht sodann einmal der erschließungsbeitragsfreie und nach KAG kanalanschlußbeitragsfreie Bodenrichtwert Nr. 2354/GR1038 mit 220,-- €/m² für ein- u. zweigeschossig bebaubare Wohngrundstücke bis 35 m Grundstückstiefe und zum anderen der erschließungsbeitragsfreie und nach KAG kanalanschlußbeitragsfreie Bodenrichtwert Nr. 2362/GR 1046 mit 185,-- €/m² für ein- und zweigeschossig bebaubare Wohnbaugrundstücke bis zu 40 m Grundstückstiefe; Im vorliegenden Bewertungsfall ist für das in der Richtwertzone mit RW 3026/GR1072 "Kaisers Kamp, Kaiserstiege zw. Vereinsstraße u. Heerweg, Vereinsstraße zw. Bahnlinie u. Kaiserstiege, Bayernstraße, Frankenstraße, Vietmeierstraße, Am Schürbusch, Irma-Sperling-Straße, Schwabenstr., Von-Steuben-Straße, Starenstraße, Agnes-Miegel-Straße, Brüggenkamp, Damaschkering, Schöttelkötter Damm von Von-Steuben-Straße bis Heerweg, Reinermanns Haar, Kurzer Weg, Siedlerweg, Im Timpen, Dreispitz, Rünenberger Weg, Niedersachsenweg, nördlich des Schöttelkötter Damm's von Heerweg bis Siedlung in östlicher Richtung, Westseite des Heerweges von der L 572 bis Bahnlinie" gelegene Bewertungsgrundstück 'Schwabenstraße 31' zunächst der Ansatzwert mit 225,-- €/m² (II) bis zu einer Grundstückstiefe von 35 m angemessen; da das Bewertungsgrundstück zum einen mit rund 25 m Gesamttiefe nicht tiefer als 35 m zugeschnitten ist, zum anderen längs der west-nordwestlichen Grundstücksgrenze eine nachbarliche Grenzbebauung in ganzer Länge in Form von einer Garagenzeile herrscht, wobei lt. der eingeholten schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenkataster hier keine Baulast zu Lasten des Bewertungsgrundstücks eingetragen ist, steht der Bodenrichtwert von hier 225,-- €/m² hier für die gesamte Flurstücksfläche 902, wobei sich die Zu- u. Abschläge für die Vor- und Nachteile (bei der vorhand. Grundstücksgröße intensive Bebauung, und dann Lage zur Bahnlinie u. rückw. Grenzbebauung) in etwa egalisieren.

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 f. die gebietsmäßig zuständige Oberfinanzdirektion. Es ergibt sich hier somit der unbelastete Bodenwert für das Bewertungsgrundstück zu



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

425 m² baureifes Land, Wohnbaufläche

derzeit als erschlossen geltend,

damit à 225,-- €/m² = (95.625,-- € bzw.) rd. 95.750,-- €

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 unbehebbaen 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 Gebäudeart.

3.32 Sachwert (unbelastet) u. Sachwertberechnung

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

Bodenwert (Flst. 902) ges. = 95.750,-- €

3.321 Wohnhaus (1.0)

NHK 2000 für eingeschossige, nicht unterkellerte Wohnhäuser mit ausgeb. Dachgeschossen mit Satteldächern sowie auch in Korrespondenz zu NHK 2002/ 2004 bzw. (abgegl. **NHK 2005**) **NHK 2010**, hier nach **NHK 2021** in Korrespondenz zur Indexreihe '13

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

(aktuell bekannt am WE-Stichtag, dem 20.03.2024 = Nov. 2023) destatis-

- (1.0) gesamt -

Herstellungswert am Bewertungsstichtag

Umbauter Raum / BGF

Basis: fiktiv, gemittelt BJ. 1996 umb. R. i.M. 21,75 M/m³ /
 gemittelt BGF 1.468,25 €/m² -
 Gewöhnl. Bauk. n. Bauart u. Ausstattung ohne BNK

(21,75 M/m³ x 22,953 = rd. 499,23 €/m³ gemittelt über alle Bauteile + NBK 16,00 vH.), d.h. rd. 499,25 €/m³ (BW/BA) ohne BNK ((rd. 579,25)) / bei/gem. fiktiv. Bauj. 1996 u. (875,00 x 4/12 + 1.005,00 x 8/12) x zu Basis NHK 2010 = 961,67 €/m² bzw. 961,75 €/m², zu Neuwert Mai 2023, d.h. auf Basis Index 2015 für Einfamilienhäuser (auch mit Anbauteilen) Nov. 2023 x 1,613 (bei Umrechnungsfaktor f. Reihe NHK 2010) : 0,901 = rd. 1.721,75 €/m : 1,17 = 1.471,58 €/m² bzw. rd. 1.471,50 (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 Nov. 2023 = 780,00 €/m² x 1,613 : 0,859 = 1.464,66 bzw. 1.464,75 €/m², aber ohne Baunebenkosten v. i. Mittel 16,0 vH., somit hier für Nov. 2023 (1.471,50 + 1.464,75)/2 = rd. 1.468,25 €/m², aber bisher ohne Gebiets-(A) u. Orts-(B) faktorabschläge

Gewöhnl. Baunebenk. in % ((16,0%+17,0 %+16,0%)/3) =

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. 46**)

Bauwert a. Bewertungsstichtag -ohne Abzug der Bau-

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

- Wohnhaus-Wohnteil gesamt -

(B.- Ind. '13 NW Nov. 2023 = 22,953)

rd. 532,50 m³ ./ BGF 180,23 m²

21,75 M/m³ 22,953 €/m³ / 1.480,25 €/m²

rd. 499,25 (Nov. 2023) ./ rd. 1.480,25 (Nov. 2023)
im Abgleich ((unter 860 x ¼ x 1.085 x ¼) x 0,90 x 1,05 x 1,108 = 959,37)

somit

499,25 €/m³ x 532,50 m³ / 1.468,25 € x 180,23 m²
 rd. 265.750,-- € / 264.500,-- €

gemittelt = rd. 265.250,-- €

Korrekturfaktor A = (S/G/M) f. Land NRW 1,00
 u. Korrekturfaktor B f. Ortsgröße Gronau mit OT,
 gem. Orten bis 50.000 Einwohner 0,96 – 0,99,
 hier = 0,99 (Gemeindegröße) / fikt. Bauj. = 1996

d.h. 265.250,-- € (ü.A.) x 1,00 x 0,99
 = rd. 262.500,-- €
 i.M. 16,33

rd. 305.250,--

28/80/52

35,0

= rd. 106.750,--

rd. 198.500,-- x (1,00 - 0,00)

(s. S. 46**)

198.500,--



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

3.322 Garagengebäude (2.0)

NHK 2000 für eingeschossige, nicht unterkellerte Garagengebäude mit Flachdächern sowie auch in Korrespondenz zu NHK 2002/ 2004 bzw. (abgegl. **NHK 2005**) **NHK 2010**, hier nach **NHK 2021** in Korrespondenz zur Indexreihe '13

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

(aktuell bekannt am WE-Stichtag, dem 20.03.2024 = Nov. 2023) destatis-

- (2.0) gesamt -

Herstellungswert am Bewertungsstichtag

Umbauter Raum / BGF

Basis: fiktiv, gemittelt BJ. 1996 umb. R. i.M. 9,50 M/m³ / gemittelt BGF 585,25 €/m² -
 Gewöhnl. Bauk. n. Bauart u. Ausstattung ohne BNK

(9,50 M/m³ x 22,953 = 218,05 €/m³ gemittelt über alle Bauteile + NBK 10,00 vH.), d.h. rd. 218,00 €/m³ (BW/BA) ohne BNK ((rd. 240,00)) / bei/gem. fiktiv. Bauj. 1996 u. 485,00 x 0,80 zu Basis NHK 2010 = zu Neuwert Nov. 2023, d.h. auf Basis Index 2015 für nicht unterkellerte Nebengebäude Nov. 2023 x 1,613 (bei Umrechnungsfaktor f. Reihe NHK 2010) : 0,901 = rd. 694,50 €/m³ : 1,11 = 625,68 €/m³ bzw. 625,75 (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 Nov. 2023 = 290,00 x 1,613 : 0,859 = 544,55 bzw. 544,50 €/m², aber ohne Baunebenkosten v. i. Mittel 9,5 vH., somit hier für Nov. 2023 (625,75 + 544,50)/2 = rd. 585,25 €/m², aber bisher ohne Gebiets-(A) u. Orts-(B) faktorabschläge

Gewöhnl. Baunebenk. in % ((10,0%+11,00 %+9,5%)/3) =

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. 46**)

Bauwert a. Bewertungsstichtag -ohne Abzug der Bau-

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

- Garagengebäude -

(B.- Ind. '13 NW Nov. 2023 = 22,953)

rd. 94,00 m³ /. BGF 34,70 m²

9,50 M/m³ 22,953 €/m³ / 585,25 €/m²

rd. 218,00 (Nov. 2023) /. rd. 585,25 (Nov. 2023)
im Abgleich ((unter 860 x ¼ x 1.085 x ¼) x 0,90 x 1,05 x 1,108 = 959,37)

somit

218,00 €/m³ x 94,00 m³ / 585,25 € x 34,70 m²
 rd. 20.500,-- € / rd. 20.250,-- €

gemittelt = rd. 20.500,-- €

Korrekturfaktor A = (S/G/M) f. Land NRW 1,00
 u. Korrekturfaktor B f. Ortsgröße Gronau mit OT, gem. Orten bis 50.000 Einwohner 0,96 - 0,99, hier = 0,99 (Gemeindegröße) / fikt. Bauj. = 1996

d.h. 20.500,-- € (ü.A.) x 1,00 x 0,99
 = rd. 20.250,-- €
 i.M. 10,17

rd. 22.250,--

28/60/32

47,0

= rd. 10.500,--

rd. 11.750,-- x (1,00 - 0,00)

(s. S. 46**)

11.750,--



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

3.323 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Dreieckdachgaube; Heizungsabgasrohrführung über Dach; Dachüberstandsteile der Gebäude (1.0) u. (2.0), soweit sie nicht im umbauten Raum enthalten sind; Hauseingangsstufe/-podest (mit Rißbildungen); Kiesbettstreifen mit Kantstein vor straßen- und gartenseitigem Wohnhaussockel; Außenbeleuchtung incl. Steckdosen etc.; Brunnen-/pumpe (steht im Garagengebäude) für Teich- und Gartenbewässerung; kleiner Fischteich mit Pumpe; unterschiedliche Befestigungen wie Wohnhauszuwegung bzw. Garagengebäudezufahrt (Betonsteinpflaster); gartenseitige Terrasse und Terrassenzuwegeflächen im rückseitigen Gartenbereich; Holzhütte/Gartenhütte/Geräteschuppen im rückwärtigen Gartenteil; Grundstückseinfassungsteile wie Zaunteile vor dem Haus, Holzlamellenteile als Sichtschutz in Verlängerung der straßenseitigen Wohnhausfassade u. längs der Flurstücksgrenze zum öffentlichen Spielplatz, zudem weitere Grundstückseinfassungsteile; Versorgungsanschlüsse für Gas, Strom und Wasser und Entsorgungsanschluß Kanal; sonstiges;

*sämtliche Einbauteile, wie u.a. Einbauküche, sind nicht im Ansatz des umbauten Raumes bzw. der BGF enthalten (s. a. Anmerkungen/Hinweise Verkehrswert)

Somit Wert der bes. zu veranschl. Bauteile (bes. zu veranschl. BT)	auf Flst. 902 ges.:	6.550,--	6.550,-€
--	---------------------	----------	----------

3.324 Sonstige Anlagen

Rasenfläche, Aufwuchs wie Bodendecker, Strauch- und/oder Buschwerk, tlw. Um- und/oder Einfassungsgrün etc.

Somit Wert der sonstigen Anlagen und/oder sonstiger Aufwuchs etc.	auf Flst. 902 ges.:	1.250,--	1.250,-€
---	---------------------	----------	----------



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

3.4 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

o. Abzüge u. o. Marktanpassung :

betreffend Flurstück 902:

Bodenwert:	Pos. 3.32:	Gebäudewert:	Pos. 3.321		
Werte:	rd. 95.750,-		198.500,-	=	294.250,-- €
Gebäudewert:	Pos. 3.322				
	11.750,-			=	11.750,-- €
Besond. BT:	Pos. 3.323:	Außenanlagen:	Pos. 3.324		
Werte:	6.550,-		1.250,-	=	7.800,-- €
Werte: Flst. 902	(gesamt)		(313.800,--)	rd.	<u><u>313.750,-- €</u></u>

3.5 Wertminderungen

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

Zum (1.0) Wohnhaus (gem. DIN)	198.500,00
Wertminderung/Abzug wegen:	
- übl. Baumängeln/Bauschäden incl.**	
der rückständ. Renovierungsstand/Instandhaltung, Schäden und bzw. oder Schwachstellen etc.) 4,00 % / dazu Alter der Heizungszentrale etc. ca. 1,50 %, somit gesamt rd. 5.50 % bzw. rd. 11.000,00 €	5,50 / rd. 11.000
- Abzug f. mangelnd. Wirtschaftlichkeit 0,0 - 5,0 i. v. H, hier 0,00/i € 0,00	0,00 / rd. 0,00
	ges. 11.000,-- €

Zum (2.0) Garagengebäude (gem. DIN)	11.750,00
Wertminderung/Abzug wegen:	
- übl. Baumängeln/Bauschäden incl.**	
der rückständ. Instandhaltung, Dämmteile sowie kl. Schäden oder Schwachstellen etc.) 7,50 / in € 875,00 €	7,50 / rd. 875,00
- Abzug f. mangelnd. Wirtschaftlichkeit 0,0 - 5,0 i. v. H, hier 0,00/i. € 0,00	0,00 / rd. 0,00
	ges. 875,-- €



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

3.6 Ertragswert

3.61 Mietwert (nachhaltig erzielbarer Mietertrag)

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* -ersatzweise, 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 (die genaue, umfangreiche Mietsatzermittlung mit den jeweil. prozentualen Auf- u. Abschlägen kann bei Bedarf beim Sachverständigen erfragt werden/daher hier nur Benennung des endlich ermittelten m²-Ansatzes):

Lage der Räume (1.0), (2.0)	Wohnfläche Nutzfläche		Art	T	M****	V****	rd.	Mietwert €
	m ²	m ²						
(1.0) Wohnfläche im Erdgeschoss	62,75		Wohnfläche		X	X	rd.	395,25
(1.0) Wohnfläche im Dachgeschoss	45,00		Wohnfläche		X	X	rd.	281,25
(1.0) Wohnfläche im DG-Spitz	11,75		Wohnfläche		X	X	rd.	8,75
(1.0) Nutzfläche im DG-Spitz		1,75	Nutzfläche (Heizungs- raum)		X	X	rd.	1,75
(2.0) Nutzfläche Garagengebäude		30,00	Nutzfläche (Kfz-Ab- stellfläche)		X	X	rd.	<u>65,00</u>
								<u>802,00</u>
								9.624,00



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

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 einschließlich 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 Verkehrswertes 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 nach Laseraufmaß 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, altersbeding, auch hinsichtl. der Materialwahl wie z.B. Einfach- oder Isolierglas (2-fach oder 3-fach etc.), zu erfolgen.



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

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 Ansatz des Mietausfallwagnisses (auch Risiko) fließt als Teilwert in den Ansatz der Bewirtschaftungskosten ein.

Marktüblich erzielbarer Ertrag:

Als marktüblich erzielbarer Ertrag wird der am Wertermittlungsstichtag unter gewöhnlichen 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). Weitere ausführende Begriffserläuterungen zu den Bezeichnungen BGF, NGF, KGF, NF, FF, VF, den flächendefinitionsmäßigen Ausbauverhältnissen sowie dem Nutzflächenfaktor NFF (hier in den Berechnungen u. Ausführungen gebührend berücksichtigt) werden hier aus Gründen des vorgesehenen Zeitaufwandes und der Datenausgabe nicht ausführlich erläutert; sie können aber bei berechtigtem Interesse nach Terminvereinbarung jederzeit beim SV eingesehen und durch diesen erläutert werden.



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

3.8 Verkehrswert

Der Verkehrswert von Liegenschaften dieser Art u. Nutzung wird im Einklang mit der Fachliteratur wie auch nach der geltenden WertVO bzw. der ImmoWertV 2021 regulär sowohl durch das Sachwertverfahren als auch durch das Ertragswertverfahren ermittelt, es sei denn, dass gewisse wertbeeinflussende Umstände in diesen Verfahren nicht ihre Berücksichtigung gefunden hätten; dies ist hier nicht der Fall; Liegenschaftsbestandsdaten zeigen sich im Sachwertverfahren, die Rentierlichkeit zeigt sich im Ertragswertverfahren; der Bodenwert wird über das Vergleichswertverfahren eingeführt.

Das Grundstück "Schwabenstraße 31" bzw. das Flurstück 902 in der Flur 29 der Gemarkung Gronau ist mit (1.0) einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Dachgeschossspitz mit Satteldach und (2.0) einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Garagengebäude bebaut; das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, in einem Allgemeinen Wohngebiet der Stadt Gronau, allgemein umgeben von weiteren Wohnhäusern (bzw. einseitig einer öffentlichen Spielplatzfläche).

Im hier vorliegend. Bewertungsfall wurde der vorläufige, nicht marktangepasste Sachwert der hier in Bewertung stehenden Liegenschaft zu 313.750,-- € ermittelt. Ein signifikanter Marktlagenzu- oder -abschlag läßt sich für derartig konstellierte Objekte (wie etwa u.a. kl. Gebäude/großes Grundstück etc. etc.) in dieser Lage u. Preiskategorie (mit vorläufigen Sachwerthöhen von 250.000,-- € bis 350.000,-- €) u. mit diesem Zuschnitt in dieser Konstellation (s. v.) kaum gesichert ausmachen (Zuschlags-Spannen/Abschlags-Spannen), hier spielen auch noch andere Faktoren mit.

Gem. Untersuchung des zuständ. Gutachterausschusses hängt die Höhe des Sachwertzu- oder -abschlages allgemein von der Höhe des vorläufigen Sachwertes ab;

Sachwertabschläge steigen oft mit steigenden vorläufigen Sachwerthöhen, so sind Abschläge u.a. vereinzelt bei vorläufigen Sachwerten zw. 350.000,-- € und 500.000,-- € im Mittel zw. 1 und 11% festzustellen; es gibt aber auch vereinzelt festgestellte Abschläge von 10 bis 22% bei vorläufigen Sachwerten zw. 250.000,-- € und 400.000,-- €; in letzter Zeit, nun aber auch bundeslandmäßig unterschiedlich, wird festgestellt, dass für sehr kompakt erscheinende Liegenschaften nach jüngsten Erfahrungen bei Sachwerthöhen von 250.000,-- € bis 340.000,-- € sogar Zuschläge von bis zu 10% und mehr (heute tlw. wieder abnehmend) vom Markt vorgenommen werden/wurden; nach Marktauswertungen sowie Abwägung und Berücksichtigung der Gegebenheiten, hält der Sachverständige in diesem speziellen Falle, auch hinsichtlich der aktuellen Marktsituation (Bauzinsanstieg/allgemeine Wirtschaftslage) und der örtlichen Gegebenheiten (auch jeweils immer liegenschaftsartbedingt) einen Wertfaktor (in 2023 Rückgang der Kaufpreise/Zuschläge bei vorl. noch nicht abschließend marktangepassten Sachwerten um 300.000,-- €, daher) mittelwertig von 1,01 hier für angemessen;

somit ergibt sich der vorläufige, hier marktangepasste Sachwert für die Bewertungsliegenschaft



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

entsprechend zu rd. 316.750,-- €; die Abzüge für evtl. Schäden u. Mängel u. das tlw. 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 Mängel und Schäden an den Gebäudeteilen u. die teilweise rückständige Instandhaltung (11.875,-- €) ergibt sich nach Durchlauf des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktsituation und der objektbezogenen Daten der angepaßte Sachwert hier zu 304.875,-- € bzw. rd. 305.000,-- €.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall wurde der Ertragswert unter der konstelierten Annahme über das klassische Ertragswertverfahren hier zu rd. 303.750,-- € ermittelt.

Da es sich vom Objektcharakter eher um ein Sachwertobjekt handelt, ist das Sachwertverfahren (Gegenstandswert) hier etwas gewichtiger als das Ertragswertverfahren, wobei der marktangepasste Sachwert sodann zu 2/3 und der Ertragswert hier zu 1/3 stützend wirkt.

Der Sachverständige hat somit im Einklang mit der Fachliteratur und auch der WertVO bzw. der ImmoWertV 2021 im vorliegenden Bewertungsfall den Verkehrswert unter Gewichtung des Sachwertverfahrens (zu 2/3) bei teilweisem Einfluß des Ertragswertverfahrens (zu 1/3) 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 sich der Verkehrswert nicht zuletzt auch respektive der momentanen Marktlage am Wertermittlungsstichtag, dem 20.03.2024 zu rd.

304.500,-- €*//*****
 in Worten **dreihundertviertausendundfünfhundert Euro*/**/*****

- *Die jeweiligen Küchen- oder Einbauküchenteile wurden nicht mitbewertet -
- **Sichtbare Mängel u. Schäden sind, soweit festgestellt und/oder vor Ort mitgeteilt, berücksichtigt -
- ***berücksichtigt ist auch die rückseitige vom nachbarlichen Flurstück ausgehende Grenzbebauung in Form einer Garagenanlage -

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

Aufgestellt: 48683 Ahaus, 27.03.2024

Der Sachverständige

Siegel 222

Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler

VDA-Grundstücks- u. VDI-Bausachverständiger TGA