Architektur- und Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler

Internetversion

Verkehrswertgutachten

in

der Sache

-77 K 17-25-

des Amtsgerichts Ahaus

über
die/das
im Grundbuch von Gronau,
Blatt 844 als lfd. Nr. 1
des Bestandsverzeichnisses eingetragene
Liegenschaft /Grundstück
Gemarkung Gronau, Flur 47
Flurstück 356 (603 m² groß),
Wackengoorweg 1
in 48599 Gronau,
bebaut mit (1.0) einem Wohnhaus
und (2.0) einer Fertiggarage,
nebst besond. zu veranschl. BT u. Außenanlagen,

zum Wertermittlungsstichtag, dem 15.05.2026

Dieses Gutachten enthält in der Originalversion 58 Seiten und 44 Anlageseiten, somit gesamt 102 Seiten; es ist in 2-facher Ausfertigung (Urschrift u. Zweitschrift) für das Gericht und einer weiteren 3.Ausfertigung für den Sachverständigen zu Archivzwecken erstellt worden. Die Originalversion dieses Gutachtens mit sämtl. Anlagen kann nach telefonischer Rücksprache in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Ahaus (Tel. 02561 / 427-0) eingesehen werden. Aus Gründen des Umstandes, dass selbst ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe der Originalfassung des in elektronischer Form vorliegenden Gutachtens, sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen

Dipl.-Ing.
Martin RHR Kausler
Architekt AKNW – Körperschaft des öffentlichen Rechts
VDI Bausachverständiger TGA f. d. Markt- u. Beleihungswertermittlung – Ing.-Kammer Bau
VDA Sachverständiger für die Bewertung bebauter u. unbeb. Grundstücke, Mieten u. Pachten 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

Wertermittlungsstichtag 15.05.2026

Datum
22.05.2026

Sache
77 K 17-25

Internetversion

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Zweck des Gutachtens ... 1
1.1 Geschäftsnummer – Antrag ... 1
1.2 Antragsteller und Zweck der Wertermittlung ... 1
2.0 Bewertungsliegenschaft ... 2
2.1 Allgemeines ... 2
2.11 Eigentümer/in der Liegenschaft ... 2
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 ... 10
2.2 Bewertungsmerkmale des Bodens ... 18
2.21 Lage und Zuschnitt ... 18
2.22 Größe laut Kataster ... 19
2.23 Zulässige Nutzung ... 19
2.24 Tatsächliche Nutzung ... 19
2.25 Bebaute Fläche ... 20
2.26 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge ... 20
2.27 Wertbeeinflussende Lasten und Rechte ... 22
2.3 Bewertungsmerkmale der baulichen und sonstigen Anlagen ... 23
2.31 Restnutzungsdauer (derz. Zustand) ... 24
2.32 Umbauter Raum (nach zur gew. Indexreihe zu unterl. DIN**)** ... 26
2.321 Nutzfläche nach II BV ... 26
2.322 BGF nach DIN ... 28
2.33 Räumliche Aufteilung und Nutzung (1.0) u. (2.0) ... 28
2.34 Bauart (1.0) ... 29
2.35 Bauart (2.0) ... 31
2.36 Ausstattung (1.0) -Wohnhaus- ... 31
2.37 Ausstattung (2.0) -Fertiggarage- ... 33
2.40 Bauausführung (Materialgüte u. Verarbeitung) ... 34
2.41 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (als Zeitwerte, anteilig) ... 34
2.42 Sonstige Anlagen ... 35
2.50 Baulicher Zustand (u. Diff. zur Bauakte, Mängel u. Schäden, Gesamtwürdigung) ... 35
3.0 Wertermittlung ... 39
3.1 Wertermittlungsverfahren ... 40
3.2 Bodenwert ... 41
3.3 Sachwert/e ... 43
3.31 Anmerkungen zur Sachwertermittlung ... 43
3.32 Sachwert (unbelastet) u. Sachwertberechnung ... 43
3.321 Wohnhaus (1.0) ... 44
3.322 Fertiggarage (2.0) ... 45
3.323 Besonders zu veranschlagende Bauteile ... 46
3.324 Sonstige Anlagen ... 46

3.4 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte 47
3.5 Wertminderungen 47
3.6 Ertragswert 48
3.61 Mietwert (nachhaltig erzielbarer Mietertrag) 48
3.62 Anmerkungen zum Ertragswertverfahren 49
3.7 Ertragswertberechnung 51
3.8 Verkehrswert 52

Vorbemerkungen

Dieses Verkehrswertgutachten über die Liegenschaft
“Wackengoorweg 1 in 48599 Gronau“
wurde in der K - Sache mit der Geschäfts-Nr. 77 K 17/25
des Amtsgerichts Ahaus
zur Wertfindung im Rahmen einer **Zwangsversteigerung** erstellt.
Nur für diesen Zweck darf es auch verwendet oder vervielfältigt werden;
es ist somit nur dem Gericht gestattet, dieses Gutachten zu veröffentlichen,
soweit schützenswerte Interessen Dritter dem nicht entgegenstehen.
Kopien der Anlagen kann aus Urheberrechtsgründen nicht zugestimmt werden.



Im Bild der Blick aus Norden auf die Liegenschaft “Wackengoorweg 1 in 48599 Gronau,

Gemarkung Gronau, Flur 47, Flurstück 356“

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 festgestellt bzw. sichtbar- beschrieben; evtl. vorliegende Schäden oder Mängel sowie deren evtl. mögliche Reparaturen, Behebungen oder Begrenzungen werden hier aber nicht ausführlich dargelegt.

1.0 Anlass und Zweck des Gutachtens

1.1 Geschäftsnummer – Antrag

Anschreiben mit Geschäftszeichen 77 K 17/25 des Amtsgerichts Ahaus, mit dem Auftrag, ein schriftliches Verkehrswertgutachten über das im Grundbuch von Gronau Blatt 844 als lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses auf den Namen des/der Eigentümer/s -hier aus Datenschutzgründen keine Angaben- eingetragene, mit einem Wohnhaus u. einer Fertiggarage bebaute u. 603 m² große Grundstück, Gemarkung Gronau, Flur 47, Flst. 356, Gebäude- u. Freifläche, Wackengoorweg 1, in 48599 Gronau, zu erstellen.

1.2 Antragsteller und Zweck der Wertermittlung

Das Gutachten wird seitens des Amtsgerichtes Ahaus als Wertgrundlage in dem Verfahren 77 K 17/25 benötigt.

1.21 Ortsbesichtigung / an der Ortsbesichtigung Teilnehmende

Ortsbesichtigung/en: Außenbesichtigung/en, u.a. am 20.03.2026, 14.04.2026, 11.05.2026, und gesamt ermöglichte Innenbesichtigung am Freitag, dem 15.05.2026, somit Wertermittlungsstichtag hier nach letzter Ortsbesichtigung (außen u. innen) am 15.05.2026

Besichtigte/r Bereich/e:

- **Flst. 356 in der Fl. 47 (Wackengoorweg 1, Gronau) in der Gemarkung Gronau**
- **Außenbereich der/des Gebäude/s (hier -1.0- Wohnhaus und -2.0- Garage) auf dem Flurstück 356 in der Flur 47 der Gemarkung Gronau**
- **Grundstücksbereich vor, hinter u. seitlich der Gebäudeteile**
- **Innenbereich der/des vorbezeichneten Gebäude/s (hier -1.0- Wohnhaus Wackengoorweg 1 -KG, EG, DG u. DG-Spitz- sowie -2.0- Garage 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 Wohnhaus und -2.0- einer Fertiggarage 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 603 m² große Grundstück Wackengoorweg 1 in 48599 Gronau, Gemarkung Gronau, Flur 47, Flurstück 356 gesamt mit einem (1.0) großteilig unterkellerten, weiß verputzten, eingeschossigen, in Massivbauweise erstellten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach in Holzkonstruktion und einer (2.0) nicht unterkellerten Fertiggarage mit flach geneigtem Dach, bebaut.

2.1 Allgemeines

2.11 Eigentümer/in der Liegenschaft

(lt. Grundbuch von Gronau Blatt 844)

-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 15.05.2026).

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 einsehbarmöglichen Bereichs beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen, wie Bauakten etc., oder Annahmen;

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

-1.0- KG	**(Kellertreppenflur mit Hausanschlüssen, Kellerflur, Heizungskeller, Gartenkeller, Kriechkeller bzw. nicht voll ausgeb. Kellerteil)**
u. EG	**(Hauseingangsflur mit Geschosstreppe, Verteilerflur, Gäste-WC, Ess-Küche, Hauswirtschaftsraum, Wohn- Esszimmer)**
u. DG	**(DG-Flur mit Geschosstreppe, Verteilerflur mit Deckenlukenausklapptreppe, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Elternschlafzimmer, Bad)**
u. DG-Spitz)	**(nicht ausgebauter DG-Spitz)**

und

-2.0- EG	**Abstellraum für Gartengeräte bzw. ursprüngl. vorgesehen als Kfz-Abstellraum**

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 gebäudedifferenziert weiter gekürzt worden, so gelten in der ImmoWertV 2021 heute fixe statt standardabhängige Gesamtnutzungsdauern;

- die neue ImmoWertV 2021 berücksichtigt bereits (sieht vor) evtl. noch nicht abschließend verabschiedete Regelungen/Änderungen in/durch der/die Sachwertrichtlinie, die Ertragswertrichtlinie sowie weitere Richtlinien;

- schon bereits in der ImmoWertV 2010 wurden nicht mehr relevante Regelungen im Sinne einer Entbürokratisierung gestrichen;

- auch schon in die ImmoWertV 2010 wurden/waren bereits die Regelungen zur Bewertung der künftigen Entwicklung eines Gebietes aufgenommen;
diese Novellen beruhen dabei auf den Empfehlungen unseres ehrenamtlich tätigen überregionalen Sachverständigengremiums zur Überprüfung des Sachverständigenrechts;

- *weder die jeweiligen evtl. Küchenmöbel noch sonstige Möbelteile oder Dekostoffe, wie bsplw. in 1.0, wurden in den Wertermittlungsverfahren (mit Ausweisung d. Verkehrswertes) mitbewertet (s. auch Pos. 2.41, Pos. 3.323 u. folgende);

alle fest mit dem/den Gebäude/-teilen verbundenen Teile, wie einige Sanitärobjekte oder Fußboden-, Decken- und Wandver- sowie Bekleidematerialien sind

allerdings in den Wertansätzen -soweit als vorhanden unterstellbar u./bzw. evtl./ tlw. in den Skizzen dargestellt- des umbauten Raumes und des BGF-Verfahrens sowie auch des ETW-Verfahrens enthalten;

soweit eine Gesamtbegehung u./bzw. Einsicht nicht möglich war, wurden auch die jeweils, in der/den Ortsbesichtigung/en bzw. Einsicht/en festgestellten, baul. Änderungen gegenüber der Altaktenlage nicht vollständig in die beiliegenden u. damit auch großteils bauaktenlagengestützten Anlageskizzen übernommen;

- ob u. inwieweit u. in welcher Höhe etwa/genau hier evtl. für die tatsächl. eigentlich notwendige Bauzustandsmitteilung (u.a. Änderung des/der Keller-, Erd- und Dachgeschossgrundrisse/s von 1.0 etc.) baubehördlicherseits Kosten entstehen/bzw. entstehen könnten, vermochte dem Sachverständigen nicht mitgeteilt zu werden;
dies genau abzuklären, läge allerdings auch nicht mehr in dem vorliegenden Auftragsrahmen; es müsste hierfür ein gesonderter Antrag gestellt werden.

Der Sachverständige hat daher zum Zwecke der Bewertung im hier vorliegenden Gutachten im Sachwertverfahren unter 3.31 -- u. im Ertragswertverfahren unter rückständige Instandhaltung -**- einen entsprechenden, kleineren, aus Erfahrungswerten eruierten, 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, Bauwesen u. Städtebau

- Kommentar zur WertV 88

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

- Novellierung der WertV 88 zur neuen ImmoWertV (2010)

- Kommentar zur ImmoWertV (2010)

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

- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 –

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

- Erlasse und Verfügungen für die obersten Bundesbehörden

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

- Kommentar zur Wertermittlungserstellung über bebaute und unbeb. Grundstücke Vermessungsdirektor a.D. Dr. Schriever, ehem. oberer Gutachterausschuß Düsseldorf und ehem. Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld

- GAA-Texte zur Wertermittlungserstellung über beb. u. unbeb. Grundstücke

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

- Zum Wertermittlungsstichtag bekannter u. geltender Grundstücksmarktbericht 2026 *(Bodenrichtwert gemäß sog. Stichtagsprinzip) des Gutachterausschusses des Kreises Borken (01.01.2026)*

- Grundstücksmarktbericht 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 und 2025 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW

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

- Schmidt-Räntsch, Jürgen: 'Die BGH-Rechtsprechung zu Leitungsrechten und –kosten' ZS Vermögens- u. Immobilienrecht

- Niegel, Volker: 'Entschädigung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz § 9 Abs. 2'

Wertermittlungsforum Aktuell, Zertifizierungsstudium

- GuG Verbandszeitschrift des Bundesverbandes Deutscher Grundstückssachverständiger - BDGS Kleiber, Simon, Weyers

- Zimmermann, Angela; Noack, Jürgen: 'Wertermittlung von Leitungsrechten auf der Grundlage des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) und der Sachenrechts-Durchführungsverordnung (SachenR-DV)' GuG

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) u. Bauordnung in der nunmehr neuesten/fortgeführten Fassung

- NHK's 2010 für (hier 1.0) großteils unterkellerte, eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen mit Satteldächern und (2.0) nicht

unterkellerte, eingeschossige Fertiggaragen mit flach geneigten Dächern in Korrespondenz zu den bezüglichen Werten der NHK's 2002/2005 (sind/wurden damals f. eine längere Übergangszeit parallel geführt) in Korrespondenz zur aktualisierten Indexreihe '13

- EnEV14 bzw. nachfolgende bezügliche EnEV (und Aktualisierungen) siehe hier unter Pos. 2.15

- Sachwertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie

- RHK Gebäuderegelherstellungswert auf Grundlage 2010 NHK (Anlage 24) und/bzw. evtl. folgende

- Kaufwerte für Bauland (Fachserie 17) vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) u. Bauordnung i. d. neuesten Fassung

- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke
vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden

- Wertermittlungsrichtlinien 1991/98/02 und WertR 2006 i. den bezügl. Fassungen und die jeweils dazu heute aktuelleren

- Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten Rössler/Langner/Simon

- Wertermittlung von Grundstücken Simon/Reinhold (Luchterhandverlag)

- Bewertung v. Baugrundstücken (Leitfaden f. Modifizierung von Vergleichspreisen) Herbert K.R. Müller (Theodor Oppermann Verlag, Hannover)

- Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden u. des Verkehrswertes von Grundstücken F.W. Ross/ R.Brachmann (Th. Oppermann Verlag, Hannover)

- Rationelle Baubewertung Carl-Günther Jastram (Oppermanns Bewertungsbücher)

- Grundstückswertermittlung (Aus der Praxis für die Praxis)
Hubertus Hildebrandt (Verlag Konrad Wittwer, Stuttgart)

- Baugesetzbuch (BauGB) neueste Fassung

- Bauordnung NRW in der neuesten Fassung Boeddinghaus/Hahn/Schulte

- Kommentar zur Landesbauordnung NRW Gädtke/Böckenförde/Temme (Werner-Verlag)

- ***Baupreise (aktuelle Einheitspreise f. Rohbau- u. Ausbau)*** (Fachverlag Th. Voelckner)
- ***Bewirtschaftungskosten gem. Zweiter Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der letzten Bekanntmachung***
- ***Strotkamp in Sprengnetter u.a.: Grundstücksbewertung – Lehrbuch, Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig 2007 und Folgende***
- ***Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger***
- ***WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-. Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 15.0 WertermittlungsForum, Sinzig 2007 und Folgende***
- ***Sachverständigenverordnung f. öffentl. best. u. vereid. Sachverständige***

Allgemein:

Navigation - Baupreisindex - Normalherstellungskosten - Liegenschaftszinssatz

Baupreisindex und Normalherstellungskosten

Der *Baupreisindex* zeigt d. Entwicklung d. Baupreise mit Bezug auf ein Basisjahr auf.
Die Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.
Bei der Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen ist **der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte**, für die jeweilige *Gebäudeart* zutreffende Preisindex (**Baupreisindex**) des Statistischen Bundesamtes bzw. der Statistischen Landesämter mit dem entsprechenden Basisjahr **zu Grunde zu legen**.
Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindexes wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.
Eine Abweichung des Basisjahres des Baupreisindexes vom Basisjahr der NHK

2010, oder gegebenenfalls 2015, ist zu berücksichtigen, und neuerdings somit auch die Tatsache, dass die Indexreihe 2010 über das aktuelle Basisausweisungsjahr 2021 dementsprechend mit dem letztausgewiesenen bekannten Index vor/zum Wertermittlungsstichtag umzurechnen ist, sofern nicht ein Wertermittlungsstichtag in der Vergangenheit vorgegeben bzw. zu berücksichtigen/unterlegen ist, wobei dann über den zu diesem Zeitpunkt bekannten Stichtag zu ermitteln wäre.

Liegenschaftszinssätze

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

Der Liegenschaftszinssatz ist nach der Definition des § 14 Absatz 3 der ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Gemäß dieser Vorschrift ist er auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln; dabei stellt er ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.
Gebäudeart u. Nutzungsart, Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt (oder auch Überführung von Vermögen), das Baujahr und auch das Mietpreisniveau sind u.a. Kriterien, die die Höhe des Liegenschaftszinssatzes beeinflussen können. Allgemein liegen üblicherweise die Zinssätze bei Zwei- u./bzw. Mehrfamilienhäusern, Reihenmietwohnhäusern oder gewerblich genutzten Objekten und Flächen höher als bei freistehenden Einfamilienhäusern, da bei letzteren eine Renditeerzielung üblicherweise nicht im Vordergrund steht.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Borken ermittelt den Liegenschaftszinssatz nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswertes in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) mit Stand 2013 differenziert nach verschiedenen Grundstücksarten. Darüber hinaus orientiert sich die Auswertung an der am 12.11.2015 in Kraft getretenen Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.
Im Unterschied zum Modell der AGVGA-NRW werden beim Gutachterausschuss für

Grundstückswerte im Kreis Borken jeweils die Daten der letzten drei Geschäftsjahre herangezogen, wodurch eine größere Auswertungs-Datenbasis erreicht wird.
Mit Stand 06/2016 hat die AGVGA das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW novelliert.
Im Unterschied zu dieser Modellbeschreibung setzt der Gutachterausschuss f. Grundstückswerte im Kreis Borken die Bewirtschaftungskosten objektbezogen an und lehnt sich dabei an die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 –BGBL. I S. 2614) an.
Beispielsweise wird bei Ein- und Zweifamilien- sowie Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäusern etc. in Massivbauweise darüberhinaus die Gesamtnutzungsdauer objektbezogen und ausstattungsabhängig zwischen 70 und 90 Jahren angesetzt, bei Fertighäusern und Holzhäusern (aber auch hier gibt es Abweichungen/Unterschiede) tlw. niedriger, ähnliches gilt entsprechend auch für gewerbliche Bauten etc. etc..
Für die Ableitung v. Liegenschaftszinssätzen im Einzelnen werden üblicherweise bei Verträgen, die im Sinne des oben genannten Modells geeignet erscheinen, die jeweiligen Erwerber angeschrieben und um Angaben zum Kaufobjekt gebeten. Die Angaben aus diesen Fragebögen werden benötigt, um die einzelnen Kaufverträge dahingehend zu untersuchen, ob sie für eine Liegenschaftszinssatz-Auswertungsteilnahme geeignet sind.

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

2.15 Baufachliche Literatur / Mess- und Aufnahmegeräte

a) Baufachliche Literatur

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

linie entsprochen werden mußte;
dabei ergeben/ergaben sich für den Wohnungsbau nach wie vor drei alternative Nachweisverfahren u. für den Nichtwohnungsbau wie bisher zwei Verfahren. Seit 01.01.2023 gelten/galten beim GEG 2023 verschärfte Anforderungen (!). Hierzu gibt/gab es bereits weitere Neuerungen, hier gemäß GEG 2024 !, vergleiche GEG 2020, Änderungen GEG 2023 u. GEG 2024 (Gebäudeenergiegesetz) u. zuletzt i. 2026 zunächst Bekanntgabe/Rücknahme des neuen sogen. Heizungsgesetzes ! Nachdem dann das neue Energiegesetz (GEG) bereits i. letztlicher Bearbeitung war, soll es jetzt voraussichtlich zum 01. Juli 2026 durch das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG oder GmodG 2026) ersetzt werden; zu den zentralen Inhalten des neuen Gesetzes gehören Begriffe wie Grüngasquote, Bio-Treppe sowie Wegfall der 65%-EE-Regelung; **damit wird dann das GEG grundlegend novelliert**.

- ***SOPRO-Seminarunterlagen 1998 und bis heute Folgende***

- ***Analyse von Bauschäden; Dipl.-Ing. Raimund Probst*** (Architekt u. Bausachverständiger), Fachseminar-Reihe in den Sachverständigenreferaten der Oberfinanzdirektion

- ***Seminarreihe BMO u.a. Herbstseminar Factory-H. 2018 Informationen Prof. Karl-Heinz Schonebeck MBB/Prof. Dr. Fischer***
  Das neue Bauvertragsrecht nach BGB 2018 - Fachseminar-Reihe u.a. Bauzustandsfeststellung etc.

- ***Das neue Bauvertragsrecht nach BGH 2018***
  Der Sachverständige und seine Auftraggeber, Wilhelm Klocke, Bauverlag

- ***Sachverständigenforum der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, hier zuletzt Sachverständigen-Forum 2019 "Schadenersatz bei Baumängeln nach neuer Rechtsprechung", -Zeche Zollern Dortmund-, ...***
  u.a.
  - Vors. Richter am Landgericht Bochum Dr. Michael Rottkemper:
  'die geänderte Rechtsprechung zum Schadenersatz bei Baumängeln.....'
  - Dipl.-Ing. Betr. Wirt Thomas Jansen, öbuvSV für Schäden an Gebäuden:
  'Auswirkung der neuen Rechtsprechung auf die Tätigkeit der öffentl.

best. u. vereid. Sachverständigen'.....'

- RA Dr. jur. Johann Werner Fliescher, Viezepräsident Haus & Grund Rheinland Westfalen .....

'Bewertung der neuen Rechtsprechung und der daraus resultierenden Folgen aus Rechtsanwaltssicht.....'

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

- Sachverständigenforum der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, hier zuletzt Sachverständigen-Forum 2022 "Der öbuvSV zwischen Gerichts- und Privatgutachterauftrag", -Zeche Zollern Dortmund-,..

u.a.

- Vors. Richter am Oberlandesgericht (OLG) Hamm Frank Walter:

'Der janusköpfige Sachverständige - die Tätigkeit des Sachverständigen für Private und das Gericht, so u.a. ....

die Bedeutung des Privatsachverständigengutachtens im Zivilprozess.....

die Pflichten des öffentlich bestellten u. vereidigten Sachverständigen.. .

Phänomene bei Privatsachverständigengutachten.....

Handlungsempfehlungen.....'

- Dipl.-Ing. (FH) Jochen Florczak, öbuv SV für Schäden an Gebäuden, Köln:

'Pflichten Sachverständigenordnung - Probleme etc., so u.a. .....

Grenzen in der Praxis.....

Tatsächliche Feststellungen / Beurteilungen / Unparteilichkeit / Neutralität / Objektivität / der Begutachtung / Vorab-Klärung der expliziten Aufgabenstellung / Beispielbebilderung.....

Möglichkeiten der Neutralitätsbewahrung.....'

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

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

Beweismittel im Deutschen Zivilprozess.....

Funktion des Sachverständigen im Zivilprozess.....

Sachverständiger VS. Privatgutachter.....
Zeitpunkt der Einholung eines Privatgutachtens.....
Privatgutachten zur Abwehr eines Gerichtsgutachtens.....
Selbständiges Beweisverfahren VS. Privatgutachten.....
Vorzeitige Mängelbeseitigung und Beweisvereitelung.....
Kostenerstattungsanspruch f. ein Privatgutachten etc.....'

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

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

- Vors. Richter am Landgericht (LG) Bochum Dr. Michael Rottkemper: 'Die Ablehnung von Sachverständigen aus Richtersicht - die Tätigkeit des Sachverständigen für das Gericht, so u.a. ....
Rechtliche Grundlagen der Ablehnung u.a. Ablehnung eines Richters-Ablehnung eines Sachverständigen-Ausschuss von der Ausübung des Richteramtes.....
Besorgnis der Befangenheit u.a. Definition der Rechtsprechung-Zusammenfassung der Gründe für die Ablehnung-Beispiele sensibler Bereiche-Verfahren-Folgen der erfolgreichen Ablehnung-Ausblick u. Ratschläge usw. .....'

- Dipl.-Ing. Frank Wischerhoff, öbuv SV für Baupreisermittlung und Abrechnung im Hoch- und Ingenieurbau, Sachverständiger für Bauablaufstörungen, 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 / Kompromitierung.....'
- sowie moderierend Präsident der Ingenieurkammer-Bau NRW Dr.-Ing. Heinrich Bökamp, öbuv Sachverständiger für Massivbau

- Sachverständigenforum der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, hier zuletzt Sachverständigen-Forum 2024 für Rechtsanwälte, Richter und Sachverständige "Gutachten als Team meistern - Rechtliche u. praktische Aspekte", -LWL-Industriemuseum/Textilwerk Bocholt-,..
u.a.
'Welche organisatorischen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind zu beachten ?'
'In welchem Umfang darf eine Hilfskraft bei der Erstellung eines Gutachtens unterstützen ?'
'Wie werden mehrere öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige (öbuvSVs) beauftragt und bezahlt...und welche Haftungsfragen sind zu klären ?
- Richterin bzw. Richter, Rechtsanwältin bzw. Rechtsanwalt, öffentlich bestelter und vereidigter Sachverständiger bzw. Sachverständige (öbuvSVs Die Ablehnung von Sachverständigen aus Richtersicht - die Tätigkeit des Sachverständigen für das Gericht, so u.a. ....
- moderierend Katja Hennig, Juristin im Rechtsreferat der Ingenieurkammer-Bau NRW

- Sachverständigenforum der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, hier zuletzt Sachverständigen-Forum 2025 für Rechtsanwälte, Richter und Sachverständige "Kommunikation als Schlüssel erfolgreicher Zusammenarbeit", -Zeche Zollern, Dortmund-,..
u.a.

- Vors. Richter am Landgericht (LG) Duisburg Karsten Kania:
'Miteinander von Richtern und Sachverständige - die Leitungsfunktion des Richters, so u.a. ....
Gute Zusammenarbeit von Gericht u. Sachverständigem und konstruktive Kooperation unter Einbeziehung der Parteien (§ 404a Abs. 1 ZPO, § 404a Abs. 3 ZPO, § 407a Abs. 1 ZPO, § 407a Abs. 4, S. 1 ZPO, OLG Hamm (ErbR 2016, 729), § 144 ZPO, § 404a Abs. 2 ZPO .... usw.
Sachverhalt – Anknüpfungstatsachen - Rücksprache mit dem Richter/Gericht - Hinweis auf evtl. fehlende Unterlagen - tatsächl. Istzustand – entscheidungserhebliche Rechtsbegriffe - Vertragsauslegung (u.a. Verkehrssitte § 157 BGB) – Mängel/Frage nach Verstoß gegen anerkannte Regeln der Technik ist Sachverständigenfrage – Symptomtheorie/Bezeichnung von Mängelerscheinungen bei nicht notwend. Ursachenschilderung – Vermeidung gewisser Begriffe – Verantwortlichkeit für Mangel – Reaktion d. Sachverständigen auf den Beweisbeschluß – bei Hinweis auf Missstand der Verwendung von unklaren Beschreibungen oder Rechtsfragen im Beweisbeschluss keine Zurückhaltung/keine Begutachtung bis Klärung durch das Gericht – s. u.a. n. Ulrich (IBR, 2014, 380) – befundträchtige Bauteilöffnung/keine Verpflichtung des Gutachters zur Bauteilöffnng/-verschließung ohne gerichtl. Weisung – bei Feststellung der Erfordernis einer Bauteilöffnung durch den Gutachter erst Mitteilung/Entscheidung a./d. das Gericht' usw. .....
- Dipl.-Ing. Oliver Eschmann, öbuv SV für Schäden an Gebäuden:
'Elektronische Kommunikation zw. Sachverständigen, Gerichten und Rechtsvertretung - Überblick über die Einführung der eAkte bei Gerichten und Staatsanwaltschaften (elP, forumSTAR, e2A, eAS etc.) Pilotierung – Information zum Akteneinsichtsportal (AEP) – geeignete Option für Sach-Verständige 2BO – Information zur Elektronischen Kommunikation mit Gerichten u. Staatsanwaltschaften – Grundsätze/Übermittlungswege- Justizpostfach – Dateieingang (Gerichtsakte) – Bereitstellung von Unterlagen i. d. Gerichtsakte/Unterlagen der Parteien – Nutzung anderer Dateiformate zur Optimierung der Gutachten/Dateiformate' usw. .....

- Lars Christian Nerbel, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Rechtsanwälte Dr. Caspers, Mock & Partner mbB:
'Richtlinien und Grenzen in der Kommunikation zwischen Anwälten und gerichtlich bestellten Sachverständigen – Rolle des Sachverständigen – ZPO Rechtlicher Rahmen – Grundsatz Kommunikation über das Gericht – Zulässige Kommunikation – Unzulässige Kommunikation – Grauzonen & Praxisprobleme – Pflichten des Rechtsanwalts – Handlungsempfehlungen
- moderierend Katja Hennig, Juristin im Rechtsreferat der Ingenieurkammer-Bau NRW

- ***Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten*** AGA - Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, unter Mitarbeit des mit der Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens beauftragten Bewertungssachverständigen
- ***Baukonstruktionslehre Martin Mittag***
- ***VOB Teil B*** insbesondere betreffend Ausführungen v. Bauleistungen gem. der DIN 1961 u. ATV sowie Teil C Technische Vorschriften f. Bauleistungen
- die sonstigen ***einschlägigen technischen und baupolizeilichen Bestimmungen*** und die ***Unfallverhütungsvorschriften***
- ***DIN 18299*** – ATV Allgemeine Regelungen für Bauarbeiten jeder Art

  und viele weitere DIN-Vorschriften, Hinweis auf das gesamte DIN-Werk
- ***Schneider Bautabellen***, neueste Auflage, Werner Verlag
- die Vorschriften der DIN 4108 (***Wärmeschutz im Hochbau***) z. Bauzeitpunkt
- ***die technischen Regeln der Baukunst***
- ***natürl. Bauen – gesund. Wohnen*** Schriftenreihe: Wohnbiologie v. Ernst Vill
- ***Schadensatlas –Klassifikation u. Analyse v. Schäden an Ziegelmauerwerk Forschungsbericht Nr. 8 Band 2 der Europäischen Kommission zum Schutz und Erhalt des Europäischen Kulturerbes***
- Prof. Dipl.-Ing. Werner Pfefferkorn ***Rissschäden an Mauerwerk*** / IRB Verlag

- ***Bauschäden***, Prof. Dr. Rainer Oswald, Architekt und öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Aachen
- ***Der gerichtliche Sachverständige***, Dr. Kurt Jessnitzer, Vizepräsident des Oberlandesgerichts a.D., Carl Heymanns Verlag KG
- ***Der Sachverständige und seine Auftraggeber***, Wilhelm Klocke, Bauverlag
- ***IHK-Merkblatt für den Sachverständigen***
- weitere, sehr umfangreiche Fachlektüre und Fachbücher beim SV

b) Mess- u- Aufnahmegeräte

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

2.2 Bewertungsmerkmale des Bodens

2.21 Lage und Zuschnitt

Die Bewertungsliegenschaft "Wackengoorweg 1" liegt als Wohnliegenschaft nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Gronau, einer Stadt im westlichen Münsterland im Bundesland NRW, sondern in einem §34-Gebiet; kreismäßig gehört die Stadt Gronau zum Kreis Borken.

Das Grundstück/Flurstück Wackengoorweg 1/356 ist vieleckig, grob gesehen nahezu dreieckig, zugeschnitten; das Grundstück ist seitens/von der Straße Wackengoorweg über seine nördliche Grundstücksgrenze erreichbar/begehbar; zudem befindet sich im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze im Gartenzaun (hier sogen. Holzbretterzaun mit Betonstützen) eine Gartentür, durch die

das Bewertungsgrundstück über das im ersten Bereich als Grundstückszufahrt/en (Anliegerverkehr) offiziell für die Hausnummern 108 (Flst. 1191), Hs.-Nr. 110 (Flst. 1463) bzw. Hs.-Nr.110a (Flst. 1462) der Beckerhookstraße dienende "Subgangs-Dieksken" (nur in diesem vorderen Bereich ist die Befahrbarkeit für Anliegerverkehr zulässig) erreichbar, wobei das sogenannte "Subgangs-Dieksken" im Weiteren Verlauf lediglich als Fuß- u. Radweg ausgewiesen ist/genutzt werden darf;

ob über den vorgenannten Bereich des Subgangs-Dieksken zukünftig evtl. auch die auf dem Bewertungsflurstück stehende Fertiggarage angefahren werden dürfte, konnte hier ohne eine mögliche/notwend. explizite Antragstellung des/ der jeweiligen Eigentümer/in/s hierzu nicht von der zuständigen Behörde beantwortet werden, hierzu wäre eben erst ein/e solche/r definitive Anfrage/Antrag notwendig, der/was aber hier den Bewertungsrahmen sprengen würde.

mit seiner nordöstlichen Flurstücks- bzw. Grundstücksgrenze liegt das hier in Bewertung stehende Flurstück 356/bzw. Wohnbaugrundstück "Wackengoorweg Nr. 1" an der eigentlichen "Beckerhookstraße"; nach Westen hin grenzt des Bewertungsflurstück 356 an ein weiteres, hier nicht in Bewertung stehendes, bebautes Wohngrundstück an der Straße "Wackengoorweg".

Auf der zum Bewertungsobjekt 'Wackengoorweg 1' gegenüberliegenden Seite der Beckerhookstraße (also in etwa nordöstlich vom 'Wackengoorweg 1') liegt die Buterland-Schule.

2.22 Größe laut Kataster

Flurstück 356: gesamt: = 603 m²

2.23 Zulässige Nutzung

Das Flurstück 356 liegt noch innerhalb der geschlossener Ortschaft (hier Stadtgebiet Gronau) aber außerhalb des Bereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Gronau, der im Regelfall die Nutzungsart, die Bebaubarkeit und die Baugrenzen bestimmt; das hier in Bewertung stehende Grundstück "Wackengoorweg 1" liegt damit in einem §34-er Gebiet, womit sich das Maß und die Art der Bebaubarkeit nach der allgemein umgebenden Bebauung richtet; die hier umliegende Bebauung stellt sich als Art Allgemeines Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger (bzw. 1 ½ geschossiger) offener Bauweise mit Wohnhäusern dar; eine Grundflächen- oder auch eine Geschoßflächenzahl ist nur begrenzt ableitbar;
zur Straße "Wackengoorweg" ist auf Seiten des Bewertungsflurstücks 356 laut der damaligen Baugenehmigung des heute aufstehenden Wohnhauses ein/e Bauflucht/Baugrenzabstand von 5,00 m einzuhalten; zur westlichen Seite gilt danach für das Wohnhaus auch ein Grenzabstand von 2,50 m.

2.24 Tatsächliche Nutzung

Das mit einem lt. Bauaktenangabe ursprünglich 1958/59 in Massivbauweise errichteten, weiß verputzten, großteils unterkellerten, eingeschossigen (1.0) Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach mit einer Eindeckung aus Tondachpfannen u. einer lt. Bauakte 1998/99 errichteten (2.0) Fertiggarage mit flach geneigtem Dach bebaute Flurstück 356 (Grundstück Wackengoorweg 1) ist seitens der Straße "Wackengoorweg" erreichbar (u. anfahrbar) und derzeit zudem von dem sogenannten "Subgangs-Dieksken" derzeit (Tor dazu in dem gemäß der damaligen zugehörenden Baugenehmigung dazu so-

gen. Holz-Betonzaun') fußläufig erreichbar;
das (1.0) Wohngebäude steht derzeit offensichtl./augenscheinl. leer; die (2.0) Fertiggarage wird derzeit offensichtl. als Abstellfläche für u.a. Gartengeräte genutzt.

2.25 Bebaute Fläche

(1.0)	**rd. 81,20 m²**
(2.0)	**rd. 17,10 m²**
(1.0) u. (2.0) gesamt =	**rd. 98,30 m²**
	==========

d.h. = rd. 16,30 % des 603 m² großen Flurstücks 356 bei Mitanrechnung des Fertiggaragengebäudes (2.0) aber ohne Ansatz des besonders zu veranschlagenden Bauteils (s. u. Pos. 2.41 u. Pos. 3.322) der rückwärtigen Hauseingangs- (KG- u. EG) -anlage, ...
bzw. = rd. 13,47 % ohne Anrechnung des Fertiggaragengebäudes (2.0). und ohne Ansatz des besonders zu veranschlagenden Bauteils (s. u. Pos. 2.41 u. Pos. 3.322) der rückwärtigen Hauseingangs- (KG- u. EG) –anlage.

2.26 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Erschließungszustand:

das Wohnflurstück 356 ist über die Straße 'Wackengoorweg' 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 evtl. fällig gewordenen Erschließungskosten sollen lt. Angabe der zuständigen Behörde bezahlt sein); in der Örtlichkeit scheint die Straßenanlage derzeit nicht vollständig/ abschließend ausgebaut zu sein; dennoch auch sollen derzeit keine Straßenerneuerungsmaßnahmen vorgesehen sein (siehe hierzu auch letzten Abschnitt dieser Position -Hinweis zu den Erschließungsbeiträgen/ Straßenerneuerungsmaßnahmen allgemein-**).**

<u>In einem evtl. zukünftig vorgesehenen Veräusserungs-/Erwerbsfall</u> mag/mögen der/die evtl. Erwerber/in vor der eigentlichen Ausübung seiner/ihrer evtl. Kauftätigkeit 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; ent-

gegen der Praxis in vielen anderen Bundesländern werden in Nordrhein-Westfalen zum Zeitpunkt der Bewertung die Anlieger immer noch mal 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 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;
lt. Angabe soll aber das Flurstück 356 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 abgefragt;
gemäß der durchgeführten Abfrage ist/soll für das hier in Bewertung stehende Flurstück 356 weder zu Lasten noch zu Gunsten eine gravierende Baulast eingetragen/sein, was hier somit als korrekt unterstellt wird (***)

- Lasten u. Rechte (in Abtlg. II) im Grundbuch des hier in Bewertung stehenden Objektes / gemäß Grundbucheinsicht/-angabe (Blatt 844):

<u>zur Abteilung II</u>:
Gemäß Grundbucheinsicht enthält Abteilung II außer dem Zwangsversteigerungsvermerk 77 K 17/25 keine für die Bewertung bedeutsame Eintragung.

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

2.3 Bewertungsmerkmale der baulichen und sonstigen Anlagen

Auf dem Flurstück 356 befinde/t/n sich

(1.0) ein lt. Angabe ursprünglich um 1958/59 erstelltes, großteils unterkellertes, weiß verputztes, eingeschossiges Wohnhaus in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem DG-Spitz mit Satteldach mit einer Dacheindeckung aus roten Tonpfannen

und

(2.0) eine nicht unterkellerte, eingeschossige, etwa 1998/99 errichtete Fertiggarage in Art Stahlblechbauweise mit flach geneigtem Dach.

2.31 Restnutzungsdauer (derz. Zustand)

(1.0) Wohngebäude

(Wohnhaus)

(fikt. mittl. Alter 51 J.)

- das <u>Ursprungsbaujahr</u> des großteils unterkellerten, in Massivbauweise erstellten, eingeschossigen, weiß verputzten Wohnhauses war nicht explizit festzustellen; aus der Bauaktenlage ist aber zu entnehmen, dass das Gebäude 1958/59 baugenehmigt wurde und etwa auch zu dieser Zeit errichtet und fertiggestellt worden ist; entgegen der Bauaktenlage ist das Gebäude in der Örtlichkeit heute nicht nur zur Hälfte, sondern nahezu gänzlich unterkellert, wobei der Teil unter der EG-Essküche, trotz Wandführung bis auf Kellersohlenhöhenniveau, nicht durch eine reguläre Kellerinnentür, sondern durch eine halbhohe Wandlukentür (etwa von der Decke bis 1 m über sonstigem Kellerfußboden) erreichbar ist, wobei nicht vor Ort festgestellt wurde, ob in diesem Raumbereich unter der EG-Küche eine durchgehende Kellersohle eingezogen ist; um 1988 u. um 1992 wurden einige Holzfenster mit Isolierglas neu eingebaut, zudem wurden einige Kunststofffenster mit Isolierglas in 2011 und 2012 eingebaut, um das Jahr 2011/2012 erfolgte zudem eine Modernisierungsmaßnahme incl. u.a. des Einzugs von neuen Leitungen und Fußbodenaufbauten mit Fußbodenheizung im EG und DG, Neueinrichtung des Gäste-WC's im EG und des Bades im DG etc., außerdem im DG zwei neue Innentüren und lt. A. in 2011/12 auch Einbau einer neuen Gas-Heizungszentrale im KG;
nach einseh- und erkennbare/m/n Bauzusta/e/nd/en ist als fiktives Baujahr für 1.0 gesamt nunmehr 1975 eruierbar;

(nach neuester Fassung der Verordnung auch hinsichtlich des zunehmenden gewichtigen 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 29 Jahre

(2.0) Fertiggarage

(fikt. mittl. Alter 27 J.)

- das <u>Ursprungsbaujahr</u> der Fertiggarage war nicht explizit festzustellen, aus der Aktenlage ist aber zu schließen/entnehmen, dass die Fertiggebäude 1998 genehmigt und um1998/99 errichtet wurde;
nach den baulichen Gegebenheiten und den derzeitig einseh- u. erkennbaren Bauzuständen läßt sich als fiktives Baujahr 1999 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 Fertiggaragen dieser Art, dieser Bauweise und dieser Qualität gem. Lit. (20 - 40) hier 35 Jahre (gem. ImmoWertV21 = 30/35 J.)
(bei entsprechender Berücksichtigung des Kostenansatzes); somit RND 8 Jahre

<u>Anmerkung/en</u>

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, so dass -außer in den begehbaren und per Laser aufmeßbaren Etagen/Räumen- in einigen Bereichen 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 (Zu-ordnung der Berechnungsart zur angewandten DIN) des umb. Raumes, der BGF und der Wohn- bzw. Nutzflächen des Wohnbaukörpers (1.0) und der Fertiggarage (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 und der Nutzflächen möglich; ansonsten <u>siehe auch weiter unter "Hinweis/e</u>"; 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-

(1.0) Wohnhaus	623,00 m³
(2.0) Garage	38,50 m³

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 356 -				
(1.0)/Wohnhaus	**Wohn-/Nutzfläche**			
(1.0) -hier Wohnfläche-	Erdgeschoss			
Eingangsflur mit Geschosstreppe:		LA	02856 =	**2,86 m²**
Verteilerflur:		LA	04147 =	**4,15 m²**
Wohn- Esszimmer:		LA	32452 =	**32,45 m²**
Ess-Küche:		LA	15745 =	**15,75 m²**
Gäste-WC:		LA	02621 =	**2,62 m²**
Hauswirtschaftsraum:		LA	04901 =	**4,90 m²**
EG (1.0) Wohnfläche gesamt:		(62,73 m²)	**rd. =**	**62,75 m²**
				==========
(1.0) -hier Wohnfläche-	Dachgeschoss			
DG-Treppenflur:		LA	03325 =	**3,33 m²**
Verteilerflur:		LA	03837 =	**3,84 m²**
Elternschlafzimmer:		LA	13356 =	**13,36 m²**
Kinderzimmer 1:		LA	12157 =	**12,16 m²**

Kinderzimmer 2:	LA	14339 =	**14,34 m²**
Bad:	LA	04900 =	**4,90 m²**
DG (1.0) Wohnfläche gesamt:	(51,93 m²)	**rd. =**	**52,00 m²**

==========

-hier Nutzfläche-	Kellergeschoss		
Kellertreppenflur:	LA	04934 =	**4,93 m²**
Verteilerflur mit/bzw.			
Heizungskellerbereich:	LA	11557 =	**11,56 m²**
Gartenkeller:	LA	12516 =	**12,52 m²**
Abstellkeller:	LA	16980 =	**16,98 m²**
KG-Bereich unter der			
EG-Essküche: (bedingte Nutzfläche):	rd. zu ½	=	7,26 **m²**
KG (1.0) Nutzfläche gesamt:	(53,25 m²)	**rd. =**	**53,25 m²**

==========

(2.0)/Fertiggarage Nutzfläche:

Abstellfläche ca.:	BA	14820 =	**14,82 m²**
EG (2.0) Nutzfläche gesamt:	(14,82 m²)	**rd. =**	**14,75 m²**

==========

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

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

(1.0) Wohnfläche

-Wohnhaus-

EG (1.0)	**Wohnfläche:**	**= 62,75 m²**
DG (1.0)	**Wohnfläche:**	**= 52,00 m²**
KG (1.0)	**Nutzfläche:**	**= 53,25 m²**
Wohn- (EG + DG = 114,75 m²) u. Nutzfläche (KG = 53,25 m²) in (1.0) ges.:		**= 168,00 m²**

==========

(2.0) Nutzfläche

-Fertiggarage-

EG (2.0)	**Nutzfläche:**	**(kfz-Abstellfläche)**	**= 14,75 m²**
Nutzfläche (2.0) gesamt:			**= 14,75 m²**
			==========

2.322 BGF nach DIN

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

(1.0) BGF: -rd.-

KG: (1.0)		=	81,20 m²
EG: (1.0)		=	81,20 m²
DG: (1.0)		=	67,00 m²
	(1.0) gesamt	**=**	**229,40 m²**
			=========
EG: (2.0)		=	17,10 m²
	(2.0) gesamt	**=**	**17,10 m²**
			=========

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

(1.0) Wohnhaus:

(1.0) Erdgeschoss:

Wohnfläche: **Hauseingangsflur mit Geschosstreppe, Gäste-WC, Verteilerflur, Ess-Küche, Wohn-Esszimmer, Hauswirtschaftsraum**

(1.0) Dachgeschoss:

Wohnfläche: **Treppenflur, Verteilerflur, Bad, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Elternschlafzimmer**

(1.0) Dachspitzbereich: **nicht ausgebauter Bodenraum**

(2.0) Fertiggarage:

(2.0) Erdgeschoss:

Nutzfläche: **Gartengeräte- bzw. Art Kfz- Abstellfläche**

2.34 Bauart (1.0)

Wohnhaus:

Fundamente	Mauerwerk, Beton oder ähnlich
Umfassungswände	allgemein Mauerwerk, verputzt
Isolierungen	nicht festgestellt, wahrscheinlich in den zur Bau- bzw. evtl. tlw. Umbauzeit üblichen Materialien tlw. 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 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 und private) Gebäude, in denen 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.
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 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 KG zum EG:	einfache, gewendelte, offene Holztreppe/-stiege, nur Tritte
	vom EG zum DG	gewendelte Holzwangentreppe
	vom DG zum DG-Spitz	ausklappbare, einfache Holztreppe in/ mit Lucke/-ndeckel
Decken	über Kellergeschoss:	Betondecke
	über Erdgeschoss	Betondecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke

Dachkonstruktion	Satteldachform in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	rote Tondachziegel
Fassade	verputzt, weiß

2.35 Bauart (2.0)

Fertiggarage:

Fundamente	l. Angabe Punktfundamente (nicht untersucht)
Umfassungswände	Stahlblech (= Fassade)
Isolierungen	keine (- - -)
Dämmungen	nicht gesamt festgestellt
Innenwände	- - -
Treppe/n	- - -
Decke/n	- - - (s. flach geneigtes Dach)
Dachkonstruktion	flach geneigtes Dach
Dacheindeckung	flach geneigtes Dach aus Stahl- oder Trapezblech
Fassade	Stahlbleche (= Umfassungswände)

2.36 Ausstattung (1.0) -Wohnhaus-

Fußböden:	KG:	Fliesen (Kellertreppenflur, Verteilerflur mit Heizungsraumbereich, Gartenkeller, Abstellkeller); im nicht begangenen Kellerbereich unterhalb der EG-Ess-Küche nicht untersucht
	EG	Laminat (Hauseingangsflur, Verteilerflur, Ess-Küche); Fliesen (Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum); Estrich, derzeit ohne Gehbelag wie u.a. Fliesen, Laminat oder Auslegware (Wohn-Esszimmer)
	DG	Fliesen (Treppenflur, Bad, Verteilerflur, Elternschlafzimmer); Laminat (Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2)
	DG-Spitz	im einsehbaren Bereich im mittleren Teil Rauhspund,

ansonsten sichtbare Glas- oder Mineralwolle zwischen den Deckenbalken

Wandbehandlung:

KG: Putz mit Anstrich (Kellertreppenflur, Verteilerflur mit Heizungsraumbereich, Gartenkeller, Abstellkeller);
im nicht begangenen Kellerbereich unterhalb der EG-Ess-Küche nicht untersucht, soweit einsehbar Mauerwerk mit tlw. Anstrich

EG Putz mit Anstrich (Hauseingangsflur); Tapete mit Anstrich (Verteilerflur, Ess-Küche, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Wohn-Esszimmer)

DG Putz mit Anstrich (Treppenflur); Tapete mit Anstrich (Verteilerflur, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2); Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, darüber Tapete mit Anstrich (Bad)

DG-Spitz im einsehbaren Bereich freie Sicht unter die Dachpfanneneindeckung bzw. auf die Giebelwandinnenseiten

Deckenbehandlung:

KG: Styropor (Kellertreppenflur, Verteilerflur mit Heizungsraumbereich, Gartenkeller, Abstellkeller);
im nicht begangenen Kellerbereich unterhalb der EG-Ess-Küche nicht untersucht

EG Putz mit Anstrich (Hauseingangsflur, Verteilerflur, Ess-Küche, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Wohn-Esszimmer)

DG Rigipsplatten oder Putz mit Anstrich (Treppenflur); Rigipsplatten/Tapete mit Anstrich (Bad, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2);
Rigipsplatten/Rauhfaser mit Anstrich (Verteilerflur)

DG-Spitz im einsehbaren Bereich Firstpfette

Innentüren		im KG: Holztür, alt mit Glas im oberen Bereich (Innentür vom Verteilerflur zum Gartenkeller); Holztür, alt (vom Gartenkeller zum Abstellkeller); einfache Luckentür, alt (vom Abstellkeller zum unterkellerten Bereich unterhalb der EG-Ess-Küche) im DG: Limbatür in Stahlzarge (DG- Verteilerflur zum DG-Bad), zwei neuere weiße Türen (vom Verteilerflur zum Kinderzimmer 1 und vom Verteilerflur zum Kinderzimmer 2); ansonsten im EG und DG allgemein ältere Innentüren Art Limba in weiß gestrichenen Holzzargen
Fenster		im KG alte Kelleraußenfenster, in den Wohngeschossen tlw. dunkle Holzfenster mit Isolierglas, tlw. weiße Kunststofffenster mit Isolierglas, unterschiedlichen Alters
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/Beheizung:		Gaszentralheizung (Zentrale im KG); im EG und DG Fußbodenheizung
Ver- u. Entsorgungs-anschlüsse:		Gasuhr (Gas), Wasseruhr (Stadtwasser) und HAK sowie Sicherungs-/zählerkasten (Strom) im Kellertreppenflur; Anschluß an öffentlichen Kanal

2.37 Ausstattung (2.0) -Fertiggarage-

Fußböden:	EG	Betonsteinpflaster
Wandbehandlung:	EG	Stahlblech ohne Anstrich
Deckenbehandlung:	EG	Dach: Stahl- oder Trapezblech ohne Anstrich
Tor/Tür	EG	Stahlschwingtor, in der gegenüberliegenden Seite Stahlblech/-Sikkentür
Fenster		- - -

2.40 **Bauausführung** (Materialgüte u. Verarbeitung)

-im Bereich des (1.0) Wohnhauses-

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

-im Bereich der (2.0) Fertiggarage-

Die einzelnen Teile der (2.0) Fertiggarage sind -soweit einsehbar- in den zur Bauzeit allgemein üblichen Materialien (Stahlblechgarage) erstellt; die Arbeiten selbst sind -soweit sichtbar- allgemein handwerksgerecht ausgeführt.

2.41 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (als Zeitwerte, anteilig)

auf dem Flurstück 356:

- Kellerlichtschächte;
- Hauseingangstreppenanlage mit seitl. Stützmäuerchen mit Schäden;
- Hauseingangsvordach mit Lisenenteilen;
- rückwärtiger Hauseingangsbereich mit Vorbau KG/EG, incl. Treppenbereichen, Tür, Mauerteilen bei tlw. Innenverkleidung mit Profilholz und Dachbereichen (tlw. Teer-/ Schweißbahn und tlw. Glas) sowie vorgelegenem Terrassenteil, mit Schäden;
- Dachüberstandsteile des (1.0) Wohnhauses, soweit sie nicht im umbauten Raum enthalten sind;
- Außenbeleuchtung;
- Pumpenschacht und Maschmaschinensockel im KG gegenüber der Zentralheizungsanlage;
- Kaminkopf im Firstbereich;
- unterschiedliche Befestigungen wie Wohnhauszuwegung bzw. Fläche vor der (2.0) Fertiggarage;
- rückseitige ältere, tlw. überwachsene Terrassenteile (Waschbetonplatten);

- unterschiedliche Grundstückseinfassungsteile wie Mäuerchen im unteren Bereich, darüber Metallelementzaunteile, mit Gartentor, oder waagerechten Holzelementen zwischen senkrechten Betonelementpfeilern;
- 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 356:
Rasenfläche, Aufwuchs wie Bodendecker, Strauch- und/oder Buschwerk, sonstiges Aufwuchsgrün, tlw. auch Art Lebensbaum etc.

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**) noch als befriedigend/ausreichend bezeichenbar, wobei das Gebäude derzeit unbewohnt ist und bei heruntergelassenen Rolläden nicht die Innenausstattung mit Fußbodenheizung (nach Teilrenovierung/-modernisierung) etc. vermuten läßt;

der bauliche Zustand der Fertiggarage (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**) und der etwas ungünstigen Lageausrichtung auf den Grundstück als ausreichend bezeichenbar.

Differenz zwischen eingesehener Bauaktenlage und Bauzustand vor Ort

Der vor Ort angetroffene Gebäudezustand (1.0) entsprach weder im Außenbereich- noch im Innenbereich genau der Zeichnungs- bzw. Skizzenlage;
neben den Umringmaßen der Gebäudeteile gibt es einige Abweichungen zwischen den vor Ort aktuell angetroffenen Ausführungen des/der Gebäudes/Gebäudeteile und der behördlichen Bauaktenlage;
an Abweichungen wurde in einsehbaren/eingesehenen Bereichen u. a. festgestellt, **dass**

- **im Kellergeschoss des Wohnhauses (1.0)** entgegen den eingesehenen behördichen Gebäudegrundrisszeichnungen in der Örtlichkeit das Gebäude nicht zu rd. 50 vH., sondern zu 100 vH. unterkellert ist, wobei allerdings der Kellerbereich unterhalb des EG-Ess-Küche derzeit nicht durch eine Tür, sondern lediglich durch eine Luckentür/-klappe in etwa 1 m Höhe erreichbar ist:
  zudem gibt es vom Gartenkeller zum Kellerteil unterhalb des Wohn-Esszimmers im Bereich der Verbindungstür einen etwa rd. 4 cm hohen Absatz;
- **außerdem** ist entgegen der Planlage/Bauaktenlage in der hauseingangsseitigen (zum Wackengoorweg) Außenwand des Kellertreppenflures kein Kelleraußenfenster angelegt; vielmehr ist ein solches in der Außenwand des Kellerflures im Bereich der Kellertreppe/Stiege angelegt;
- **des Weiteren** ist entgegen der Bauaktenlage keine den Heizungsraum mit Waschmaschinensockel und Pumpenschacht teilende Kellerinnenwand eingezogen, dabei ist zudem auch im letzteren Bereich kein Kelleraußenfenster angelegt, sondern etwa mittig in der Außenwandfläche dieses Bereiches;
- **weiterhin** ist entgegen der Darstellung in der Bauakte im Gartenkeller, neben dem rückseitigen Kellerfenster in der Giebelwamd, ein weiteres Kelleraußenfenster in der traufenseitigen Kelleraußenwand angelegt;

- **im Erdgeschoss des Wohnhauses (1.0)** entgegen den eingesehenen behördlichen Gebäudegrundrisszeichnungen in der Örtlichkeit in der Essküche sowohl in der straßenseitigen Giebelwand als auch in der traufenseitigen Außenwand ein jeweils etwas größeres Fenster eingebaut ist;

- **zudem** ist entgegen der Bauaktenlage im Bereich des Wohn-Esszimmers über dem Gartenkeller neben dem Fenster und der Außentür in der rückwärtigen Giebelwand kein weiteres Außenfenster in der traufenseitigen Außenwand angelegt;

- **das Dachgeschoss des Wohnhauses (1.0)** entgegen den eingesehenen behördlichen Gebäudegrundrisszeichnungen in der Örtlichkeit mit Treppenflur, Verteilerflur, Bad, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer 1 und Kinderzimmer 2 voll ausgebaut ist;

weitere kleinere und größere Abweichungen liegen in den Gebäudeteilen (1.0) zur behördlichen Bauaktenlage vor.

Ob und inwieweit und in welcher Höhe hier evtl. für die tatsächliche eigentlich notwendige Bauzustandsmitteilung baubehördlicherseits dennoch mal Kosten entstehen oder entstehen könnten vermochte dem Sachverständigen nicht explizit mitgeteilt zu werden;
dies genau abzuklären, liegt/lag allerdings auch nicht mehr in dem vorliegenden Auftragsrahmen; hierfür müßte ein gesonderter, eigenständiger Antrag gestellt werden.
Der Sachverständige hat daher zum Zwecke der Bewertung im hier vorliegenden Gutachten im Sachwertverfahren unter 3.31 -**- und im Ertragswertverfahren unter rückständige Instandhaltung-**- einen aus Erfahrungswerten eruierten kleinen Wägbarkeitssatz mit einberechnet.

Schäden u. Mängel:

Die Gebäudeteile sind allgemein (Schäden u. Mängel ausgenommen) in einem, dem Alter u. ihrer Art entsprechend. noch befriedigenden/bzw. ausreichenden Allgemeinzustand, wenngleich aber auch stellenweise Schäden u. Mängel vorliegen;
die technischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft; hinsichtlich sonstiger evtl. Mängel oder Schäden ist -soweit einsehbar und festgestellt- u.a. anzumerken:

zum Wohnhaus (1.0):
- in kleineren Bereichen sind die Warmwasser führenden Rohre des (1.0) Wohn-

hauses zumindest im Kellergeschoss nicht durchgängig isoliert;

- in einigen Sockelbereichen des Kellergeschosses sind Spuren zumindest einer ehemaligen aufgestiegenen Feuchte zu sehen, wenngleich im Innenbesichtigungstermin im Kellergeschoss derzeit kein aktueller/direkter Feuchtigkeitseintritt festgestellt wurde;
- in den Wohngeschossen (EG u, DG) fehlen in einigen Bereichen die Sockelleisten sowie auch tlw. abschließende Versiegelungen (Anschlußfugen etc.);
- tlw. besteht auch ein innenseitiger Renovierungsstau, so tlw. Anstrich und/oder (tlw. Wand- und/oder Deckenbereiche etc.);
  so fehlt auch ein abschließender Gehbelag (etwa Auslegware, Laminat oder Bodenfliesen etc.) im Wohn-Esszimmer im EG;
- im Außenbereich sind die Dachrinnen großteils marode, zudem sind zur Zeit nicht alle Regenwasserfallrohre (sollten auch ausgetauscht werden) noch mit der Dachrinne verbunden;
- teilweise sind im Innen- und Außenbereich einige Fensteranschlüsse nicht genügend versiegelt, zudem sollte der Außenputz bei Zeiten gereinigt und/oder neu gestrichen werden;
- zudem sollte bei Zeiten der Kaminkopf incl. Dachanschluß nachgearbeitet oder evtl. verkleidet werden;

zur Fertiggarage (2.0):

- die Fertiggarage steht für eine Befahrbarkeit per Pkw ungünstig;

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 ent-

sprechend noch befriedigenden/bzw. ausreichenden Zustand; es besteht aber auch ein gewisser Renovierungsrückstand in einigen Bereichen. Die Tatsache, dass das Grundstück von Nord-Nordost nach Süd-Südwest ein/e gewisse/s Höhendifferenz/Gefälle aufweist, fordert in Sachen Ausnutzbarkeit kleinere Maßnahmen.

Zu einem besonders zu veranschlagenden Bauteil**:** die rückwärtige Keller- und EG-Zugangssituation mit und über die rückseitige Terrassenanlage ist evtl. gewöhnungsbedürftig und bedarf einen gewissen Überarbeitung, was aber im Ansatzwert dieser Position/en (2.41 und 3.323) zu berücksichtigen war.

Betreffend die Fertiggarage -(2.0)-:

die Gebäudeteile im Bereich der Fertiggarage (2.0) befinden sich in einem ihrem Alter entsprechenden, allgemein noch ausreichenden Zustand, wenngleich die Erreichbarkeit/Anfahrbarkeit der Fertiggarage kaum optimal ist/sein kann.

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 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 Grund-stücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen bzw. Preisbildungsmechanismen entsprechen.
Des Weiteren ist es Hauptaufgabe einer Wertermittlung, den Verkehrswert, d.h. den im nächsten Verkaufsfall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.
Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren -siehe auch § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV- am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt, somit aus vergleichbaren (soweit vorhanden) Kauffällen- abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen (standen).
Der Sachverständige hat im vorliegenden Fall als Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes einmal den Sachwert des Bewertungsobjektes (Bauwert der Gebäude, Wert der baulichen Anlagen, der besonders zu veranschlagenden Bauteile, der Außenanlagen und des Bodens) ermittelt;
des Weiteren hat der SV gemäß den Wertermittlungsvorschriften ein weiteres Verfahren, hier das zur Wertfindung auch sehr gut geeignete Ertragswertverfahren, unter einer konstellierten Annahme durchgeführt.

3.2 Bodenwert

Die hier in Bewertung stehende Liegenschaft (Wackengoorweg 1) liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Gronau, somit gilt der § 34 (Nutzbarkeit/Bebaubarkeit gemäß der umgebenden Bebauung).
Die umgebende Bebauung stellt sich im näheren Umfeld der Straße Wackengoorweg allgemein als ein- und zwei- bzw. 1 ½ -geschossige Wohnbebauung dar.
Als Abstandflächen gelten die üblichen Maße, soweit/wenn nicht bei der Baugenehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (s. Abstandsflächen in der bestehenden Baugenehmigung) anders vorgegeben.
Seitens der Baubehörde wurde zum Zeitpunkt der ursprünglichen Wohnhaus-Bauantragstellung in 1958/59 aber durch die Stadt Gronau u.a. die Einhaltung eines 5,00 m Abstandsstreifens der Wohnhauserrichtung zum Wackengoorweg hin vorgegeben, ebenso in Grenzabstand von 2,50 m zur west-nordwestl. Grundstücksgrenze wie auch-die Giebelstellung zum Wackengoorweg hin.
Für die direkte Grundstückslage ist zunächst 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. 2365 (GR 1049) steht dabei für ein- und zweigeschossig bebaubare nach BauGB erschließungsbeitragsfreie u. nach KAG kanalanschlußbeitragsfreie, Wohnbauflächen in der bezüglichen (Bodenrichtwertzone) Lage ‘‘beidseitig der Beckerhookstraße zwischen Buterlandstraße und Abzweig Wackengoorweg, beidseitig des Subgangs Dieksken, nordwestlich buw. westlich der Buterlandstraße zwischen Sonnenstraße und Masurenstraße, nordöstlich der Masurenstraße, beidseitig der Königsberger Straße, beidseitig der Opelner Straße, beidseitig der Breslauer Straße zwischen Mackensenstraße und Buterlandstraße, südsüdwestlich der Sonnenstraße zwischen Buterlandstraße und Mackensenstraße sowie ost-südöstlich der Mackensenstraße zwischen Sonnenstraße und Beckerhookstraße“ aktuell mit 205,-- €/m² (II) bis zu einer Grundstückstiefe von 30 m;

Weiter südöstlich der Buterlandstraße schließt die Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert Nr. 2366 (GR 1050) von 265,-- €/m² für (II) bis 30 m Grundstückstiefe an;

von der Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert Nr. 2365 (Gr. 1049) schließt weiter nach Südwest die Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert Nr. 2374 (GR 1058) von 260,-- €/m² für (II) bis 30 m Grundstückstiefe an;
weiter nach Westen und Nordwesten schließen die Richtwertzonen 2364 (GR 1048) und 2356 (GR 1040) sowie 2357 (GR 1041) mit 230,-- €/m² bis 40 m Grundstückstiefe,
210,-- €/m² bis 30 m Grundstückstiefe und 200,-- €/m² bis 35 m Grundstükstiefe an.
nach Nord-Nordost schließt sich die Richtwertzone 2346 (GR 1030) mit 215,-- €/m² bis 30 m Grundstückstiefe an.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist für das in der Richtwertzone mit RW 2356 (GR1049) ‘‘beidseitig der Beckerhookstraße zwischen Buterlandstraße und Abzweig Wackengoorweg, beidseitig des Subgangs Dieksken, nordwestlich bzw. westlich der Buterlandstraße zwischen Sonnenstraße und Masurenstraße, nordöstlich der Masurenstraße, beidseitig der Königsberger Straße, beidseitig der Opelner Straße, beidseitig der Breslauer Straße zwischen Mackensenstraße und Buterlandstraße, süd-südwestlich der Sonnenstraße zwischen Buterlandstraße und Mackensenstraße sowie ost-südöstlich der Mackensenstraße zwischen Sonnenstraße und Beckerhookstraße“ gelegene Bewertungsgrundstück ‘Wackengoorweg 1‘ zunächst der Ansatzwert mit 205,-- €/m² (II) bis zu einer Grundstückstiefe von 30 m angemessen;
da das Bewertungsgrundstück im Mittel nicht tiefer als 30 m zugeschnitten ist, steht der Bodenrichtwert von hier 205,-- €/m² hier für die gesamte Flurstücksfläche 356, wobei sich die Zu- u. Abschläge für die Vor- und Nachteile (angemessene, übl. Größe sowie andererseits der Zuschnitt) 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 Wertermittlungsstichtag 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, niederrheinischen 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

603 m²	**baureifes Land, Wohnbaufläche**		
	derzeit als erschlossen geltend,		
	damit	**à 205,-- €/m²**	**= (123.615,-- € bzw.) rd. 123.500,-- €.**

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 unbehebbaren 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. 356)	ges. = 123.500,-- €

3.321 Wohnhaus (1.0)

NHK 2000 für eingeschossige, großteils 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 15.05.2026 = Feb. 2026) **destatis-**

- (1.0) gesamt -	**- Wohnhaus -**
Herstellungswert am Bewertungsstichtag	(B.- Ind. '13 NW Feb. 2026 = 24,789)
Umbauter Raum / *BGF*	rd. 623,00 m³ ./. *BGF 229,40 m²*
Basis: fiktiv. gemitteltes Bj. 1975 umb. R. i.M.18,25 M/m³ / gemittelt BGF 1.222,50 €/m² -	
Gewöhnl. Bauk. n. Bauart u. Ausstattung ohne BNK	
(18,25 M/m³ = rd. 18,25 x 24,789 = 452,40 €/m³ bzw. gemittelt über alle Bauteile rd. 452,50 €/m³ + NBK 16,50 vH.), d.h. rd. 452,50 €/m³ (BW/BA) ohne BNK ((bzw. rd. 527,25 incl. BNK)) / bei/gem. fiktiv. Bauj. 1975 u. 730,00 €/m² bei Korr.-fakt.Wfl.-Größe 1,00 u. Korr.-fakt. Grundrissart 1,00 zu Basis NHK 2010 = rd. 730,00 €/m², zu Neuwert Feb. 2026, d.h. über Basis Index 2015 für freistehende Einfamilienhäuser Feb. 2026 x (Index Feb. 2026) 137,00 (bei Umrechnungsfaktor f. Reihe NHK 2010) : 70,00 = 1.428,71 bzw. rd. 1.428,75 €/m : 1,17 = 1.221,15 bzw. rd. 1.221,25 €/m² (da 2010-er Werte incl. BNK), im Abgleich für NHK 2005 BKI über Kostengruppen 300 + 400 i. direkt. Abgleich der NHK 2000 BKI = über 2005 nach entsprechender Umrechnung gem. stat. Bundesamt auf Feb. 2026 = 625,35 bzw. 625,25 €/m² bei Korr.-fakt Wfl-Größe 1,00 u. Kor.-fakt Grundrissart 1,00 x (Index Feb. 2026) 137,00 : 70,00 = 1.223,70 €/m bzw. rd. 1.223,75, aber ohne Baunebenkosten v. i. Mittel 16,75 vH., somit hier für Feb. 2026 (1.221,25 + 1.223,75)/2 = 1.222,50 €/m², aber bisher ohne Gebiets-(A) u. Orts-(B) faktorabschläge	18,25 M/m³ 24,789 €/m³ / 1.222,50 €/m² rd. 452,50 (Feb. 2026) ./. rd. 1.222,50 (Feb. 2026) im Abgleich ((unter 860 x ¾ x 1.085 x ¼) x 0,90 x 1,05 x 1,108 = 959,37) somit 452,50 €/m³ x 623,0 m³ / 1.222,50 € x 229,40 m² rd. 282.000,-- € / 280.500,-- € gemittelt = rd. 281.250,-- € 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. = 1975 d.h. 281.250,-- € (ü.A.) x 1,00 x 0,99 = rd. 278.500,-- €
Gewöhnl. Baunebenk. i. % ((16,50%+17,0%+16,75%)/3)	i.M. 16,75
Herstellungswert i. €	**rd. 325.250,--**
Wertminderung (lin.)	
Restnutzungsdauer i. derzeitigen Zust.	51/80/**29**
Entsprech. Wertminderung wegen Alters, Art u. BW. nach lin. in %	64,0
Wertminderung: wegen Alters, Art u. BW. in €	= rd. 208.250,--
Korrektur: (+ / - , hier - 0,00) (f. BA u. BAF)	rd. 117.000,-- x (1,00 - 0,00)
Abschlag für Mängel u. Schäden u. evtl. Dämmstandard u. evtl. Wirtschaftlichkeit (s. bes. Abschlag S. 47**)	(s. S. 47**)
Bauwert a. Bewertungsstichtag **-ohne Abzug der Bauschäden u. Baumängel u. ohne Marktlagenab-/zuschlag- in €** rd.	117.000,--

3.322 Fertiggarage (2.0)

NHK 2000 für eingeschossige, nicht unterkellerte Fertiggaragen in Stahlblechbauweise mit flach geneigten Dächern 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 15.05.2026 = Feb. 2026) destatis-

- (2.0) gesamt -	**- Fertiggarage -**
Herstellungswert am Bewertungsstichtag	(B.- Ind. '13 NW Feb. 2026 = 24,789)
Umbauter Raum / *BGF*	rd. 38,50 m³ ./. *BGF 17,10 m²*
Basis: fiktiv. gemitteltes Bj. 1999 umb. R. i.M. 7,25 M/m³ / gemittelt BGF 411,00 €/m² -	
Gewöhnl. Bauk. n. Bauart u. Ausstattung ohne BNK	
(7,25 M/m³ x 24,789 = rd. 179,72 €/m³ gemittelt über alle Bauteile + NBK 10,0 vH.), d.h. rd. 179,75 €/m³ (BW/BA) ohne BNK ((rd. 197,75 incl. NBK)) /	7,25 M/m³ 24,789 €/m³ / 411,00 €/m² rd. 179,75 (Feb. 2026) ./. rd. 411,00 (Feb. 2026) im Abgleich ((unter 860 x ¾ x 1.085 x ¼) x 0,90 x 1,05 x 1,108 = 959,37)
bei/gem. fiktiv. Bauj. 1999 u. 235,-- €/m² bei Korrektur Art u. Ausführung u. Grundrißart x 1,00 zu Basis NHK 2010 = 235,00 €/m², zu Neuwert Feb. 2026, d.h. über Basis Index 2015 für Fertiggaragen Feb. 2026 x (Basis Feb. 2026) 137,0 (bei Umrechnungsfaktor f. Reihe NHK 2010) : 70 = 459,93 €/m² bzw. rd. 460,00 €/m : 1,12 = 410,71 €/m² bzw. rd. 410,75 €/m² (da 2010-er Werte incl. BNK), im Abgleich zu NHK 2005 BKI über Kostengruppen 300 + 400 i. direkt. Abgleich der NHK 2000 BKI = über 2005 nach entsprechender Umrechnung gem. stat. Bundesamt auf Feb. 2026 = 210,00 €/m² x 137,0 : 70 = 411,00 €/m², aber ohne Baunebenkosten v. i. Mittel 10,0 vH., somit hier für Feb. 2026 (410,75 + 411,00)/2 = 410,88 €/m² bzw. rd. 411,00, aber bisher ohne Gebiets-(A) u. Orts-(B) faktorabschläge	somit 218,00 €/m³ x 38,50 m³ / 411,00 € x 17,10 m² rd. 7.000,-- € / rd. 7.025,-- € gemittelt = rd. 7.000,-- € 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. = 1999 d.h. 7.000,-- € (ü.A.) x 1,00 x 0,99 = rd. 7.000,-- €
Gewöhnl. Baunebenk. in % ((10,0%+12,0 %+10,0%)/3) =	i.M. 10,67
Herstellungswert i. €	**rd. 7.750,--**
Wertminderung (lin.)	
Restnutzungsdauer i. derzeitigen Zust.	27/35/**8**
Entsprech. Wertminderung wegen Alters, Art u. BW. nach lin. in %	rd. 77,0
Wertminderung: wegen Alters, Art u. BW. in €	= rd. 6.000,--
Korrektur: (+ / - , hier - 0,00) (f. BA u. BAF)	rd. 1.750,-- x (1,00 - 0,00)
Abschlag für Mängel u. Schäden u. evtl. Dämmstandard u. evtl. Wirtschaftlichkeit (s. bes. Abschlag S. 47**)	(s. S. 47**)
Bauwert a. Bewertungsstichtag **-ohne Abzug der Bauschäden u. Baumängel u. ohne Marktlagenab-/zuschlag- in €** rd.	1.750,--

3.323 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Kellerlichtschächte; Hauseingangstreppenanlage mit seitl. Stützmäuerchen mit Schäden; Hauseingangsvordach mit Lisenenteilen; rückwärtiger Hauseingangsbereich mit Vorbau KG/EG, incl. Treppenbereichen (zum EG und zum KG), Tür zur Außenkellertreppe, Mauerteilen bei tlw. Innenverkleidung mit Profilholz und Dachbereichen (tlw. Teer- oder Schweißbahn, tlw. Glas) sowie vorgelegenem, tlw. gefliestem Terrassenteil, mit gewissen Schäden; Dachüberstandsteile des (1.0) Wohnhauses, soweit sie nicht im umbauten Raum enthalten sind; Außenbeleuchtung; Pumpenschacht und Maschmaschinensockel im KG gegenüber der Zentralheizungsanlage; Kaminkopf im Firstbereich; unterschiedliche Befestigungen wie Wohnhauszuwegung bzw. Fläche vor der (2.0) Fertiggarage; rückseitige ältere, tlw. überwachsene Terrassenteile (Waschbetonplatten) auf etwa Gartenniveau; unterschiedliche Grundstückseinfassungsteile wie Mäuerchen im unteren Bereich, darüber Metallelementzaunteile, mit Gartentor, oder waagerechten Holzelementen zwischen senkrechten Betonelementpfeilern; Versorgungsanschlüsse für Gas, Strom u. Wasser u. 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. 356 ges.:	5,850,--	5.850,-€

3.324 Sonstige Anlagen

Rasenfläche, Aufwuchs wie Bodendecker, Strauch- und/oder Buschwerk, sonstiges Aufwuchsgrün, tlw. auch Art Lebensbaum etc. u. Heckenteile

Somit Wert der sonstigen Anlagen und/oder sonstiger Aufwuchs etc.	auf Flst. 356 ges.:	1.550,--	1.550,-€

3.4 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

o. Abzüge u. o. Marktanpassung :

betreffend Flurstück 356;

Bodenwert:	Pos. 3.32:	Gebäudewert:	Pos. 3.321		
Werte:	rd. 123.500,-		117.000,-	=	240.500,-- €
Gebäudewert:	Pos. 3.322				
Werte	1.750,-			=	1.750,-- €
Besond. BT:	Pos. 3.323:	Außenanlagen:	Pos. 3.324		
Werte:	5.850,-		1.550,-	=	7.400,-- €
Werte: Flst. 356	(gesamt)		(249.650,--)	rd.	249.750,-- €

3.5 Wertminderungen

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

Zum (1.0) Wohnhaus (gem. DIN)	117.000,00
Wertminderung/Abzug wegen:	
- übl. Baumängeln/Bauschäden incl.** der rückständ. Renovierungsstand/Instandhaltung, Schäden und bzw. oder Schwachstellen etc.) 8,50 % incl. u.a. Dämmsituation DG/DG-Spitz (Decke u.a. etc.) etc. allgemein somit gesamt rd.. 9.750,00 €	8,50 / rd. 9.950
- Abzug f. mangelnd. Wirtschaftlichkeit 0,0 - 5,0 i. v. H, hier 0,00/i € 0,00	0,00 / rd. 0,00
	ges. 9.950,-- €

Zum (2.0) Fertiggarage (gem. DIN)	1.750,00
Wertminderung/Abzug wegen:	
- übl. Baumängeln/Bauschäden incl.** der rückständ. Instandhaltung sowie kl. Schäden oder Schwachstellen (Fertiggarage Stahl-/Trapezblech ohne komplette Dichtung- etc.) 17,00 / in € 875,00 €	17,00 / rd. 300,00
- Abzug f. mangelnd. Wirtschaftlichkeit 0,0 - 5,0 i. v. H, hier 0,00/i. € 0,00	0,00 / rd. 0,00
	ges. 300,-- €

3.6 Ertragswert

3.61 Mietwert (nachhaltig erzielbarer Mietertrag)

Anmerkungen zum folgenden Ertragswertverfahren:

Wie auch in einschlägiger Fachliteratur nachlesbar, wird der Ertragswert eines bebauten Grundstücks durch die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück bzw. Teilgrundstück(en) nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwerts des Bodenwerts gebildet. Mit dem Ertragswert wird dem zur Folge aufgezeigt, welches Kapital aus dem Grundstück oder Teilgrundstück sich nach dem ortsüblichen Miet- und Pachtzinsniveau rentierlich verzinst. Ein aus dem Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert, der als stichtagbezogener Zeitwert definiert ist (§ 194 BauGB), bestimmt sich somit der Höhe nach maßgeblich durch die in die Zukunft gesetzten Erwartungen.
Der Ertragswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes geeignet, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung i. gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Dies sind allerdings überw. zunächst Mietwohn-, Geschäfts-, Gewerbe- u. Hotelgrundstücke; hierzu werden aber auch vermietbare Teile gezählt, weiterhin erfährt der Ertragswert aber mittlerweile auch erhöhte Beachtung hinsichtlich des gewünschten Wissens um die Rentierlich-/Wirtschaftlichkeit eine/r/s Liegenschaft/Eigentums/Teileigentums.

Zusammenstellung Mietwert (Nachhaltig erzielbarer Mietertrag)

Als Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes ist zunächst der erzielbare Rohertrag (u.a. Mietwert) zu bestimmen. Da tatsächl. nachhaltig erzielbare Mietangaben fehlen hat der Sachverständige den erzielbaren Mietertrag nach Vergleichsmieten bzw. aufgrund von Mietrichtwerttabellen, die von Haus- und Grundbesitzervereinen *bzw. tlw. auch von Kommunen und/ oder Ämtern für Wohnungswesen* -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

Legende:

T = Tatsächlich gezahlte Miete, lt. Angabe
V = Vergleichsmiete
M = Mietrichtwerttabelle
**** = bei Doppelmarkierung im jew. Einklang

Lage der Räume (1.0), (2.0)	Wohnfläche m²	Nutzfläche m²	Art	T	M****	V****	Mietwert €
(1.0) Wohnfläche im Erdgeschoss	62,75		Wohnfläche		X	X	rd470,75
(1.0) Wohnfläche im Dachgeschoss	52,00		Wohnfläche		X	X	rd390,00
(1.0) Nutzfläche im Kellergeschoss		53,25	Nutzfläche		x	X	rd 80,00
(2.0) Nutzfläche Fertiggarage		14,75	Nutzfläche (Abstellfl.)		X	X	rd.20,00
							960,75

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 eine/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 Betriffserläuterungen:

Bewirtschaftungskosten:

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

Liegenschaftszinssätze:

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich näherungsweise aus den Quotienten der unter gewöhnlichen Verhältnissen tatsächlich unter marktüblichen Gesichtspunkten erzielbaren Reinerträge und den diesen zugeordneten und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich marktüblich erzielbaren Kaufpreisen. In diese Kaufpreise gehen die Zukunftserwartungen in umfassender Weise ein, d.h. in die Kaufpreise gehen die vom Markt erwartete inflationäre Entwicklung ebenso wie die allgemeine Entwicklung der Mieten und Pachten ein. Mit der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus diesen Kaufpreisen wird infolgedessen die Zukunft in der Weise ‘eingefangen‘, wie sie vom allgem. 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 i. d. Ansatz der Beschaftungskosten 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 “inflationsfrei“ 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 Ausbauverhältnis

sen 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.

3.7 Ertragswertberechnung

Der Ertragswert wird im Einzelnen wie folgt ermittelt:

Bodenwert (Flst. 356)		**123.500,-- €**
Wert der baulichen Anlagen		
Rohertrag bzw. Mietertrag pro Jahr	**€**	**11.529,00 €**
Bewirtschaftungskosten		
Betriebskosten		
Grundsteuer, Straßenreinigung und Müllabfuhr		
Schornsteinreinigung		
Sach- u. Haftpflichtversicherung		
Wasserversorgung u. Entwässerung		
Allgemeinbeleuchtung, Heizung und Sonstige:		
Verwaltungskosten		
Instandhaltungskosten		
Pauschal incl. Mietausfallwagnis gesamt (26,5 % des Rohertrags)	**€**	**3.055,00 €**
Reinertragsanteil Verzinsungsbetrag 2,00 % (Liegenschaftszins) v. BWA (((1,0 – 3,5))) (Situat.)		**2.470,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	**€**	**6.004,00 €**
Hieraus durch Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Abschreibung und der folgenden Annahmen		
- Restnutzungsdauer (1.0) 29,0 (2.0) 8,0..	**Jahre**	
Wert der baulichen Anlagen im normalen Zustand		
(Reinertragsanteil der Gebäude x jeweiligem Vervielfältiger)	**€**	**rd. 129.315,00 €**
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		
Abzug wegen		
Baumängeln u. Bauschäden incl.** (Ansatz unter Berücks. D. systemath. Verfahresensweise) Dämmung (+) etc., bzw. u.a. Ausführungsmängel, (“ “ “ “ “ “)	**0,9 x10.250,-- €**	**9.225,00 €**
- Abzug/Zuschlag (antlg. Wirtschaftlk.) (bereits gesteuert ü. Mieteinnahmen)	**0,-- €**	**0,00 €**
Ertragswert der baulichen Anlagen im Zustand am Bewertungsstichtag	**€**	**120.090,00 €**
Zu-/Abschläge f. sonst. wertbeeinflussende Umstände	0,--€	**0,-- €**
damit Ertragswert der baul. Anlagen i. Zust. am BW-Stichtag	€	**rd. 120.000,00 €**
Gesamtertragswert m. Bodenwert (Ertragswert der baul. Anlagen m. Bodenwert)	**gesamt:**	**rd. 243.500,00 €**

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 "Wackengoorweg 1" bzw. das Flurstück 356 in der Flur 47 der Gemarkung Gronau ist mit (1.0) einem großteilig unterkellerten, eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschossspitz mit Satteldach und (2.0) einer eingeschossigen, nicht unterkellerten Fertiggarage bebaut; das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich eine rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Gronau, es ist allgemein umgeben von weiteren Wohnhäusern; zudem liegt seitens der Beckerhookstraße gegenüber die Buterlandschule.

Im hier vorliegend. Bewertungsfall wurde der vorläufige, nicht marktangepasste Sachwert der hier in Bewertung stehenden Liegenschaft zu 249.750,-- € ermittelt. Ein signifikanter Marktlagen-zu- oder -abschlag läßt sich für derartig konstellierte Objekte (Grundstücksgröße, örtliche Lage, Ausrichtung und Erreichbarkeit) in dieser Lage u. Preiskathegorie (mit vorläufigen Sachwerthöhen von 200.000,-- € 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. 200.000,-- € 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 200.000,-- € bis 350.000,-- € 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 bis 2025 stellenweiser vereinzelter Rückgang der Kaufpreise/Zuschläge bei vorl. noch nicht abschließend marktangepaßten Sachwerten um 300.000,-- €, daher) mittelwertig von 1,08 hier für angemessen;
somit ergibt sich der vorläufige, hier marktangepaßte Sachwert für die Bewertungsliegenschaft

entsprechend zu rd. 269.750,-- €; 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 (10.250,-- €) ergibt sich nach Durchlauf des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktsituation und der objektbezogenen Daten der angepaßte Sachwert hier zu 259.500,-- €.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall wurde der Ertragswert unter der konstellierten Annahme über das klassische Ertragswertverfahren hier zu rd. 243.500,-- € ermittelt.

Da es sich vom Objektcharakter eher um ein Sachwertobjekt handelt, ist das Sachwertverfahren (Gegenstandswert) hier gewichtiger als das Ertragswertverfahren, wobei der marktangepasste Sachwert sodann zu 3/4 und der Ertragswert hier zu 1/4 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 3/4) bei teilweisem Einfluß des Ertragswertverfahrens (zu 1/4) aus den somit beiden durchgeführten Verfahren eruiert.

Die in den bisherigen Wertermittlungsverfahren noch nicht berücksichtigten Vor- u. Nachteile wichtet der Sachverständige annähernd gleich; somit ergibt sich der Verkehrswert nicht zuletzt auch respektive der momentanen Marktlage am Wertermittlungsstichtag, dem 15.05.2026 zu rd.

255.500,-- €*/**

in Worten zweihundertfünfundfünfzigtausendundfünfhundert Euro*/**

- *Die jeweiligen Küchen- oder Einbauküchenteile wurden nicht mitbewertet -
- **Sichtbare Mängel u. Schäden sind, soweit festgestellt und/oder vor Ort mitgeteilt, berücksichtigt -

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

Aufgestellt: 48683 Ahaus, 22.05.2026 Der Sachverständige

Siegel 222

Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler

VDA-Grundstücks- u. VDI-Bausachverständiger TGA