



Dipl.-Ing.

Martin RHR Kausler

Architekt AKNW – Körperschaft
des öffentlichen Rechts

VDI Bausachverständiger TGA

f. d. Markt- u. Beleihungswert-
ermittlung – Ing.-Kammer Bau

VDA Sachverständiger für die
Bewertung bebauter u. unbeb.

Grundstücke, Mieten u. Pach-
ten TGA – Berat. Ingenieur der

Ing.-Kammer BauNW - Mitglied

d. Kollegialgremiums d. OFD'n

Postfach 1314

48683 Ahaus

02561 / 2619

kausler-bausachverst-
wert@web.de

martin-rhr.kausler
@ingenieur.de

**Wertermittlungsstich-
tag 17.05.2024**

Datum

04.06.2024

Sache

77 K 025-23

Internetversion

Internetversion

Verkehrswertgutachten

in

der Sache

-77 K 025-23-

des Amtsgerichts Ahaus

über

das/die

im Grundbuch von Ahaus,

Blatt 580 als lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses

eingetragene

Liegenschaft/Grundstück

Gemarkung Ahaus,

Flur 23, Flurstück 223 (323 m² groß),

Bernsmannskamp 10 in 48683 Ahaus,

bebaut mit

einem Mehrfamilienwohnhaus,

nebst besond. zu veranschl. BT u. Außenanlagen,

zum Wertermittlungsstichtag, dem 17.05.2024

Dieses Gutachten enthält in der Originalversion 52 Seiten und 49 Anlageseiten, somit gesamt 101 Seiten; es ist in 1-facher Ausfertigung (Urschrift) für das Gericht und einer weiteren 2.Ausfertigung für den Sachverständigen zu Archivzwecken erstellt worden. Die Originalversion dieses Gutachtens mit sämtl. Anlagen kann nach telefonischer Rücksprache in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Ahaus (Tel. 02561 / 427-0) eingesehen werden. Aus Gründen des Umstandes, dass selbst ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe der Originalfassung des in elektronischer Form vorliegenden Gutachtens, sowie als

Ausdruck, keine Haftung übernommen



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

Inhaltsverzeichnis	1
1.0 Anlass und Zweck des Gutachtens	1
1.1 Geschäftsnummer – Antrag	1
1.2 Antragsteller und Zweck der Wertermittlung	1
1.21 Ortsbesichtigung / an der Ortsbesichtigung Teilnehmende	1
2.0 Bewertungsliegenschaft	2
2.1 Allgemeines	3
2.11 Eigentümer/in der Liegenschaft	3
2.12 Maßgeblicher Zustand für die Bewertung	3
2.13 Sonstiges	3
2.14 Literaturangaben u. Grundlagen der Wertermittlung (hier nur Kurzform)	6
2.15 Baufachliche Literatur / Mess- und Aufnahmegeräte	7
2.2 Bewertungsmerkmale des Bodens	12
2.21 Lage und Zuschnitt	12
2.22 Größe laut Kataster	12
2.23 Zulässige Nutzung	12
2.24 Tatsächliche Nutzung	12
2.25 Bebaute Fläche	13
2.26 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge	13
2.27 Wertbeeinflussende Lasten und Rechte	15
2.3 Bewertungsmerkmale der baulichen und sonstigen Anlagen	16
2.31 Restnutzungsdauer (derz. Zustand)	17
2.32 Umbauter Raum (nach zur gew. Indexreihe zu unterl. DIN)	18
2.321 Nutzfläche nach II BV	18
2.322 BGF nach DIN	21
2.33 Räumliche Aufteilung und Nutzung (1.0)	21
2.34 Bauart (1.0)	22
2.36 Ausstattung (1.0) -Mehrfamilienmietwohnhaus-	24
2.40 Bauausführung (Materialgüte u. Verarbeitung)	26
2.41 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (als Zeitwerte, anteilig)	27
2.42 Sonstige Anlagen	27
2.50 Baulicher Zustand (u. Diff. zur Bauakte, Mängel u. Schäden, Gesamtwürdigung)	28
3.0 Wertermittlung	33
3.1 Wertermittlungsverfahren	33
3.2 Bodenwert	34
3.3 Sachwert/e	36
3.31 Anmerkungen zur Sachwertermittlung	36
3.32 Sachwert (unbelastet) u. Sachwertberechnung	36
3.321 Mehrfamilienwohnhaus (1.0)	37
3.322 Besonders zu veranschlagende Bauteile	38
3.323 Sonstige Anlagen	38
3.4 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte	39
3.5 Wertminderungen	39
3.6 Ertragswert	39
3.61 Mietwert (nachhaltig erzielbarer Mietertrag)	39
3.62 Anmerkungen zum Ertragswertverfahren	41
3.7 Ertragswertberechnung	43
3.8 Verkehrswert	44

Vorbemerkungen

Dieses Verkehrswertgutachten über die Liegenschaft
"Bernsmannskamp 10 in 48683 Ahaus"
wurde in der K - Sache mit der Geschäfts-Nr. 77 K 025/23
des Amtsgerichts Ahaus
zur Wertfindung im Rahmen einer **Zwangsversteigerung** erstellt.

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



Im Bild der Blick aus Süden auf die Liegenschaft "Bernsmannskamp 10 in 48683 Ahaus,
Gemarkung Ahaus, Flur 23, Flurstück 223"

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.



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

1.0 Anlass und Zweck des Gutachtens

1.1 Geschäftsnummer – Antrag

Schriftliches Verkehrswertgutachten mit dem Geschäftszeichen 77 k 025/23 des Amtsgerichts Ahaus über das im Grundbuch von Ahaus Blatt 580 als lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses auf den/die Namen des/der Eigentümer/s -hier aus Datenschutzgründen keine Angaben- eingetragene, mit einem Mehrfamilienmietwohnhaus bebaute u. 323 m² große Grundstück, Gemarkung Ahaus, Flur 23, Flurstück 223, Gebäude- u. Freifläche, Bernsmannskamp 10 in 48683 Ahaus.

1.2 Antragsteller und Zweck der Wertermittlung

Das Gutachten wird vom Amtsgericht Ahaus als Wertgrundlage in dem Verfahren 77 K 025/23 benötigt.

1.21 Ortsbesichtigung / an der Ortsbesichtigung Teilnehmende

Ortsbesichtigung/en: Außenbesichtigung/en, u.a. am 15.03.2024, 22.03.2024 und gesamt ermöglichte Innenbesichtigung/en am Mittwoch, dem 17.04.2024, sodann Wertermittlungsstichtag hier nach letztllicher Ortsbesichtigung am 17.05.2024

Besichtigte/r Bereich/e:

- **Flurstück 223 in der Flur 23 (Bernsmannskamp 10 in 48683 Ahaus) in der Gemarkung Ahaus**
- **Außenbereich des Gebäudes (hier -1.0- Mehrfamilienmietwohnhaus) auf dem Flurstück 223 in der Flur 23 der Gemarkung Ahaus**
- **Grundstücksbereich vor, hinter u. seitlich des Gebäudes (hier 1.0 Mehrfamilienmietwohnhaus)**
- **Innenbereich des vorbezeichneten Gebäudes (hier -1.0- Mehrfamilienmietwohnhaus) Bernsmannskamp 10, KG, EG, OG u. Dachgeschoss (nebst nicht**

- **ausgebautem Dachspitz) und auch alle besond. zu veranschlagenden Bauteile und Außenanlagen**

Teilnehmende:

- Betreff: EG-Wohnung/Whg 1:
Herr/Frau -hier aus Datenschutzgründen keine Angaben- als derzeitige/r Mieter/in der Erdgeschosswohnung (hier tlw. auch als Wohnung 1 benannt)
- Betreff: OG-Wohnung/Whg 2:
Herr/Frau -hier aus Datenschutzgründen keine Angaben- als derzeitige/r Mieter/in der Obergeschosswohnung (hier tlw. auch als Wohnung 2 benannt)
- Betreff: DG-Wohnung/Whg 3:
Herr/Frau -hier aus Datenschutzgründen keine Angaben- als derzeitige/r Mieter/in der Dachgeschosswohnung (hier tlw. auch als Wohnung 3 benannt)
- **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 Mehrfamilienmietwohnhaus 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 den in den Nachfolgepositionen beschriebenen Gebäudebestand u. Gebäudezustand, der/die ihm vor Ort und/aber auch durch Akteneinsicht bekannt wurden, berücksichtigt.

Im Einzelnen ist das 323 m² große Grundstück Bernsmannskamp 10 in 48683 Ahaus, Gemarkung Ahaus, Flur 23, Flurstück 223 gesamt mit (1.0) einem teilunterkellerten, dunkelrot verblendeten, zweigeschossigen, in Massivbauweise erstellten Mehrfamilienmietwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit Walm-dachteil in Holzkonstruktion bebaut.

2.1 Allgemeines

2.11 Eigentümer/in der Liegenschaft

(lt. Grundbuch von Ahaus Blatt 580)

-für die lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses

- a) Herr/Frau - hier aus Datenschutzgründen keine Angaben -
 - b) Herr/Frau - hier aus Datenschutzgründen keine Angaben -
 - c) Herr/Frau - hier aus Datenschutzgründen keine Angaben -
 - d) Herr/Frau - hier aus Datenschutzgründen keine Angaben -
- in Erbengemeinschaft

2.12 Maßgeblicher Zustand für die Bewertung

(Gesamt-) Zustand zum Tag der zuletzt anberaumten und durchgeführten Ortsbesichtigung (zuletzt gesamt 17.05.2024).

2.13 Sonstiges

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

- es konnten in dem/den avisierten Ortsbesichtigungstermin/en alle Räume des Gebäudeteils (1.0) der hier in Bewertung stehenden Liegenschaft, hier

-1.0- mit KG: Kellerflur mit Waschmaschinenstellplätzen, ehem. Waschküche/heute Heizungskeller mit Kelleraußentür, Kellerraum 1 -als Abstellfl. zu Whg 1- und Kellerraum 2 –als Abstellfl. zu Whg 2-),



VDA - BRI - IKB

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



VDI - VDA - TGA

- mit EG: Haus-Treppenflur u. abgeschlossene Wohnung 1 (mit Wohnungsflur, Essküche, Hintereingangsflur mit Außentür, Bad, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer)**
- mit OG: Haus-Treppenflur und abgeschlossene Wohnung 2 (mit Wohnungsflur, Essküche mit Balkonaustritt, kl. Balkon, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer)**
- mit DG: Haus-Treppenflur und abgeschlossene Wohnung 3 (mit Wohnungsflur, Esszimmer, Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer)**
- DG-Spitz: Dachboden**

eingesehen und begangen werden;

- die technischen Anschlüsse, Einrichtungen, Heizungsanlagen u. Elektroanlage wurde/n nicht auf ihre Funktion geprüft und wurden als noch gegeben u. funktionstüchtig 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 gebäuedifferenziert weiter gekürzt worden, so gelten in der ImmoWertV 2021 heute fixe statt standardabhängige Gesamtnutzungsdauern;**
- die neue ImmoWertV 2021 berücksichtigt bereits (sieht vor) noch nicht abschließend verabschiedete Regelungen/Änderungen in/durch der/die Sachwertrichtlinie, die Ertragswertrichtlinie sowie weitere Richtlinien;**



VDA - BRI - IKB

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



VDI - VDA - TGA

- 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 Sachverständigen-gremiums zur Überprüfung des Sachverständigenrechts;

- *weder die jeweiligen evtl. Küchenmöbel noch sonstige Möbelteile oder Dekostoffe in (1.0) wurden mit bewertet;

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

- in einigen kleineren Bereichen sind die Gebäudeteile in stellenmäßigen Abänderungen zur Bauaktenlage (soweit die seitens Stadt Ahaus vorliegende Bauaktenlage überhaupt verwendbar ist/lt. Angabe keine noch in der baubehördlichen Aktenlage als aktuell dargestellten Teileigentumsteile mehr) ausgeführt; die jeweiligen baulichen Änderungen wurden aber/auch nicht allesamt/gesamt vollständig in die Skizzenlage (Anlage) übernommen;

- ob u. inwieweit u. in welcher Höhe hier evtl. für die tatsächl. eigentlich notwendige Bauzustandsmitteilung baubehördlicherseits Kosten entstehen oder entstehen könnten vermochte dem Sachverständigen nicht mitgeteilt zu werden; dies genau abzuklären, läge allerdings auch nicht mehr in dem vorliegenden Auftragsrahmen; es müsste hierfür ein gesonderter Antrag gestellt werden. Der Sachverständige hat daher zum Zwecke der Bewertung im hier vorliegenden Gutachten im Sachwertverfahren unter 3.31 -- u. im Ertragswertverfahren unter rückständige Instandhaltung -**- einen entsprechenden, kleineren, aus Erfahrungswerten eruierten, Wägbarekeitssatz mit einberechnet.**

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

- Amtliche Texte zur Wertermittlung von Grundstücken

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

- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 –

- Erlasse und Verfügungen für die obersten Bundesbehörden

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

- Grundstücksmarktbericht 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 und 2023 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW

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

- Aktueller Grundstücksmarktbericht 2024 (01.01.2024) des Gutachterausschusses des Kreises Borken ((Bodenrichtwerte 2024)

- Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006 u. i. d. bezügl. neuesten Fassung

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

- NHK's 2010 für (hier 1.0) großteils unterkellerte, zweigeschossige Mehrfamilienwohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen in Korrespondenz zu den bezüglichen Werten der NHK's 2002/2005 (sind/wurden damals für eine längere Übergangszeit parallel geführt) in Korrespondenz zur aktualisierten Indexreihe '13

- EnEV14 bzw. nachfolgende bezügliche EnEV (und Aktualisierungen) mit Energieausweis etc., bereits auch für Nichtwohngebäude ((und die jeweils zu den jeweiligen WE-Stichtagen Geltenden)) sowie entsprechendes GEG so u.a. hier der Hinweis auf die Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes vom 21.September 2022 ((am 26.10.2022 verkündet und am 27.10.2022 in Kraft getreten)) u. aktuellere/aktuellste

- Sachwertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie (jeweils derzeit geltende)

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



VDA - BRI - IKB

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



VDI - VDA - TGA

- Sachverständigenverordnung f. öffentl. best. u. vereid. Sachverständige

Weitere, aktuelle Literaturquellen sind wegen d. sehr umfangreichen u. sehr ausführlichen Literaturmaterials auf Anfrage beim Sachverständigen einsehbar; zudem wird ausführlich auf die neue ImmoWertV 2021 Bezug genommen, speziell auch auf §1 Anwendungsbereich / Wertermittlungsobjekt und §2 Grundlagen der Wertermittlung und §§3 – 54 nebst Anlage 1 (zu §12 Absatz 5 Satz 1 / Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer), Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1 / Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen), Anlage 3 (zu §12 Absatz 5 Satz 2 / Modellansätze für Bewirtschaftungskosten), Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3 / Normalherstellungskosten 2010 –NHK 2010-) und Anlage 5 (zu §16 Absatz 3 / Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks).

2.15 Baufachliche Literatur / Mess- und Aufnahmegeräte

a) Baufachliche Literatur

- EnEV (Energieeinsparverordnung) u. BimSchV Bundesimmissionsschutzverordnung hinsichtlich der Abgasverlust-Grenzwerte der Gas- u. Ölheizkessel bzw./ wobei seit dem 01.11.2020 das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten ist; mit diesem GEG sollte das Ordnungsrecht entbürokratisiert und vereinfacht werden, wobei aber auch dem Gesetz der EU-Richtlinie entsprochen werden mußte; dabei ergeben sich für den Wohnungsbau nach wie vor drei alternative Nachweisverfahren u. für den Nichtwohnungsbau wie bisher zwei Verfahren. Seit 01.01.2023 gelten beim GEG 2023 verschärfte Anforderungen (!).

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

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

- **Seminarreihe BMO u.a. Herbstseminar Factory-H. 2018 Informationen Prof. Karl-Heinz Schonebeck MBB/Prof. Dr. Fischer**



VDA - BRI - IKB

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



VDI - VDA - TGA

Das neue Bauvertragsrecht nach BGB 2018 – als Fachseminar-Reihe u.a. Bauzustandsfeststellung etc.

- Das neue Bauvertragsrecht nach BGH 2018

Der Sachverständige und seine Auftraggeber, Wilhelm Klocke, Bauverlag

- Steuerliche Wertermittlungen Seminarreihe 2018

Erbschaftssteuer Richtlinien-Maßgeblichkeit des Bewertungsgesetzes-Escape-Klausel für Sachverständige-Aktualisierung des Sachwertverfahrens, Dipl.-Finanzwirt Wilfried Mannek, Sachverständigenkolleg – Forum für Bau- und Immobiliensachverständige

- Sachverständigenforum der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, hier zuletzt Sachverständigen-Forum 2019 “Schadenersatz bei Baumängeln nach neuer Rechtsprechung“, -Zeche Zollern Dortmund-, ... u.a.

- Vors. Richter am Landgericht Bochum Dr. Michael Rottkemper:

‘die geänderte Rechtsprechung zum Schadenersatz bei Baumängeln.....‘

- Dipl.-Ing. Betr. Wirt Thomas Jansen, öbuvSV für Schäden an Gebäuden:

‘Auswirkung der neuen Rechtsprechung auf die Tätigkeit der öffentl. best. u. vereid. Sachverständigen‘.....‘

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

‘Bewertung der neuen Rechtsprechung und der daraus resultierenden Folgen aus Rechtsanwaltsicht.....‘

- 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



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

- für Private und das Gericht, so u.a.**
- die Bedeutung des Privatsachverständigengutachtens im Zivilprozess.....**
- die Pflichten des öffentlich bestellten u. vereidigten Sachverständigen.. .**
- Phänomene bei Privatsachverständigengutachten.....**
- Handlungsempfehlungen.....**
- Dipl.-Ing. (FH) Jochen Florczak, öbuv SV für Schäden an Gebäuden, Köln:**
 - ‘Pflichten Sachverständigenordnung - Probleme etc., so u.a.**
 - Grenzen in der Praxis.....**
 - Tatsächliche Feststellungen / Beurteilungen / Unparteilichkeit / Neutralität /**
 - Objektivität / der Begutachtung / Vorab-Klärung der expliziten Aufgaben-**
 - stellung / Beispielbebilderung.....**
 - Möglichkeiten der Neutralitätsbewahrung.....**
- RA Dr. Matthias Orlowski der Mütze Korsch Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Düsseldorf:**
 - ‘die Rolle des Sachverständigen und des Privatgutachters im Deutschen**
 - Zivilprozess, so u.a.:**
 - Beweismittel im Deutschen Zivilprozess.....**
 - Funktion des Sachverständigen im Zivilprozess.....**
 - Sachverständiger VS. Privatgutachter.....**
 - Zeitpunkt der Einholung eines Privatgutachtens.....**
 - Privatgutachten zur Abwehr eines Gerichtsgutachtens.....**
 - Selbständiges Beweisverfahren VS. Privatgutachten.....**
 - Vorzeitige Mängelbeseitigung und Beweisvereitelung.....**
 - Kostenerstattungsanspruch f. ein Privatgutachten etc.....**
- sowie moderierend Präsident der Ingenieurkammer-Bau NRW Dr.-Ing. Heinrich Bökamp, öbuv Sachverständiger für Massivbau**
- Sachverständigenforum der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, hier zuletzt Sachverständigen-Forum 2023 für Rechtsanwälte, Richter und Sachverständige “Achtung Befangenheit“, -Henrichshütte Hattingen,.. u.a.**
- Vors. Richter am Landgericht (LG) Bochum Dr. Michael Rottkemper:**
 - ‘Die Ablehnung von Sachverständigen aus Richtersicht - die Tätigkeit des**



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

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 / Kompromittierung.....

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

- Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten

AGA - Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, unter Mitarbeit des mit der Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens beauftragten Bewertungssachverständigen

- Baukonstruktionslehre Martin Mittag



VDA - BRI - IKB

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



VDI - VDA - TGA

- die 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
- **Der Sachverständige und seine Auftraggeber**, Wilhelm Klocke, Bauverlag
- **IHK-Merkblatt für den Sachverständigen**
- **Der gerichtl. Sachverständige**, Dr. K. Jessnitzer, Vizepräsident d. OLG's a.D.
- weitere, sehr umfangreiche Fachlektüre und Fachbücher beim SV

b) Mess- u- Aufnahmegeräte

- Präzisions-Entfernungsmeß-Laser Disto TM Pro4 Laser Class II –Switzerland
mit mögl. Datenübertragung zum PC (Distanzen bis 300 m- Maxlaser)
- Lumix DMC-FZ300 mit Brennweite bis zu 1.200 mm
- Speichermedium für Lumix DMC-FZ300 SDHC-Speed-Card mit 128 Gygabyte
- Drohne (Laserklasse 2) mit Video u. Digital-Zoomcamera ausgerüstet (lizensiert,
(hier aus Datenschutzgründen u. der fehlenden dringenden Notwendigkeit nicht eingesetzt)
u. Drohne mit Video- u. Bridge-Camera, Class I, Switzerland mit Lasermesser u.
Flächenscanner (hier aus Datenschutzgründen u. fehlend. Notwendigkeit nicht eingesetzt)



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

2.2 Bewertungsmerkmale des Bodens

2.2.1 Lage und Zuschnitt

Die Bewertungsliegenschaft "Bernsmannskamp 10" ist mit einem Mehrfamilienmietwohnhaus bebaut und liegt als Wohnliegenschaft in einem Allgemeinen Wohngebiet von Ahaus, einer Stadt im westlichen Münsterland im Bundesland NRW; die Bewertungsliegenschaft ist nach Westen, Norden und Osten direkt umgeben von weiteren Wohn- bzw. Mietwohngrundstücken, in südwestlicher Richtung befinden sich auch Einfamilienhäuser, südlich bzw. südöstlich, als auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Bernsmannskamps, liegt der zum sogenannten 'Kulturquadrat' gehörende Gebäudekomplex der 'Ahauser Stadthalle und Stadtbibliothek', weiter entfernt, in südöstlicher Richtung liegt die 'Musikschule mit der VHS'.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt mit seiner südlichen Grundstücksgrenze an der Straße Bernsmannskamp, von der es auch anfahrbar ist; mit seiner westlichen Grundstücksgrenze, grenzständig bebaut, liegt das Bewertungsgrundstück an einem mit einem ähnlichen Baukörper plus ambauten bebautem Mietwohngrundstück in Ecklage, mit einer östlichen Grundstücksgrenze liegt es an einem weiteren, mit einem Mietwohnhaus bebauten Grundstück und mit seiner nördlichen Grundstücksgrenze liegt es an einem mit einer zum Bewertungsgrundstück grenzständigen Garagenzeile bebauten Grundstück; kreismäßig gehört die Stadt Ahaus zum Kreis Borken. Das Bewertungsgrund/-flurstück Bernsmannskamp 10/223 ist rechteckig zugeschnitten.

2.2.2 Größe laut Kataster

Flurstück 223 (Ifd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses): gesamt: = 323 m²

2.2.3 Zulässige Nutzung

Das Flurstück 223 liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von Ahaus im



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 Teil 1 der Stadt Ahaus von 1966 (Erlangung der Rechtskraft), der im Regelfall die Nutzungsart, die Bebaubarkeit und die Baugrenzen bestimmt; der rechtskräftige Bebauungsplan weist hier Allgemeines Wohngebiet mit zwingend zweigeschossiger offener Bauweise mit einer Dachneigung von 30° aus; zur Straße Bernsmannskamp und zur östlichen Grundstücksgrenze ist lt. Planungsamt auf Seiten des Bewertungsflurstücks 223 ein Baugrenzabstand von 3,00 m einzuhalten (bzw. hier eingehalten, auf Flst. 224 sollen es mit dem Hauptblock zur Straße 5,00 m sein, wobei die Vorbauten hier auf 3,00 m stehen dürfen; für aktuelle Planungen sollte in jedem Fall mit dem Planungsamt Rücksprache gehalten werden.

2.24 Tatsächliche Nutzung

Das mit einem aus der Bauakte nicht explizit hervorgehenden Baujahr (lt. Nachfrage etwa 1933/36) in Massivbauweise errichteten, dunkelrot verblendeten, teilunterkellerten, zweigeschossigen (1.0) Mehrfamilienmietwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit Walmdach mit dunkler Tondachziegeleindeckung bebaute Flurstück 223 (Grundstück Bernsmannskamp 10) ist seitens der Straße Bernsmannskamp anfahrbar; das Wohngebäude (1.0) wird als Mehrfamilienmietwohnhaus mit derzeit 3 Wohnungen genutzt.

2.25 Bebaute Fläche

**(1.0) rd. 09,435 m x rd. 08,965 m +
 rd. 01,300 m x rd. 04,540 m rd. 90,49 m²
 =====
 d.h. = rd. 28,02 % des 323 m² großen Flurstücks Nr. 223.**

2.26 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Erschließungszustand:

das Wohnflurstück Nr. 223 ist über die ausgebaute Straße 'Bernsmannskamp' er-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

reichbar. Die notwendigen Versorgungsleitungen für Gas, Strom und Wasser, sowie 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 Ahaus) als erschlossen;
zur Zeit sollen aktuell für das hier in Bewertung stehende Flurstück/Grundstück keine weiteren Erschließungsbeiträge anstehen (alle bisher fällig gewordenen Erschließungskosten sollen lt. Angabe der zuständigen Behörde bezahlt sein); auch sollen derzeit keine Straßenerneuerungsmaßnahmen vorgesehen sein (siehe hierzu auch letzten Abschnitt dieser Position -Hinweis zu den Erschließungsbeiträgen/ Straßenerneuerungsmaßnahmen allgemein-).

In einem evtl. zukünftig vorgesehenen Veräußerungs-/Erwerbsfall mag/mögen der/die evtl. Erwerber/in vor der eigentlichen Ausübung seiner/ihrer evtl. Kauf Tätigkeit in jedem Fall kurz zuvor noch einmal -nicht zuletzt auch wegen des Zeitverlaufs- bei dem zuständigen Amt der zuständigen Behörde, u. a. dem Tiefbauamt der Stadt Ahaus (betreffend Erschließungsanlagen/evtl. vorgesehene Straßenerneuerungsmaßnahmen) bezügl. dann evtl. anfallender 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 Ahaus (etwa wenn mal ein neuer Straßenausbau i. der Zukunft vorgesehen würde/sein sollte) ändern; entgegen der Praxis in vielen anderen Bundesländern werden in Nordrhein-Westfalen zum Zeitpunkt der Bewertung die Anlieger immer noch an evtl. mal anstehen-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

den Straßenerneuerungskosten anteilmäßig beteiligt bzw. 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 i. Bereich einer Straße i. sogen. Josefsviertel der Stadt Ahaus (NRW) hier mitgeteilt hervorgeht, offensichtlich noch nicht immer so gehandhabt; eigentlich sollen die Länder Mittel zu d. Straßenausbauerneuerungsmaßnahmen bereit stellen, diese müssen allerdings von den jeweiligen Kommunen dann auch tatsächl. angefordert werden, sonst bleibt 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 Ahaus) den aktuellen Stand erfragen".

2.27 Wertbeeinflussende Lasten und Rechte

- Zur Auskunft aus dem Altlastenkataster:

das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen;

It. Angabe soll aber das Flurstück 223 derzeit nicht als Verdachtsflächen geführt werden, was aber nicht damit gleichzustellen ist, dass nicht doch bei evtl. Baumaßnahmen evtl. bisher nicht bekannte Altlasten vorgefunden werden können; Bodenproben wurden vom Bewertungssachverständigen nicht gezogen; bewertungstechnisch wurde zunächst auf Grundlage der Aussage hierzu unterstellt, dass keine Altlasten vorhanden sind.

- Auskunft/Angabe aus/zum Baulastenkataster:

das Baulastenkataster wurde eingesehen/abgefragt;

nach dieser (nicht zuletzt auch aus Gründen der längs der nördlichen Flurstücksgrenze –damit vom rückwärtigen nördl. gelegenen Nachbarflurstück– herrschenden Grenzbebauung) durchgeführten Abfrage ist/soll für das hier in Bewertung stehende Flurstück 223 weder zu Lasten noch zu Gunsten eine Baulast eingetragen/sein,



VDA - BRI - IKB

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



VDI - VDA - TGA

damit soll laut der entsprechenden schriftlichen Auskunft vom 11.03.2024 zum Zeitpunkt der Bewertung keine Baulast eingetragen sein, was hier somit als korrekt unterstellt wird (*) ((obwohl evtl./zumindest eine leichte opt. Beeinträchtigung für das hier in Bewertung stehende Grundstück vorliegt)).**

- **Lasten u. Rechte (in Abtlg. II) im Grundbuch des hier in Bewertung stehenden Objektes / gemäß Grundbucheinsicht/-angabe (Blatt 580):**

zur Abteilung II:

Gemäß Gerichtsangabe enthält Abteilung II für die lfd. Nr. 5 (Flurstück 232 bzw. Bernsmannskamp 10) folgende Eintragungen:

als lfd. Nr. 3 für die lfd. Nr. 5 (hier Flurstück 323):

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Parzellen Flur 1 Nr. 428/149, 429/149, 431/146 etc., 432/147, 433/147 etc. 434/149 etc. Steuergemeinde Ahaus solange die westlich und nördlich genannten Parzellen projektierten Straßen nicht ausgebaut sind.

Eingetragen am 18.11.1909 und mit dem belasteten Grundstück nach hier übertragen am 17.05.2023 (*).***

als lfd. Nr. 4 für die lfd. Nr. 5 (hier Flurstück 323):

Die Zwangsversteigerung wurde zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet (Amtsgericht Ahaus, 7 K 25/23). Eingetragen am 10.11.2023.

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

2.3 Bewertungsmerkmale der baulichen und sonstigen Anlagen

Auf dem Flurstück 223 befindet sich

- (1.0) ein lt. Nachfrage ursprünglich um 1933/36 fertiggestelltes, teilunterkellertes, dunkelrot verblendetes, zweigeschossiges Mehrfamilienmietwohnhaus in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und lt. Angabe zumindest teilgedämmten DG-Spitz mit Walmdach mit einer dunklen Tondachpfanneneindeckung

2.31 Restnutzungsdauer (derz. Zustand)

(1.0) Wohngebäude

(Mehrfamilienmietwohnhaus)

(fikt. mittl. Alter 59 J.)

- das **Ursprungsbaujahr** des teilunterkellerten zweigeschossigen Mehrfamilienmietwohnhauses war aus der Aktenlage nicht explizit festzustellen; gemäß Nachfrage und Recherche i. anderen Archiven ist ausarbeitbar, dass das zweigeschossige Mehrfamilienwohngebäude etwa um 1933/36 errichtet, bzw. um 1935/36 fertiggestellt wurde; zunächst war das Gebäude nicht am öffentl. Kanal angeschlossen, dies erfolgte dann in den 60-er Jahren; in den Zwischenjahren wurden bspw. u.a. neue Bäder eingebaut, Heizungsanlagen-/zentralen- und Leitungsarbeiten, zudem Erneuerung der Haustür und sonstige kleinere Renovierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten; nach einseh- und erkennbare/m/n Bauzustand/en ist als fiktives Baujahr für 1.0 gesamt nunmehr 1965 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 Mehrfamilienmietwohnhäuser 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 21 Jahre

Anmerkung/en

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

Bereits vor der/den diesbezüglichen Ortsbesichtigung/en war/wurde festzustellen/festgestellt, dass auch die heute zum WE-Stichtag geltende baubehördliche Bauaktenlage nicht ganz genau mit dem tatsächl. örtlichen Bauzustand übereinstimmt, zudem war der Innenzugang zu den avisierten Ortsbesichtigungsterminen nicht gesamt sofort in allen Bereichen möglich, so dass -außer in den begehbaren und per Laser aufmeßbaren Etagen/Räumen- in diesen Bereichen neben örtlicher (überwiegend) Aufnahme von Laser-/ und Kontrollmaßen im Außen-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

Elternschlafzimmer:	LA	15692 =	15,69 m²
Wohnzimmer:	LA	15504 =	15,50 m²
Kinderzimmer:	LA	13018 =	13,02 m²
Ess-Küche:	LA	11242 =	11,24 m²
Hintereingangsflur:	LA	01849 =	1,85 m²
Bad:	LA	04787 =	4,79 m²

EG (1.0) Wohnfläche Wohnung 1 gesamt: (66,42 m²) rd. = **66,40 m²**
 =====

-hier Wohnfläche- Wohnung 2/Obergeschoss

Wohnungsflur:	LA	04355 =	4,36 m²
Elternschlafzimmer:	LA	15619 =	15,62 m²
Wohnzimmer:	LA	15510 =	15,51 m²
Kinderzimmer:	LA	12876 =	12,88 m²
Ess-Küche:	LA	11160 =	11,16 m²
Bad:	LA	06039 =	6,04 m²

Balkon: (nach §4 Nr. 4 max. bis zu
 ½) hier gemäß Ausrichtung zu 1/4: LA 02540 = **0,64 m²**

OG (1.0) Wohnfläche Wohnung 2 gesamt: (66,21 m²) rd. = **66,20 m²**
 =====

-hier Wohnfläche- Wohnung 3/Dachgeschoss

Wohnungsflur:	LA	03023 =	3,02 m²
Schlafzimmer:	LA	06826 =	6,83 m²
Wohnzimmer:	LA	08594 =	8,59 m²
Esszimmer:	LA	12348 =	12,35 m²
Küche:	LA	03902 =	3,80 m²
Bad:	LA	02540 =	2,54 m²

DG (1.0) Wohnfläche Wohnung 3 gesamt: (37,13 m²) rd. = **37,15 m²**
 =====



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

-hier Nutzfläche-

Kellergeschoss

gemeinschaftl. KG-Flur

mit Waschmasch.-Stellpl.: LA 13609 = **13,61 m²**

Heizungskeller (3 Anlagen): LA 10041 = **10,04 m²**

Abstellkeller zu Whg 1: LA 15454 = **15,45 m²**

Abstellkeller zu Whg 2: LA 10146 = **10,15 m²**

KG (1.0) Nutzfläche gesamt: (49,25 m²) **rd. = 49,25 m²**

=====

-hier angebl. Nutzfläche

zu Whg 3:

Dachgeschoss-Spitz:

(Lt. Angabe soll im Bereich des DG-Spitzes -über der Whg 3 (i.DG)- eine Abstellfl. von pauschal. mind. 1 m² der Whg 3 zugeordnet sein; die Lucke z. DG-Spitz liegt i. Deckenreich des Schlafraumes, eine entsprechende ausgewiesene Fläche (direkte zugehörige Abstellfläche zur DG-Wohnung) war in der Örtlichkeit im Spitzbodenbereich jedoch nicht ausmachbar; daher hier Nutzflächenansatz

= 0,00 m²

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

(-1.0- Wohn-/Nutzfläche) ges.

(1.0) Wohnfläche

-Mehrfamilienmietwohnhaus-

EG (1.0) Wohnfläche: (abgeschl. Wohnung 1) = 66,40 m²

OG (1.0) Wohnfläche: (angeschl. Wohnung 2) = 66,20 m²

DG (1.0) Wohnfläche: (abgeschl. Wohnung 3) = 37,15 m²

Wohnflächen gesamt: = 169,75 m²

=====



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

(1.0) Nutzfläche

Nutzfläche allgemein:	(KG-Flur u. Heizungsraum)	= 23,65 m²
Nutzfläche (1.0) zu Whg 1:	(KG-Abstellfl. zu Whg 1)	= 15,45 m²
Nutzfläche (1.0) zu Whg 2:	(KG-Abstellfl. zu Whg 2)	= 10,15 m³
Nutzfläche (1.0) zu Whg 3:	(DG-Spitz-Abstellfl. zu Whg 3)	= <u>0.00 m²</u>
	Nutzflächen gesamt:	= 49,25 m²
		=====

2.322 BGF nach DIN

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

(1.0) BGF:		-rd.-
<u>KG</u> : (1.0)	=	68,70 m ²
<u>EG</u> : (1.0)	=	90,49 m ²
<u>OG</u> : (1.0)	=	89,74 m ²
<u>DG</u> : (1.0)	=	<u>52,08 m²</u>
	BGF (1.0) gesamt (301,01 m²) = rd.	301,00 m²
		=====

2.33 Räumliche Aufteilung und Nutzung (1.0)

(1.0) Mehrfamilienmietwohnhaus:

(1.0) Kellergeschoss:

Nutzfläche: Kellerflur mit Kellertreppe und Waschmaschinenstellplätzen, Heizungskeller, Kellerraum 1 (Abstellfläche zu Whg. 1), Kellerraum 2 (Abstellfl. zu Whg. 2)

(1.0) Erdgeschoss:

Nutzfl. Hauseingang bzw./u. Treppenhaus
Wohnfläche: Abgeschlossene Wohnung 1: Wohnungsflur, Elternschlafzimmer, Wohnzimmer,



VDA - BBI - IKB

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



VDI - VDA - TGA

Kinderzimmer, Ess-Küche, Hintereingangsflur mit Außentür, Bad

(1.0) Obergeschoss:

Nutzfl.	Treppenhaus
Wohnfläche:	Abgeschlossene Wohnung 2: Wohnungsflur, Elternschlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Ess-Küche, Balkon, Bad

(1.0) Dachgeschoss:

Nutzfl.	Treppenhaus
Wohnfläche:	Abgeschlossene Wohnung 3: Wohnungsflur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Bad

(1.0) Dachspitzbereich:

Nutzfläche:	nicht ausgebauter, nur stellw. u. teilgedämmter Spitzboden
--------------------	---

2.34 Bauart (1.0)

Wohnhaus:

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

Allgemeiner Hinweis dazu (gekürzt):

(Auswirkungen der Energiesparverordnung auf die Wertermittlung)

Ein Gebäude-Energiepass im Sinne der EU-Richtlinie 2002/91/EG (und zunächst der EnEV 2006 sowie der am 01.01.2009 bzw. zwingend in Kraft getretenen EnEV 2009/u.a. Monatsbilanzverfahren)



VDA - BRI - IKB

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



VDI - VDA - TGA

ren etc. (bzw. EnEV 2012)) und der neueren, sodann am 01.05.2014, mit etlichen Änderungen in Kraft getretenen, EnEV 2014 lag dem Auszug aus der Bauunterlage nicht bei, ebenso keine aktuelleren; es wird aber die Erfüllung der zum Tag der Antragstellung des Bauwerkes notwendige und geltende Dämmvorschrift (vorl. Wärmeschutznachweis nach WSVO v. 16.08.1994 vom 24.07.1996) hier zunächst als eingehalten unterstellt, was aber in der Örtlichkeit nicht kontrolliert wurde; Verkäufer und Vermieter begehen bereits ab dem 01.05.2015 bei Nichteinhaltung –gilt auch, wenn ein Makler oder Verwalter mit der Anzeigenschaltung beauftragt wird– der neuen Pflichten, u.a. eben der Benennung der Energieangaben in Anzeigen, eine Ordnungswidrigkeit, für die ein Bußgeld von bis zu 15.000,-- € ausgesprochen werden kann.

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

Schon mit der Einführung der EnEV 2014 wurde auch für alle (öffentliche 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 Mehrfamilienmietwohngebäude (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 nicht alle Gebäudeinnenbereiche begehbar/zugänglich waren und zudem keine zerstörenden Untersuchungen durchzuführen waren;

ein differenzierter Energieausweis oder Energiepass gemäß der EnEV 2014 bzw. der neuen aktuellen Schutzverordnung lag den Unterlagen aus der Bauakte für das Objekt im heute verstandenen Sinne nicht bei, somit wird zum Zwecke der Bewertung eine dem Baujahr jeweils angemessene u. für diese übliche Ausführung/Art der Dämmung in den jeweiligen Bauteilsbereichen gemäß dem Deutschen Standard als vorhanden unterstellt, welche in die Ableitung der auf das Baujahr bezo-



VDA - BBI - IKB



VDI - VDA - TGA

genen 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	allgem. Mauerwerk, vereinzelt/tlw. Leichtbauweise	
Treppen	vom KG zum EG:	offene Holztreppe/-stiege ohne Stöße, (es fehlen derzeit die Tritte bis zur Höhe von 39 cm ! (s.a. u. Pos. Mängel/Schäden)
	vom EG zum OG:	geschlossene Holz- treppe mit Ausleg- ware
	vom OG zum DG:	geschlossene Holz- treppe mit Ausleg- ware
Decken	über Kellergeschoss:	Beton- bzw. Art Schlackenbeton- decke
	über Erdgeschoss:	lt. Angabe Massiv- decke
	über Obergeschoss:	lt. Angabe Massiv- decke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachkonstruktion	Walmdachform in Holzkonstruktion	
Dacheindeckung	dunkle Tondachziegel (im Bereich rückwärtigen Anbauteiles Schweißbahnen)	
Fassade	dunkelrote Verblenderfassade	

2.36 Ausstattung (1.0) -Mehrfamilienmietwohnhaus-

Fußböden: KG Fliesen (Kellerflur, Heizungskeller, Kellerraum 1, Keller-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

raum 2)

- | | | |
|--------------------------|----|---|
| | EG | Wohnung 1: Fliesen (Bad, Küche, Wohnungsflur, Hintereingangsflur); Laminat (Elternschlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer) |
| | OG | Wohnung 2: Fliesen (Wohnungsflur, Küche, Bad); Laminat (Elternschlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer); Schweißbahn (Balkon) |
| | DG | Wohnung 3: Fliesen (Bad, Küche, Wohnungsflur); Laminat (Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer) |
| Wandbehandlung: | KG | Putz mit Anstrich (Kellerflur, Heizungskeller, Kellerraum 1, Kellerraum 2) |
| | EG | Wohnung 1: Wandfliesen, deckenhoch (Bad); Tapete (Küche, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Küche); Rohfaser mit Anstrich (Wohnzimmer, Wohnungsflur); Putz mit Anstrich (Hintereingangsflur) |
| | OG | Wohnung 2: Wandfliesen (Bad); Rohfaser mit Anstrich (Elternschlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Küche, Wohnungsflur); Außenmauerwerk/Verblender (Balkon) |
| | DG | Wohnung 3: Wandfliesen, deckenhoch (Bad); Rohfaser mit Anstrich (Esszimmer, Küche, Wohnungsflur, Schlafzimmer, Wohnzimmer) |
| Deckenbehandlung: | KG | Putz mit Anstrich (Kellerflur, Heizungskeller, Kellerraum 1, Kellerraum 2) |
| | EG | Wohnung 1: Putz mit Anstrich (Bad); Kunststoffpaneele (Küche, Wohnungsflur, Hintereingangsflur); Rohfaser mit Anstrich (Elternschlafzimmer); Holzverkleidung (Wohnzimmer, Kinderzimmer) |
| | OG | Wohnung 2: Putz mit Anstrich (Bad); Kunststoffpaneele (Küche, Wohnungsflur); Rohfaser mit Anstrich (Elternschlafzimmer); Putz mit Anstrich (Wohnzimmer, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer) |
| | DG | Wohnung 3: Kunststoffpaneele (Bad, Esszimmer, Küche, Wohnungsflur, Schlafzimmer, Wohnzimmer) |



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

Haustür	Alu/Kunststoff mit Glasausschnitt, strukturiert
Außentüren	Kelleraußentür: Kunststoff, im oberen Teil Isoglas; Hintereingangstür zur Whg 1: Kunststoff mit strukturier-tem Glas
Innentüren	allgemein keine heute übl. Wohnungsabschlußtüren; in den Wohngeschossen: unterschiedlich, tlw. foliert, tlw. weiß KS-beschichtet, tlw. ähnlich; die Kellerinnentüren sind tlw. neueren Datums;
Fenster	allgemein weiße Kunststofffenster mit Isolierglas
Elektroinstallation	im KG als Überputzinstallation, in den Wohngeschossen allgemein als Unterputzinstallation mit Steckdosen u. Lichtschaltern sowie Deckenauslässen, vereinzelt. Überputzinstallation
Sanitäre-Anlagen:	EG: Bad der Wohnung 1: Waschtisch, Badewanne, Toilette OG: Bad der Wohnung 2: Toilette, Waschtisch, Badewanne DG: Bad der Wohnung 3: Toilette, Waschtisch, Dusche
Heizung:	Gasheizungen, 3 Heizungszentralen (für Whg 1 im EG, Whg 2 im OG und Whg 3 im DG), keine Altersangabe festgestellt;
Ver- u. Entsorgungs-anschlüsse:	Gasuhr (Gas), Wasseruhr (Stadtwasser) und HAK sowie Sicherungs-/zählerkasten (Strom); Anschluß an öffentlichen Kanal

2.40 Bauausführung (Materialgüte u. Verarbeitung)

-im Bereich des (1.0) Mehrfamilienmietwohnhauses-

Die einzelnen Gebäudeteile (1.0) sind -soweit einsehbar- in den zur Bau- 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.

2.41 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (als Zeitwerte, anteilig)

auf dem Flurstück 223:

- Kaminkopf, verkleidet;
- Dachgaube/Dachausbau in der gartenseitigen Dachfläche und Dachgaube in der Dachfläche über der Hauseingangsseite;
- Dachüberstandsteile des Gebäude (1.0), soweit sie nicht in der/Im BGF/umbauten Raum enthalten sind;
- Hauseingangsstufen/-podest mit seitlichen Stützmauern;
- Treppenstufen zum Hintereingang (zur EG-Wohnung) mit einer seitlichen Absturzsicherung in Form eines Geländers;
- Kelleraußentreppe, gefliest, mit seitlicher, abdeckungs- und innseitig verputzter Stützmauer und einfachem Handlauf;
- Balkon i. der gartenseitigen Fassade, oberhalb der Kelleraußentreppe, mit Schweißbahnabklebung und Absturzsicherung in Form eines Geländers;
- Kiesbettstreifen mit Kantstein vor straßen- u. hauseingangsseitigem Haussockel;
- Kellerfensterlichtschächte;
- Außenbeleuchtung incl. Steckdose etc.;
- verzinktes Gartentor mit seitlich anschließenden Sichtschutzteilen;
- Haus- und Grundstückszuwegung (anteilig) und rückseitige Hopfpflasterung als Betonsteinpflaster;
- 3, im Gartenbereich, gepflasterte Freisitzflächen mit einfachen Überdachungen und tlw. halbhoher, seitlicher Zauneinfassung;
- sonstige, rückwärtige Grundstückseinfassungsteile;
- Versorgungsanschlüsse für Gas, Strom u. Wasser und Entsorgungsanschluß Kanal
- sonstiges
- *sämtliche Einbauteile, wie u.a. Einbauküche, sind nicht im Ansatz des umbauten Raumes bzw. der BGF enthalten (s. a. Anmerkungen/Hinweise Verkehrswert).

2.42 Sonstige Anlagen

auf dem Flurstück 223:

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



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

und/oder Einfassungsgrün etc.

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

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand des Mehrfamilienmietwohnhauses (1.0) ist auch unter Würdigung des fiktiven/gemittelten Baujahres -allgemein, soweit sichtbar/einsehbar- mit Ausnahme einiger Mängel und Schäden (s. dazu u. a. tlw. Pos. Mängel u. Schäden**) als noch befriedigend bezeichnbar.

Differenz zwischen eingesehener Bauaktenlage und Bauzustand vor Ort

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

- **im Kellergeschoss des Mehrfamilienmietwohnhauses (1.0)** entgegen den eingesehenen baubehördlichen Gebäudegrundrisszeichnungen der in der Rückseite an der Kelleraußentreppe gelegene Kellerraum nicht als Abstellkeller, sondern in der Örtlichkeit als Heizungskeller mit 3 Heizungszentralen und Warmwasserspeichern dient (derzeit sind hier zwar vorübergehend auch Innentürzen u. Innentüren gelagert, aber die eigentliche Zweckbestimmung ist nutzungsbedingt offensichtlich Heizungskeller);
- **außerdem** sind entgegen der Planlage/Bauaktenlage in der Kellergeschossebene zwei Schornstein-/Kaminbereiche angelegt, einmal im Abstellkeller zur Whg 1 mit Reinigungsöffnung im Kellerflur u. einmal im Heizungskeller mit Reinigungsöffnungen ebenfalls im Kellerflur;
- **zudem** ist entgegen der Bauaktenlage die Kellertür vom Kellerflur zum Abstell-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

keller zur Whg 2 in der Örtlichkeit in der Trennwand weiter nach links angelegt als in der Bauakte ausgewiesen;

- **im Erdgeschoss des Mehrfamilienmietwohnhauses (1.0)** entgegen den eingesehenen behördlichen Gebäudegrundrisszeichnungen in der Örtlichkeit keine Wendeltreppe im heute als Elternschlafzimmer genutzten Raum angelegt ist;
- **außerdem** ist entgegen der Planlage/Bauaktenlage im EG-Bad in der Örtlichkeit eine geflieste Trennwand zum Sichtschutz von Waschtisch-/Toilettenbereich eingezogen;
- **zudem** ist entgegen der Bauaktenlage in der Örtlichkeit keine vom Hintereingangsbereich zur Ess-Küche hin aufschlagend Innentür angelegt, vielmehr ist hier nur ein einfacher, etwa 29 cm tiefer, Durchgang ohne Innentürelement angelegt;
- **weiterhin** ist entgegen der Darstellung in der Bauakte die Innentür zwischen Küche und Bad, nicht zum Bad, sondern zur Küche hin aufschlagend angelegt;
- **im Obergeschoss des Mehrfamilienmietwohnhauses (1.0)** entgegen den eingesehenen behördlichen Gebäudegrundrisszeichnungen in der Örtlichkeit keine Wendeltreppe im heute als Elternschlafzimmer zu Wohnung 2 genutzten Raum zum darunterliegenden Elternschlafzimmer im Erdgeschoss angelegt ist;
- **des Weiteren** ist entgegen der Planlage/Bauaktenlage eine Innentür vom Wohnungsflur zum in der Örtlichkeit tatsächlich als Elternschlafzimmer genutzten Raum angelegt;
- **weiterhin** ist entgegen der Planlage/Bauaktenlage statt des Durchbruchs (in der Örtlichkeit geschlossen) vom Wohnzimmer zum heute als Kinderzimmer genutzten Raum vom Wohnungsflur zum Wohnzimmer eine Innentür angelegt;
- **außerdem** ist entgegen der Planlage/Bauaktenlage im EG-Bad in der Örtlichkeit ein ehemals vorgesehener Wandversprung nicht vorhanden;
- **weiterhin** ist entgegen der Darstellung in der Bauakte die Innentür zwischen Küche und Bad, nicht zum Bad, sondern zur Küche hin aufschlagend angelegt;
- **im Dachgeschoss des Mehrfamilienmietwohnhauses (1.0)** entgegen den eingesehenen behördlichen Gebäudegrundrisszeichnungen in der Örtlichkeit eine



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

abgeschlossene Wohnung (hier als Wohnung 3 benannt) u. a. mit dem Einbau einer Wohnungstür zwischen dem Treppenhaus und dem sodann entstandenen Wohnungsflur d. Wohnung 3 angelegt ist; wohl um eine akzeptable lichte Raumhöhe zu erhalten, wurde hierbei in dem vorgenannten Wohnungstürbereich gegenüber dem Treppenhausfußboden der Fußboden der DG-Wohnung um ca. 9 cm abgesenkt;

- **weiterhin** ist entgegen der Darstellung in der Bauakte die Innentür zwischen dem Bad und dem Wohnungsflur nicht zum Bad hin aufschlagend, sondern in der Örtlichkeit zum Wohnungsflur hin aufschlagend angelegt;
- **zudem** ist entgegen der Planlage/Bauaktenlage im Schlafräum, etwa im Bereich vor der Zimmertür eine Deckenluke mit einer ausziehbaren Bodentreppe in der Dachgeschosssdecke zum Dachgeschosspitz angelegt;
- **außerdem** ist entgegen der Darstellung in der Bauakte die Innentür zwischen den heute als Wohnzimmer und als Esszimmer genutzten Räumen nicht zum Wohnraum hin aufschlagend, sondern in der Örtlichkeit zum Esszimmer hin aufschlagend angelegt;
- **des Weiteren** ist entgegen der Darstellung in der Bauakte die Innentür zwischen dem als Küche genutzten Raum und dem als Esszimmer genutzten Raum nicht zur Küche hin aufschlagend, sondern in der Örtlichkeit zum Esszimmer hin aufschlagend angelegt;

gesamt wird das Mehrfamilienwohnhaus heute nicht mehr entsprechend der derzeit dort aktuellen Bauaktenlage in/mit zwei Teileigentumsbereichen/gemäß Aufteilungsplan (wurde erst 2009 beantragt), sondern als 3-Familienmietwohnhaus (abgeschlossene EG-Wohnung 1, abgeschlossene OG-Wohnung 2, abgeschlossene DG-Wohnung 3) genutzt;

weitere kleinere und größere Abweichungen liegen im Gebäude (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;



VDA - BRI - IKB

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



VDI - VDA - TGA

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

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

Schäden u. Mängel:

Die Gebäudeteile sind allgemein (Schäden und Mängel ausgenommen) in einem, dem Alter und ihrer Art entsprechenden, allgemein noch befriedigenden Allgemeinzustand;

da der Zutritt nicht zu allen Bereichen -speziell den nicht ausgebauten- des Gebäudes (1.0) möglich war, konnten nicht alle evtl. vorhandenen Mängel und/oder Schäden festgestellt werden; des Weiteren wurden auch die technischen Anlagen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft; hinsichtlich evtl. Mängel oder Schäden ist -soweit einsehbar und festgestellt- u.a. anzumerken:

zum Mehrfamilienmietwohnhaus (1.0):

- in größeren Bereichen, hier im Heizungsraum, sind die Heizungsrohre des (1.0) Mehrfamilienmietwohnhauses nicht durchgängig isoliert;
- das Alter der i. Heizungsraum stehenden drei, tlw. nicht mehr neuesten Heizungszentralen wurde nicht festgestellt/benannt; lt. Angabe sind alle 3 Anlagen derzeit in Betrieb, ebenso die drei Warmwasserspeicher;
- der Fliesenboden im Kellerbereich ist tlw. uneben verlegt;
- im Antrittbereich der offenen Holzkellertreppe fehlen die Holztritte bis 39 cm Höhe;
- in einigen Innenflächenbereichen der Kelleraußenwände sind Feuchtestellen zu sehen (Putz etc.), so u. a. auch in Außengeländehöhe und zum nicht unterkellerten (hier rückwärtiger Anbau) Gebäudeteil; tlw. platzt auch der Innenputz ab und/oder es hat sich stellenweise auch Salpeteransatz (Sockelbereich etc.) gebildet; ein Feuchtbild zeigt sich auch im Heizungskeller im Kelleraußentürwangenbereich, direkt über dem Bodenablauf; oberhalb der Kelleraußentür rostet der in-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

nenseitige Sturz;

- die lichte Kellerhöhe ist mit 1,798 m bzw. auch 1,81 m eher knapp bemessen, zumal die lichte Durchgangshöhe u. a. im Kellerflur unter den Trägern der Deckenkappen (Art verputzte/geschlammte Schlackenbetonfelder) sogar nur 1,735 m beträgt;
- die Hintereingangstür der EG-Wohnung ist sehr schmal bemessen;
- in der OG-Wohnung, speziell im Wohnzimmer, zeichnet sich im Anschlußbereich Deckenunterseite/Innenfläche der Außenwand ein Feuchtebild ab;
- der Gehbelag d. rückseitigen Balkons der OG-Wohnung ist als eine Art Teer-/Schweißbahn angelegt und damit eher nicht sehr strapazierfähig; zur ständigen Nutzung fehlt ein witterungs- und abriebsfester Gehbelag;
- die als Wohnungsabschluß fungierenden Türen der Wohnungen, jeweils vom Treppenhaus zum jeweiligen Wohnungsflur, sind nicht der DIN entsprechend angelegt/ausgeführt, u.a. -so Whg 1- alte Tür mit Glasausschnitt oder -so Whg. 3- Versatz im Türzargenbereich von OK Treppenhaus zu OK Wohnungsflur 9 cm;
- die lichte Raumhöhe in d. Dachgeschosswohnung beträgt stellenweise nur 2,23 m und/oder nur 2,26, im Bereich der rückseitigen Dachgaube, also tlw. im Esszimmer und tlw. in der Küche, liegt die lichte Höhe im Mittel bei nur 1,92 m;
- die Dachfirstpfannen liegen nicht gesamt lotgerecht; teilweise fehlen bei der Gratpfannen Mörtelteile, stellenweise sind Dachpfannen leicht verschoben; im rückseitigen Dachflächenbereich nahe des Kaminkopfes fehlen Dachpfannenteile und sind notdürftig mit Bleiblech abgedeckt, Ähnliches auch nahe des Firstes in der straßenseitigen Dachfläche;
- stellenweise sind die dunkelroten Verblender leicht beschädigt (u.a. stellenweise im Eckbereich des rückwärtigen Anbaues, so auch im rechten hauseingangsseitigen Gebäudeeckbereich);
- im straßenseitigen Fassadenbereich ist der Außenbereich/Außenanschlußbereich des Wohnzimmerfensters unfertig bzw. auch zum Zwecke der Bestandssicherung nachzuarbeiten;
- im rückwärtigen Fassadenbereich zeigt sich ein größeres Feuchtebild unterhalb des Balkonablaufes;
- insgesamt besteht ein tlw. innenseitiger und tlw. außenseitiger Renovierungsstau



VDA - BRI - IKB

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



VDI - VDA - TGA

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

Gesamtwürdigung:

Betreffend das Mehrfamilienmietwohnhaus -(1.0)-:

Die Gebäudeteile des Mehrfamilienmietwohnhauses (1.0) befinden sich -soweit einsehbar, gesichtet- allgemein (ausgenommen der Schadens- und Mängelbereiche) in einem seinem Alter entsprechend noch ausreichenden Zustand; es besteht aber tlw. auch ein gewisser Renovierungsrückstand.

3.0 Wertermittlung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne die Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (siehe auch BauGB). Hiernach sind zur Wertermittlung u.a. das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Vergleichswertverfahren, das Liquidationsverfahren, das Residualverfahren, das Bruttogrundflächenverfahren (wird von Maklern, Immobilienentwicklern u. sogar auch vom DAB immer wieder und immer noch hartnäckig unter dem Begriff "Bruttogeschossfläche" folglich "Bruttogeschossflächenverfahren" i. d. Welt gesetzt, gibt es aber einfach nicht; in der DIN 277 heißt es tatsächlich "Brutto-Grundfläche"; will man also mit den Wertansätzen über die NHK-Werte 2000 bzw. 2005 oder letztlich NHK 2010 arbeiten, so ist bei der mehrgeschossigen Bauweise hinsichtlich der 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 klingvollen Namen aufwarten kann.

3.1 Wertermittlungsverfahren

Allgemeine Kriterien

Zu den entscheidenden Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren gehören also mindestens die folgenden Vorgaben.



VDA - BRI - IKB

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



VDI - VDA - TGA

Zu einer Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden; bei Miteigentums-, Teileigentums- bzw. Wohnungseigentumsanteilen /-bewertungen sollte noch ein drittes Verfahren beigezogen werden; dabei dient das eine Verfahrensergebnis -nach wie vor- immer auch zur Überprüfung des anderen Verfahrensergebnisses. Weiterhin sollen die Einflußgrößen und der Rechenablauf den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen bzw. Preisbildungsmechanismen entsprechen.

Des Weiteren ist es Hauptaufgabe einer Wertermittlung, den Verkehrswert, d.h. den im nächsten Verkaufsfall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren -siehe auch § 193 Abs. 3 BauGB i.V. m. § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV- am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt, somit aus vergleichbaren (soweit vorhanden) Kauffällen- abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen (standen).

Der Sachverständige hat im vorliegenden Fall als Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes einmal den Sachwert des Bewertungsobjektes (Bauwert des Gebäudes, 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 für Mietflächengebäude sehr gut geeignete Ertragswertverfahren, unter einer konstellierte Annahme durchgeführt.

3.2 Bodenwert

Die hier in Bewertung stehende Liegenschaft (Bernsmannkamp 10) liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (Be-Plan Nr. 5 Teil 1) der Stadt Ahaus von 1966, der zweigeschossige Wohnbebauung vorsieht.

Für die direkte Grundstückslage ist kein Bodenrichtwert ausgewiesen.

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte Bodenwerte (in €/m²); sie gelten immer jeweils f. ein Gebiet bzw. eine Lage oder Grundstücksgruppe (Richtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- u. Wertverhältnissen. Da hier also kein direkt grundstücksbezogener (Bernsmannkamp 10) 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.

Für die nächstgelegene/umliegende Bodenrichtwertzone steht für erschließungsbeitrags-



VDA - BRI - IKB

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



VDI - VDA - TGA

freie, ein- u. zweigeschossig bebaubare Grundstücke -u. a. für die Straßen "Jägerskamp, von-Heyden Straße, Heuss-Straße, südlich der Arnoldstraße, westl. der Vagedesstraße u. des Bernsmanskamps"- der Bodenrichtwert Nr. 2065 (bzw. AS 1026) mit 190,-- €/m² (II) bis 30 m Grundstückstiefe;

direkt auf der gegenüber des Bewertungsobjektes, also in südöstlicher Richtung, auf der somit gegenüberliegenden Straßenseite des Bernsmanskamps, steht der für "Sonstige Flächen" geltende Bodenrichtwert Nr. 3126 (AS8004), hier für die Lagen der Musikschule, Stadt- oder Bürgerhalle, Stadtbücherei, ev. Gemeindehaus u. Kirche des sogen. Kultur- und den Kirmesplatz auf der südlichen Seite der Wüllener Straße, mit 50,-- €/m² (Sondernutzungsfläche);

weiter südlich von der Richtwertzone Nr. 2065 (AS 1026) steht für Misch- und mehrgeschossiges Mischgebiet für ein- und zweigeschossig bebaubare Grundstücke "links (nordwestlich) und (südöstlich) der Wüllener Straße –zwischen Adenauerring und Zufahrt Kirmesplatz- bis an die Schloßstraße heran"- der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert von 195,-- €/m² (II) bis 40 m Grundstückstiefe mit der Bodenrichtwertnummer 2070 (AS 1031);

weiter westlich von dieser Richtwertzone Nr. 2065 (AS 1026) steht für ein- und zweigeschossig bebaubare Grundstücke -u. a. für die Straßen "Heukers Weide, Doernkamp, Telgenkamp, Hausweide, Nünnings Busch, Scharfland ab vorgenannter Aa-Umflut, Kronenweg, Bolderkamp u. Kreuzkamp"- der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert von 185,-- €/m² (II) bis 30 m Grundstückstiefe mit der Bodenrichtwertnummer 2064 (AS 1025). Im vorliegenden Bewertungsfall ist für das in der Richtwertzone mit RW 2065 (AS 1026) gelegene Bewertungsobjekt der für erschließungsbeitragsfreie, ein- u. zweigeschossig bebaubare Grundstücke -u. a. für die Straßen "Jägerskamp, von-Heyden Straße, Heuss-Straße, südlich der Arnoldstraße, westl. der Vagedesstraße u. des Bernsmanskamps"- und bis rd. 30 Meter Tiefe stehende Bodenrichtwert von 190,-- €/m² (II) zielführend. Aufgrund der nur rd. 26 m Grundstückstiefe stellt sich eine komprimierte Bebauung/Ausnutzung dar, was hinsichtlich des Ansatzwertes zu einem Faktor von 1,025 führt, somit ergibt sich der angepaßte Bodenansatzwert zu rd. 195,-- €/m².

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



VDA - BRI - IKB

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



VDI - VDA - TGA

Es ergibt sich hier somit der unbelastete Bodenwert für das Bewertungsgrundstück zu

323 m² baureifes Land, Wohnbaufläche

derzeit als erschlossen geltend,

damit à 195,-- €/m² = (62.985,-- € bzw.) rd. 63.000,-- €

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 Standarddauer von Gebäuden berücksichtigt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen; somit erreichen Massivgebäude eine übliche Gesamtnutzungsdauer zw. 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 unbehebaren 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. 223) ges. = 63.000,-- €



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

3.321 Mehrfamilienmietwohnhaus (1.0)

NHK 2000 f. zweigeschossige, teilunterkellerte Mehrfamilienmietwohnhäuser mit ausgeb. Dachgeschossen mit Sattel- oder Walmdächern 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 = Feb. 2024) destatis-

- (1.0) gesamt -

Herstellungswert am Bewertungsstichtag

Umbauter Raum / BGF

Basis: fiktiv. gemittelt BJ. 1965 umb. R. i.M. 22,00 M/m³ / gemittelt BGF 1.278,75 €/m² -

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

(22,00 M/m³ x 23,238 = rd. 511,25 €/m³ gemittelt über alle Bauteile + NBK 17,50 vH.), d.h. rd. 511,25 €/m³ (BW/BA) ohne BNK (rd. 600,75) /

bei/gem. fiktiv. Bauj. 1965 u. (825,00 x 8/12 + 985,00 x 4/12) bei Korr.-fakt. Whg.-Größe 1,00 u. Korr.-fakt. Grundrissart 1,00 zu Basis NHK 2010 = 878,33 €/m² bzw. rd. 875,00 €/m², zu Neuwert Feb. 2024, d.h. auf Basis Index 2015 für Mehrfamilienmietwohnhäuser (auch mit Anbau-teilen) Feb. 2024 x 1,633 (bei Umrechnungsfaktor f. Reihe NHK 2010) : 0,901 = 1.585,88 bzw. rd. 1.586,00 €/m² : 1,19 = 1.332,77 €/m² bzw. rd. 1.332,75 (da 2010-er Werte incl. BNK) (bei 0,67), im Abgleich (0,33) 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. 2024 = 615,00 €/m² x 1,633 : 0,859 = 1.169,15 bzw. 1.169,25 €/m², aber ohne Baunebenkosten v. i. Mittel 16,0 vH., somit hier für Feb. 2024 (1.332,75 x 0,67 + 1.169,25 x 0,33) = rd. 1.278,77 bzw. 1.278,75 €/m², aber bisher ohne Gebiets-(A) u. Orts-(B) faktorabschläge

Gewönl. Baunebenk. in % ((17,5%+19,0%+16,0%)/3) =

Herstellungswert i. €

Wertminderung (lin.)

Restnutzungsdauer i. derzeitigen Zust.

Entsprech. Wertminderung wegen Alters, Art u. BW.

nach lin. in %

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

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

Abschlag für Mängel u. Schäden u. evtl. Dämmstandard u. evtl. Wirtschaftlichkeit (s. bes. Abschlag S. 39/45**)

Bauwert a. Bewertungsstichtag -ohne Abzug der Bau-

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

- Mehrfamilienmietwohnhaus gesamt -

(B.- Ind. '13 NW Feb. 2024 = 23,238)

rd. 837,75 m³ ./. BGF 301,00 m²

22,00 M/m³ 23,238 €/m³ / 1.278,75 €/m²

rd. 511,25 (Feb. 2024) ./. rd. 1.278,75 (Feb. 2024)
im Abgleich ((unter 860 x ¾ x 1,085 x ¼) x 0,90 x 1,05 x 1,108 = 959,37)

somit

511,25 €/m³ x 837,75 m³ / 1.278,75 € x 301,00 m²
 rd. 428.250,-- € / 385.000,-- €

gemittelt = rd. 406.625,-- €

Korrekturfaktor A = (S/G/M) f. Land NRW 1,00 u. Korrekturfaktor B f. Ortsgröße Ahaus mit OT, gem. Orten bis 50.000 Einwohner 0,96 – 0,99, hier = 0,99 (Gemeindegröße) / fikt. Bauj. = 1965

d.h. 406.625,-- € (ü.A.) x 1,00 x 0,99
 = rd. 402.500,-- €

i.M. 17,50

rd. 473.000,--

59/80/21

74,0

= rd. 350.000,--

rd. 123.000,-- x (1,00 - 0,00)

(s. S. 39/45**)

123.000,--



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

3.322 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Kaminkopf, verkleidet; Dachgaube/Dachausbau in der gartenseitigen Dachfläche und Dachgaube in der Dachfläche über der Hauseingangsseite; Dachüberstandsteile des Gebäude (1.0), soweit sie nicht in der/Im BGF/umbauten Raum enthalten sind; Hauseingangsstufen/-podest mit zwei seitlichen Stützmauern; Treppenstufen zum Hintereingang (zur EG-Wohnung) mit einer seitlichen Absturzsicherung in Form eines Geländers; Kelleraußentreppe, gefliest, mit seitlicher, abdeckungs- u. innseitig verputzter Stützmauer und einfachem Handlauf; Balkon i. der gartenseitigen Fassade, oberhalb der Kelleraußentreppe, mit Schweißbahnabklebung und Absturzsicherung in der Form eines Geländers; Kiesbettstreifen mit Kantstein vor straßen- und hauseingangsseitigem Mehrfamilienwohnhaussockel; Kellerfensterlichtschächte; Außenbeleuchtung incl. Steckdose etc.; verzinktes Gartentor mit seidl. anschließenden Sichtschutzteilen; Haus- und Grundstückszuwegung (anteilig) und rückseitige Hofpflasterung als Betonsteinpflaster; 3, im Gartenbereich, gepflasterte Freisitzflächen mit einfachen Überdachungen und tlw. halbhoher, seitlicher Zauneinfassung; sonstige, rückwärtige Grundstückseinfassungsteile; Versorgungsanschlüsse für Gas, Strom u. Wasser und Entsorgungsanschluß Kanal; sonstiges

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

Somit Wert der bes. zu veranschl. Bauteile

le (bes. zu veranschl. BT)	auf Flst. 223 ges.:	7.500,--	7.500,-€
----------------------------	---------------------	----------	----------

3.323 Sonstige Anlagen

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

Somit Wert der sonstigen Anlagen

und/oder sonstiger Aufwuchs etc.	auf Flst. 223 ges.:	1.000,--	1.000,-€
----------------------------------	---------------------	----------	----------

3.4 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

o. Abzüge u. o. Marktanpassung :

betreffend Flurstück 223:

Bodenwert:	Pos. 3.32:	Gebäudewert:	Pos. 3.321		
Werte:	rd. 63.000,-		123.000,-	=	186.000,- €
Besond. BT:	Pos. 3.322:	Außenanlagen:	Pos. 3.323		
Werte:	7.500,-		1.000,-	=	8.500,- €
Werte: Flst. 223	(gesamt)		(194.500,-)	rd.	<u>194.500,- €</u>

3.5 Wertminderungen

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

Zum (1.0) Mehrfamilienmietwohnhaus (gem. DIN) 123.000,- €

Wertminderung/Abzug wegen:

- übl. Baumängel/Bauschäden incl.**

der rückständ. Renovierungsstand/Instandhaltung, Schäden und bzw. oder Schwachstellen etc.) rd. 7,00 % / dazu Alter der Heizungszentrale etc. rd. 3,00 %, somit gesamt rd. 10,00 % bzw. rd. 12.500,00 €

10,00 / rd. 12.500

- Abzug f. mangelnd. Wirtschaftlichkeit 0,0 - 5,0 i. v. H, hier 0,00/i € 0,00

0,00 / rd. 0,00

ges. 12.500,- €

3.6 Ertragswert

3.61 Mietwert (nachhaltig erzielbarer Mietertrag)

Anmerkungen zum folgenden Ertragswertverfahren:

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

Der Ertragswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes geeignet, für die die Verzinsung des investier-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

ten 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):

Lage der Räume (1.0)	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²	Art	T	M*****	V*****	Mietwert €
(1.0) Abgeschlossene Wohnung 1 im Erdgeschoss	66,40		Wohnung 1	X	X		rd. 491,50
(1.0) der Wohnung 1 (EG) zugeteilter Abstellkeller im KG		15,45	Abstellfläche	X	X		rd. 20,00
(1.0) Abgeschlossene Wohnung 2 im Obergeschoss	66,20		Wohnung 2	X	X		rd. 480,00
(1.0) der <u>Wohnung 2 (OG) zugeteil-</u> <u>ter Abstellkeller im KG</u>		10,15	Abstellfläche	X	X		rd. 13,25
(1.0) Abgeschlossene Wohnung 3 im Dachgeschoss	37,15		Wohnung 3	X	X		rd. 269,25
(1.0) der Wohnung 3 (DG) zugeteilte Abstellfläche im DG-Spitz		0,00	Abstellfläche	X	X		0,00
(1.0) gemeinsame/anteilige (je 1/3) Kellerräume (Heizkeller u. Flur)		23,65	Nutzfläche	X	X		<u>23,65</u>
							rd. <u>1.297,50</u>
							15.570,00



VDA - BRI - IKB

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



VDI - VDA - TGA

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 Betreffserläuterungen:

Bewirtschaftungskosten:

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



VDA - BRI - IKB

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



VDI - VDA - TGA

Liegenschaftszinssätze:

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich näherungsweise aus den Quotienten der unter gewöhnlichen Verhältnissen tatsächlich unter marktüblichen Gesichtspunkten erzielbaren Reinerträge und den diesen zugeordneten und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich marktüblich erzielbaren Kaufpreisen.

In diese Kaufpreise gehen die Zukunftserwartungen in umfassender Weise ein, d.h. in die Kaufpreise gehen die vom Markt erwartete inflationäre Entwicklung ebenso wie die allgemeine Entwicklung der Mieten und Pachten ein.

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

Ansatz Reparaturstau / Mängel- und Schäden:

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

Mietausfallwagnisansatz:

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

Marktüblich erzielbarer Ertrag:

Als marktüblich erzielbarer Ertrag wird der am Wertermittlungstichtag unter gewöhnlichen Verhältnissen erzielbare Ertrag angesetzt, wobei dieser frei von evtl. inflationären Entwicklungen ist; das Verfahren ist insoweit "inflationfrei" angelegt.

Die Zukunftserwartungen, seien sie inflationärer oder anderer Art, werden dagegen mit dem aus ausgewerteten Kaufpreissammlungen abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen erfaßt (siehe Anmerkung zu Liegenschaftszins). Weitere ausführende Begriffserläuterungen zu den Bezeichnungen BGF, NGF, KGF, NF, FF, VF, den flächendefinitionsmäßigen Ausbauverhältnissen sowie dem Nutzflächenfaktor NFF (hier in den Berechnungen u. Ausführungen gebührend berücksichtigt) werden hier aus Gründen des vorgesehenen Zeitaufwandes und der Datenausgabe nicht ausführlich erläutert; sie können aber bei berechtigtem Interesse nach Terminvereinbarung jederzeit beim SV eingesehen und durch diesen erläutert werden.



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

3.8 Verkehrswert

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

Das Grundstück "Bernsmannskamp 10" bzw. das Flurstück 223 in der Flur 23 der Gemarkung Ahaus ist mit (1.0) einem etwa 1933/1935 erstellten bzw. um 1935/36 fertiggestellten, teilunterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienmietwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit Walmdach bebaut; das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Ahaus.

Im hier vorliegend. Bewertungsfall wurde der vorläufige, nicht marktangepasste Sachwert der hier in Bewertung stehenden Liegenschaft zu 194.500,-- € ermittelt. Ein signifikanter Marktlagenzu- oder -abschlag läßt sich für derartig konstellierte Objekte (wie etwa u.a. kl. Gebäude/großes Grundstück etc. etc.) in dieser Lage u. Preiskategorie (mit vorläufigen Sachwerthöhen von 175.000,-- € bis 250.000,-- €) 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% und aber vereinzelt auch mehr festzustellen; es gibt aber andererseits auch vereinzelt festgestellte Abschläge von 10% bis 22% bei vorläufigen Sachwerten zw. 250.000,-- € u. 400.000,-- €; in letzter Zeit, nun aber auch bundeslandmäßig unterschiedlich, wird festgestellt, dass für sehr kompakt erscheinende Liegenschaften nach jüngsten Erfahrungen bei vorläufigen Sachwerthöhen von 175.000,-- € bis 340.000,-- € sogar tlw. auch Zuschläge von 10% bis 20% 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 (Bauzinsentwicklung/allgemeine Wirtschaftslage) und der örtlichen Gegebenheiten (auch jeweils immer liegenschaftsartbedingt) einen Wertfaktor mittelwertig von 1,12 hier für angemessen;

somit ergibt sich der vorläufige, hier marktangepasste Sachwert für die Bewertungsliegenschaft entsprechend zu rd. 218.000,-- €; 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.



VDA - BRI - IKB

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



VDI - VDA - TGA

Nach Berücksichtigung der notwendigen Abzüge für die übl., tlw. gesichteten, vorhandenen Mängel und Schäden an den Gebäudeteilen u. die teilweise rückständige Instandhaltung (12.500,-- €) ergibt sich nach Durchlauf des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktsituation und der objektbezogenen Daten der angepaßte Sachwert hier zu 205.500,-- €.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall wurde der Ertragswert unter der konstelierten Annahme über das klassische Ertragswertverfahren hier zu rd. 218.250,-- € ermittelt.

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

Der Sachverständige hat somit im Einklang mit der Fachliteratur und auch der WertVO bzw. der ImmoWertV 2021 im vorliegenden Bewertungsfall den Verkehrswert unter Gewichtung des Ertragswertverfahrens (zu 2/3) bei teilweisem Einfluß des Sachwertverfahrens (zu 1/3) aus den somit beiden durchgeführten Verfahren eruiert.

Die in den bisherigen Wertermittlungsverfahren noch nicht berücksichtigten Vor- u. Nachteile wichtet der Sachverständige annähernd gleich; somit ergibt sich der Verkehrswert nicht zuletzt auch respektive der momentanen Marktlage am Wertermittlungsstichtag, dem 17.05.2024 zu rd.

214.000,-- €^{*//***/*}**
in Worten zweihundertvierzehntausend Euro^{*//***/*}**

- *Die jeweiligen Küchen- oder Einbauküchenteile wurden nicht mitbewertet -
- **Sichtbare Mängel u. Schäden sind, soweit festgestellt und/oder vor Ort mitgeteilt, berücksichtigt -
- ***für die in Form einer Garagenzeile seitens des nördlich angrenzenden Flurstücks 104 herrschende Grenzbebauung ist im Baulstenverzeichnis derzeit keine Baulast für das hier in Bewertung stehende Flurstück 223 eingetragen; in wertermittlungstechnischer Hinsicht wurde hier keine Wertminderung berücksichtigt -
- ****für die im Grundbuch in Abteilung II als lfd. Nr. 3 für die lfd. Nr. 5 (ursprünglich im Nov. 1909 eingetragen und auch noch am 17.05.2023 hierher ins Blatt 580 übertragen) derzeit noch eingetragene Grunddienstbarkeit in Form eine Geh- u. Fahrrechtes für den jeweiligen Eigentümer der Parzellen Flur 1 Nr. 428/149, 429/149, 431/146 etc., 432/147, 433/147 etc. 434/149 etc. Steuergemeinde Ahaus solange die westlich und nördlich der genannten Parzellen projektierten Straßen nicht ausgebaut sind, wurde hier keine Wertminderung 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, 04.06.2024

Der Sachverständige

Siegel 222

Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler

VDA-Grundstücks- u. VDI-Bausachverständiger TGA