

# Sachverständiger Martin Dust

Zertifiziert durch die Dekra am 10.07.2009  
Zertifiziert durch den TÜV Rheinland am 18.02.2009

## Gutachten

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB  
**Aktenzeichen Amtsgericht Ahaus 007 K 88/24**

**Für ein  
Reihenmittelhaus (grün) auf einem Grundstück mit sieben  
Miteigentumsanteilen (rot) von vier Eigentümern  
Iltisstraße 21  
48599 Gronau**



**Verkehrswert:**

**37.000,00 €**

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Ahaus  
Aktenzeichen 007 K 88/24  
Sümmermannplatz 1-3, 5

48683 Ahaus

Dipl.-Ing. Architekt  
Martin Dust

Mitglied der  
Architektenkammer NW  
A 26240

Mitglied im Bund  
deutscher Baumeister

Buschgarten 1  
D-48599 Gronau - Epe

Telefon:  
+49 (0) 2565 9767-8

Telefax:  
+49 (0) 2565 9767-7

info@architekt-dust.de  
www.architekt-dust.de

Volksbank  
Gronau-Ahaus e.G.

IBAN: DE52 4016  
4024 0207 8709 01

BIC: GENODEM1GRN

Gutachtennummer  
240530

Wertermittlungsstichtag  
03.01.2025

<b>Inhaltsverzeichnis</b>
---------------------------

1 0 0	Adressen und Grundstücksbezeichnung
1 1 0	Anlagenverzeichnis
1 2 0	Auftrag, Ortstermin, Vollmacht und Verteiler
1 3 0	Rechtsgrundlagen, Quellenverzeichnis und Abkürzungsverzeichnis
1 4 0	Haftungsausschluss
1 5 0	Verfahrenswahl
2 0 0	Grundstücksbeschreibung
2 1 0	Tatsächliche Eigenschaften
2 2 0	Rechtliche Gegebenheiten
3 0 0	Gebäudebeschreibung
3 1 0	Lage und Nutzung
3 2 0	Bewertung der Einzelbauteile
3 3 0	Ermittlung des Kostenkennwertes
3 4 0	Flächen- und ggf. Volumenberechnung
4 0 0	Bodenwert
4 1 0	Erläuterungen zum Bodenrichtwert
4 2 0	Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes
5 0 0	Sachwert
5 1 0	Ablaufschema
5 2 0	Indexierung der Herstellungskosten
5 3 0	Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer
5 4 0	Berechnung der Herstellungskosten
5 5 0	Bewertung von Nebengebäuden
5 6 0	Zeitwert der (baulichen) Außenanlagen
5 7 0	Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen
5 8 0	Ergebnis Sachwert
6 0 0	Ertragswert
6 1 0	Eingangsdaten
6 2 0	Berechnung des Jahresrohertrages
6 3 0	Ermittlung der Bewirtschaftungskosten
6 4 0	Berechnung des Bodenwertanteils
6 5 0	Ergebnis Ertragswert
7 0 0	Liquidationswert
8 0 0	Besondere objektspezifische Merkmale
8 1 0	Besondere Wertminderungen
8 2 0	Öffentlich rechtliche Belastungen
8 3 0	Grunddienstbarkeiten und beschränkte, persönl. Dienstbarkeiten
8 4 0	Grundstücksbezogene Rechte und Pflichten
9 0 0	Verkehrswert mit Schlusserklärung

**1 0 0 Adressen und Grundstücksbezeichnung**

Auftraggeber:	Amtsgericht Ahaus Aktenzeichen 007 K 88/24 Sümmermannplatz 1-3, 5 48683 Ahaus 02561-427-119
Eigentümer:	Fiskus des Landes Nordrhein-Westfalen vertreten durch die Bezirksregierung Münster Herr Werner Musiol 48143 Münster, Domplatz 1-3
Objektart:	Reihenmittelhaus (grün) auf einem Grundstück mit sieben Miteigentumsanteilen (rot) von vier Eigentümern
Postleitzahl / Ort:	48599 Gronau
Straße / Hausnummer:	Illtisstraße 21
Blatt:	11358
Gemarkung:	Gronau
Flur:	41
Flurstück/e:	203
Größe [qm]:	1081 m <sup>2</sup>
Anteil:	13,2 %
Einzelgrößen:	142,7 m <sup>2</sup>
Gesamtgröße:	142,7 m <sup>2</sup>

**1 1 0 Anlagenverzeichnis**

Dieser PDF-Datei ist aufgrund einer Begrenzung der Dateigröße keine Anlage beigefügt.

<b>1 2 0</b>	<b>Auftrag, Ortstermin, Vollmacht und Verteiler</b>
--------------	---

Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung
Beauftragt wurde:	Ausführliches, schriftliches Verkehrswertgutachten
Auftragsdatum:	30. September 2024
Vollmacht erteilt am:	30. September 2024
Wertermittlungsstichtag ist:	3. Januar 2025
Orts-/Besichtigungstermin:	3. Januar 2025
Uhrzeit:	14 Uhr - 15 Uhr
Wetter beim Ortstermin:	Bedekt
Außentemperatur:	ca. 5° Celsius
Besichtigter Teil:	Alle Räume bis auf den Keller, konnten besichtigt werden
Teilnehmer:	Herr Dipl. Ing. Architekt Martin Dust Bewohnerin, Bewohner und Sohn

Dieses Gutachten wurde als PDF-Version erstellt, welche dem Auftraggeber per E-Mail zugestellt wird.

Dieses Gutachten wurde in einer Auflage von zwei Exemplaren erstellt die dem Auftraggeber zugestellt werden.

Im Beschluss wurden explizit Fragen gestellt, die hier, wenn nicht an anderer Stelle in diesem Gutachten beantwortet werden.

Die drei Bewohner zahlen zur Zeit keine Miete und auch nicht die Nebenkosten (Versicherung, Grundsteuer, Straßenreinigung, Restmülltonne, Biotonne, Winterwartung, etc. lediglich die Energiekosten Strom, Wasser, Gas und Telefon werden bezahlt.

Laut Aussage der Bewohner gibt es zur Zeit keine WEG-Hausverwaltung, Es wird dementsprechend auch kein Hausgeld bezahlt.

In der Wohnung ist kein Gewerbebetrieb.

Es wurde kein Zubehör vorgefunden.

Es wurde kein sonstiges Zubehör vorgefunden.

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

Im Baulastenverzeichnis sind weder begünstigende noch belastende Baulasten eingetragen.

Wohnungsbindungen sind nicht vorhanden.

Das Objekt hat keine Bindung gem. WoBindG / WFNG NRW.

Es gibt keine Grenzüberbauungen oder eigene Grenzüberbauungen.

Lage - und Gebäudeplan, siehe Anlagen.

Lichtbilder und Schrägluftbilder, siehe Anlage.

Die Objektanschrift lautet richtig: 48599 Gronau, Iltisstraße 21.

Die Namen der Bewohner (vertraulich) sind einem Begleitschreiben zu entnehmen.

Lage - und Gebäudeplan, siehe Anlagen

<b>1 3 0</b>	<b>Rechtsgrundlagen, Quellenverzeichnis und Abkürzungsverzeichnis</b>
--------------	---

**A. Gesetze**

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) (22.12.2023), Baugesetzbuch (BauGB) (28.07.2023), Landebauordnung 2018 (BauO NRW 2018) (21.07.2018), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) (14.07.2021), Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006), Baunutzungsverordnung (BauNVO) (03.07.2023), Wohnungseigentumsgesetz (WEG) (07.11.2022), Wohnflächenverordnung (WoFIV) (25.11.2003), Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) (01.10.2013), Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) (19.12.2022), Grundbuchordnung (GBO) (19.12.2022), Sachwertrichtlinie (SW-RL) (05.09.2012), Ertragswertrichtlinie (EW-RL) (12.11.2015), Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) (23.11.2007).

**B. Internet**

boris.nrw.de - tim-online.nrw.de - grundbuch.nrw.de - geo-data.eu - kreis-borken.de - openstreetmap.de

**C. Fachliteratur**

Ross, Brachmann - Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken 29. Auflage, Kleiber, Simon - Wertermittlung von Grundstücken 5. Auflage, Kleiber Simon - Wertermittlung 6. Auflage, Sprengnetter - Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar 33. Ergänzung - Kröll, Sommer - Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung 6. Auflage - Hausmann - Kröll - Rechte und Lasten bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Harald Buss - Der Sachverständige für Schäden an Gebäuden 1. Auflage, Kleiber, Tillmann - Tabellenhandbuch 1. Auflage, Kleiber - Wertermittlungsrichtlinie 9. Auflage, Sommer, Kröll, Piehler - Grundstücks- und Gebäudewertermittlung Band 1 und 2, Stumpe, Tillmann - Versteigerung und Wertermittlung 1. Auflage - Kleiber, ImmoWertV 13. Auflage

**D. Auskünfte**

	Ansprechpartner:	Ergebnis:
Erschließungsbeiträge:	Stadt Gronau, Herr Deitermann	Die Kosten werden in 2025 erhoben.
Kanalanschlussbeiträge:	Stadt Gronau, Herr Deitermann	Die Kosten werden in 2025 erhoben.
Baulasten:	Stadt Gronau, Frau Hackfort	27.11.24 Keine Baulasten vorhanden
Akteneinsicht:	Amtsgericht Gronau	abfotografiert

**E. Abkürzungsverzeichnis**

allgem = allgemein, Ant. = Anteil, Art. = Artikel, AWM = Alterswertminderung, bes. = besonderen, BGF = Bruttogrundfläche, BGB = Bürgerliches Gesetzbuch, B-Plan = Bebauungsplan, BRI = Bruttorauminhalt, BSH = Brettschichtholz, cbm = Kubikmeter, DIN = Deutsches Institut für Normung, DLZ = Distanzlaufzeit, einf. = einfach, einschl. = einschalig, elektr. = elektrisch, g = geschlossen Bauweise, o = offene Bauweise, GE = Gewerbegebiet, GND = Gesamtnutzungsdauer, GRKO = Grundrisskorrekturfaktor, Instandh. = Instandhaltung, KfW = Förderprogramm, KKW = Kostenkennwert, Konstr. = Konstruktion, LZS = Liegenschaftszinssatz, m = Meter, max. = maximal, n = Anzahl der Jahre, NHK = Normalherstellungskosten, Pkt. = Punkt(e), qm = Quadratmeter, Rep. = Reparatur, RLZ = Restlaufzeit, RND = Restnutzungsdauer, Sum. = Summe, Stuf. = Stufen, SW-RL = Sachwertrichtlinie, VHS = Volkshochschule, VPI = Verbraucherpreisindex, W = Wohngebiet, WA = allgemeines Wohngebiet, Wäg. = Wägung, WR = reines Wohngebiet, WW-Bereitung = Warmwasserbereitung, zweisch. = zweischalig, 4PHAA = 4 Personenhaushalt für Arbeiter und Angestellte mit mittleren Einkommen.

<b>1 4 0</b>	<b>Haftungsausschluss</b>
--------------	---------------------------

Die Haftung richtet sich nach §839a BGB.
--

**1 5 0 Verfahrenswahl**

Es werden aufgrund der besonderen Situation alle Verfahren - nämlich Sachwert-, Ertragswert- und Liquidationswertverfahren durchgeführt. Das wirtschaftlichste Verfahren ist hier das Ertragswertverfahren.

**2 0 0 Grundstücksbeschreibung****2 1 0 Tatsächliche Eigenschaften****2 1 1 Makrolage - Mikrolage - Infrastruktur**

Gronau liegt im Kreis Borken, ist räumlich als Stadt geprägt und hat ca. 48.000 Einwohner, wovon im Ortsteil selbst ca. 32.000 Einwohner leben. In dem Ort sind alle Grundleistungen an Infrastruktur vorhanden. Gymnasium, eine Realschule, zwei Gesamtschulen, Berufsschulen sowie VHS bilden den Rahmen. Ein breit gestreutes Angebot an Nahversorgern ist ebenso vorhanden, wie Großmärkte. An überregionale Einrichtungen von Bedeutung sind vor allem das Laga Gelände und das Rock- und Popmuseum zu nennen. Eine Vielzahl von Sportvereinen mit entsprechenden Sporteinrichtungen sind vor Ort zu finden.

**2 1 2 Grundstücksform**

Grundstücksbreite	Ca. 21,5 Meter (siehe Lageplan).
Grundstückstiefe	Ca. 50 Meter (siehe Lageplan).
Grundstücksform	Nahezu Rechteckig
Sonstiges	Keine
Topographische Lage	Das Grundstück ist nahezu eben.
Baugrund	Es wird unterstellt, dass der Baugrund tragfähig ist.

**2 1 3 Erschließung**

Strom	Vorhanden
Frischwasser	Vorhanden
Gas	Vorhanden
Telefon	Vorhanden
Internetverbindung	Vorhanden
Kabelanschluss	Vorhanden
Parkplätze	Auf dem Grundstück vorhanden
Straßenanbindung	eine Wohnstraße
Entwässerung	Entwässerung über Mischsystem

**2 2 0 Rechtliche Gegebenheiten****2 2 1 Aktuelle Grundbuchdaten**

Deckblatt	Blatt 11358 im Grundbuch von Gronau
Bestandsverzeichnis	132/1000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück.
Grundbuch Abt. I Grundbuch Abt. II	Fiskus des Landes Nordrhein-Westfalen ist wie folgt belastet: Erwerbsvormerkung die hier nicht bewertet wird. Im Zweifel erteilt der Auftraggeber Auskunft. Ferner ist die Zwangsversteigerung angeordnet.
Grundbuch Abt. III	wurde auftragsgemäß nicht bewertet.
Baulasten	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Einträge.

**2 2 2 Planungs- und baurechtliche Gegebenheiten**

Flächennutzungsplan:	Der Flächennutzungsplan zeigt Siedlungsbereich.
Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt, eine Bebauung richtet sich nach §34 BauGB.
Baugenehmigung:	Es lag eine Baugenehmigung vor, die Substanz stimmt bzw. weitestgehend mit ihr überein.
Umlegungsverfahren:	Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Sanierungsverfahren:	Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Denkmalschutz:	Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
E- bzw. Immissionen:	Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Altlastenverdacht:	Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Konterminationen:	Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Kampfmittel:	Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Überschwemmungsgebiet	Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

**2 2 3 Privatrechtliche Vereinbarungen**

Private Absprachen:	Auskunft erteilte der Eigentümer am: 03.01.2025 Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt.
---------------------	--

**2 2 4 Vermietungssituation**

Vermietungszustand:	Auskunft erteilte der Eigentümer am: 03.01.2025 Die Bewohner mieteten die Wohnung vom verstorbenen Voreigentümer. Seit dessen Todes zahlen sie keine Miete mehr und bewohnen dennoch die Wohnung weiter.
---------------------	---

**3 0 0 Gebäudebeschreibung**

**3 1 0 Lage und Nutzung**

Das Reihenmittelhaus liegt 500m westlich der Gronauer Innenstadt in einer guten Wohnlage. Die Wohnfläche beträgt ca. 90qm. Das Gebäude wurde 1908 in massiver Bauart errichtet. Das Gebäude ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Es trägt ein Sattel - Walmdach mit einem großen Dachaufbau in Ziegeldeckung. Im verbleibendem Grundstücksteil wurden LKW-Garagen, Nebengebäude und ein weiteres Wohnhaus errichtet. Es handelt sich um Miteigentum gemäß Wohnungseigentumsgesetz, will heißen, es ist eine von sieben Einheiten (vier Wohnungen und drei Gewerbeeinheit). Das Gebäude ist vollkommen überaltert und hat sehr viele Mängel und Schäden. Eine Freilegung (Abriss) kommt erst dann in Frage, wenn die anderen drei Miteigentümer zustimmen. Der Verkehrswert wurde aus dem Ertragswert gebildet. Bauschäden und -mängel wurden zum Abzug gebracht. Aus sachverständiger Sicht beträgt der Verkehrswert 37.000€.

**3 2 0 Bewertung der Einzelbauteile**

Es werden analog zur Sachwerttrichtlinie 1-5 Punkte für die Konstruktionsmerkmale der vorgefundenen Bauteile vergeben, Sonderlösungen werden interpoliert.

<b>Außenwände</b>	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.	<b>Fenster und Außentüren</b>	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Gute Holzkonstruktion	0,0	25	13%	0,00	Holz vor 1995	0,0	0	11%	0,00
Verschieferung	0,0	20	13%	0,00	Holz nach 1995	0,0	5	11%	0,00
Einsch. Mauerw. unverputzt	0,0	15	13%	0,00	Kunststoff vor 1995	1,0	10	11%	1,10
Einsch. Mauerw. verputzt	0,5	20	13%	1,30	Kunststoff nach 1995	0,0	20	11%	0,00
Zweisch. Mauerw. Verblender	0,5	70	13%	4,55	Aluminium vor 1995	0,0	30	11%	0,00
Zweisch. Mauerw. verputzt	0,0	60	13%	0,00	Aluminium nach 1995	0,0	40	11%	0,00
Gasbeton Verputzt	0,0	50	13%	0,00	Einfachverglasung	0,0	10	11%	0,00
Metallfassade Zink / Kupfer	0,0	80	13%	0,00	Zweifachverglasung vor 1995	1,0	20	11%	2,20
Naturstein- oder Glasfassade	0,0	100	13%	0,00	Zweifachverglasung nach 1995	0,0	30	11%	0,00
Keine Dämmung	1,0	0	10%	0,00	Dreifachverglasung	0,0	40	11%	0,00
Dämmung vor 1980	0,0	10	10%	0,00	Sprossenfenster	0,0	3	11%	0,00
Dämmung 1980 bis 1995	0,0	20	10%	0,00	Glasteilende Sprossen	0,0	5	11%	0,00
Dämmung nach 1995	0,0	40	10%	0,00	Rollläden vor 1995	0,0	3	11%	0,00
Dämmung KFW 70 Standard	0,0	60	10%	0,00	Rollläden nach 1995	0,0	5	11%	0,00
Dämmung KFW 40 Standard	0,0	80	10%	0,00	Außenliegende Raffstores	0,0	8	11%	0,00
Passivhausstandard	0,0	100	10%	0,00	Elektr. Rollläden, Raffstores	0,0	2	11%	0,00
max. 2 Punkte	2,0			5,85	max. 5 Punkte	2,0			3,30

<b>Dach</b>	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.	<b>Deckenkonstruktion</b>	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Statisch nicht zeitgemäße Konstr.	0,0	5	15%	0,00	Einfachste Holzdecken	1,0	20	6%	1,20
Normale Konstruktionen	1,0	15	15%	2,25	Holzdecken	0,0	40	6%	0,00
BSH, Bogendach, sehr aufwendig	0,0	20	15%	0,00	Betondecken ohne Estrich	0,0	60	6%	0,00
Faserzementplatten	0,0	5	15%	0,00	Betondecken mit Estrich	0,0	80	6%	0,00
einfache Abklebung	0,0	10	15%	0,00	Sehr große Spannweiten > 6m	0,0	100	6%	0,00
Gute Dachabklebung	0,0	20	15%	0,00					
Betondachsteine, einf. Tonziegel	1,0	25	15%	3,75	<b>Treppen</b>				
Tonziegel	0,0	30	15%	0,00	Einfache Holztreppe	1,0	40	5%	2,00
Glasierte Tonziegel	0,0	35	15%	0,00	Betontreppe gefliest	0,0	60	5%	0,00
Zink, oder Kupferdach	0,0	40	15%	0,00	Stahl- und Holztreppe	0,0	80	5%	0,00
Aufwendige Glasdächer	0,0	40	15%	0,00	Aufwendige Treppen	0,0	100	5%	0,00
Keine Dämmung	1,0	0	15%	0,00					
Dämmung von vor 1980	0,0	10	15%	0,00					
Dämmung zwischen 1980 und 1995	0,0	30	15%	0,00					
Dämmung mehr als 20 cm	0,0	40	15%	0,00					
max. 3 Punkte	3,0			6,00					
<b>Innenwände und -türen</b>	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.	<b>Fußböden</b>	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Gipskarton, Holz, etc.	0,0	20	11%	0,00	Farbliche, einfache Holzdielen	0,0	20	5%	0,00
Massiv errichtet	1,0	40	11%	4,40	Linoleum, PVC	0,5	40	5%	1,00
					Nadelfilz, Laminat, Fliese	0,5	60	5%	1,50
					Gehobene Fliese, Granit	0,0	80	5%	0,00
					Marmor, Parkett, Naturstein	0,0	100	5%	0,00
					max. 1 Punkt	1,0			2,50
Ohne oder mit schlechtem Putz	0,0	5	11%	0,00	<b>Sanitär</b>	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Einfach verputzt oder gestrichen	1,0	10	11%	1,10	Bad	0,0	20	9%	0,00
Sehr gut gestrichen oder tapeziert	0,0	20	11%	0,00	Bad mit Gäste WC	1,0	30	9%	2,70
Bordüren, Wandverkleidungen	0,0	30	11%	0,00	2 Bäder mit Gäste WC	0,0	40	9%	0,00
Einfache glatte alte Holztüren	0,0	10	11%	0,00	Überalterte Ausstattung	1,0	15	9%	1,35
Standardtüren mit Holzarge	1,0	20	11%	2,20	Einfache Ausstattung	0,0	30	9%	0,00
Raumhohe- oder Glas-, oder Stiltüren	0,0	25	11%	0,00	Gute Ausstattung	0,0	45	9%	0,00
Glasschiebetüren	0,0	30	11%	0,00	Gehobene Ausstattung	0,0	60	9%	0,00
max. 3 Punkte	3,0			7,70	max. 2 Punkte	2,0			4,05
<b>Heizung</b>	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.	<b>Sonstige techn. Ausstattung</b>	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Einfach, Nachtspeicher, etc.	0,7	5	9%	0,32	Wenig Steckdosen, keine FI Sicher.	1,0	5	6%	0,30
Schwerkraftheizung	0,0	10	9%	0,00	Durchschnittliche Ausstattung	0,0	50	6%	0,00
Niedertemperatur, WW-Bereitung	0,3	40	9%	1,08	Gehobene Ausstattung	0,0	70	6%	0,00
Fußbodenheizung	0,0	10	9%	0,00	Teil- Klimatisierung	0,0	10	6%	0,00
Wärmepumpen, Pellets, Erdwärme	0,0	30	9%	0,00	Alarmanlage	0,0	5	6%	0,00
Solaranlage < 10qm	0,0	30	9%	0,00	Hi-Fi - Verkabelung	0,0	5	6%	0,00
Kontrollierte Be- Entlüftung	0,0	30	9%	0,00	I-Bus-System	0,0	10	6%	0,00
max. 4 Punkte	1,0			1,40	max. 5 Punkte	1,0			0,30

**3 3 0 Ermittlung des Kostenkennwertes**

Standardstufen						1	2	3	4	5	
Gebäudetyp	3.21					0-<20	20-<40	40-<60	60-<80	80-100	
Außenwände	5,85	/	23%	=	25,4	0	1	0	0	0	
Dächer	6,00	/	15%	=	40,0	0	0	1	0	0	
Fenster	3,30	/	11%	=	30,0	0	1	0	0	0	
Innenwände	7,70	/	11%	=	70,0	0	0	0	1	0	
Decken u. Treppen	3,20	/	11%	=	29,1	0	1	0	0	0	
Fußböden	2,50	/	5%	=	50,0	0	0	1	0	0	
Sanitäreinrichtungen	4,05	/	9%	=	45,0	0	0	1	0	0	
Heizung	1,40	/	9%	=	15,5	1	0	0	0	0	
Sonst. Techn. Ausrüst.	0,30	/	6%	=	5,0	1	0	0	0	0	
<b>Resultierende Standardstufe</b>						<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2,33</b>
<b>Resultierende Gesamtnutzungsdauer</b>						<b>60</b>	<b>65</b>	<b>70</b>	<b>75</b>	<b>80</b>	<b>65 Jahre</b>
<b>Kostenkennwert des Haustyps in €</b>						<b>695</b>	<b>770</b>	<b>885</b>	<b>1065</b>	<b>1335</b>	
<b>Resultierender Kostenkennwert</b>						<b>104,25</b>	<b>346,5</b>	<b>256,65</b>	<b>117,15</b>	<b>0</b>	<b>824,55 €</b>

**3 4 0 Flächen- und ggf. Volumenberechnung**

**3 4 1 Berechnung der BGF**  
 anrechenbar  
 Bereich a: Ja überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen  
 Bereich b: Ja überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen  
 Bereich c: Nein nicht überdeckt  
 Die nicht anrechenbaren Bauteile werden als Einzelbauteile gesondert erfasst.

Hauptgebäude	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]	Höhe [m]	Volumen[cbm]
Erdgeschoss	6,410 x	9,130 =	58,52 x	5,200 =	304,32
Dachgeschoss	6,410 x	9,130 =	58,52 x	4,565 =	267,16
Kellerraum	2,760 x	4,560 =	12,59 x	2,350 =	29,58
<b>Summe Gebäude 1</b>			<b>129,63 qm</b>		<b>601,06</b>
<b>Anbau Bad</b>					
Erdgeschoss	4,120 x	2,800 =	11,54 x	2,500 =	28,84
<b>Summe Gebäude 2</b>			<b>11,54 qm</b>		<b>28,84</b>

**3 4 2 Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen**

	Fläche [qm]
Erdgeschoss	
WC	= 1,00
Flur	= 7,99
Wohnen	= 14,63
Küche	= 13,11
Essen	= 8,81
Bad	= 8,55
Dachgeschoss	= 0,00
Flur	= 3,90
Schlafen 2	= 15,06
Schlafen 1	= 10,35
Arbeiten	= 6,91
<b>Summe</b>	<b>90,32 qm</b>

Die Flächenangaben sind der Teilungsgenehmigung entnommen, welche plausibel erscheint.

**4 0 0 Bodenwert**

**4 1 0 Erläuterungen zum Bodenrichtwert**

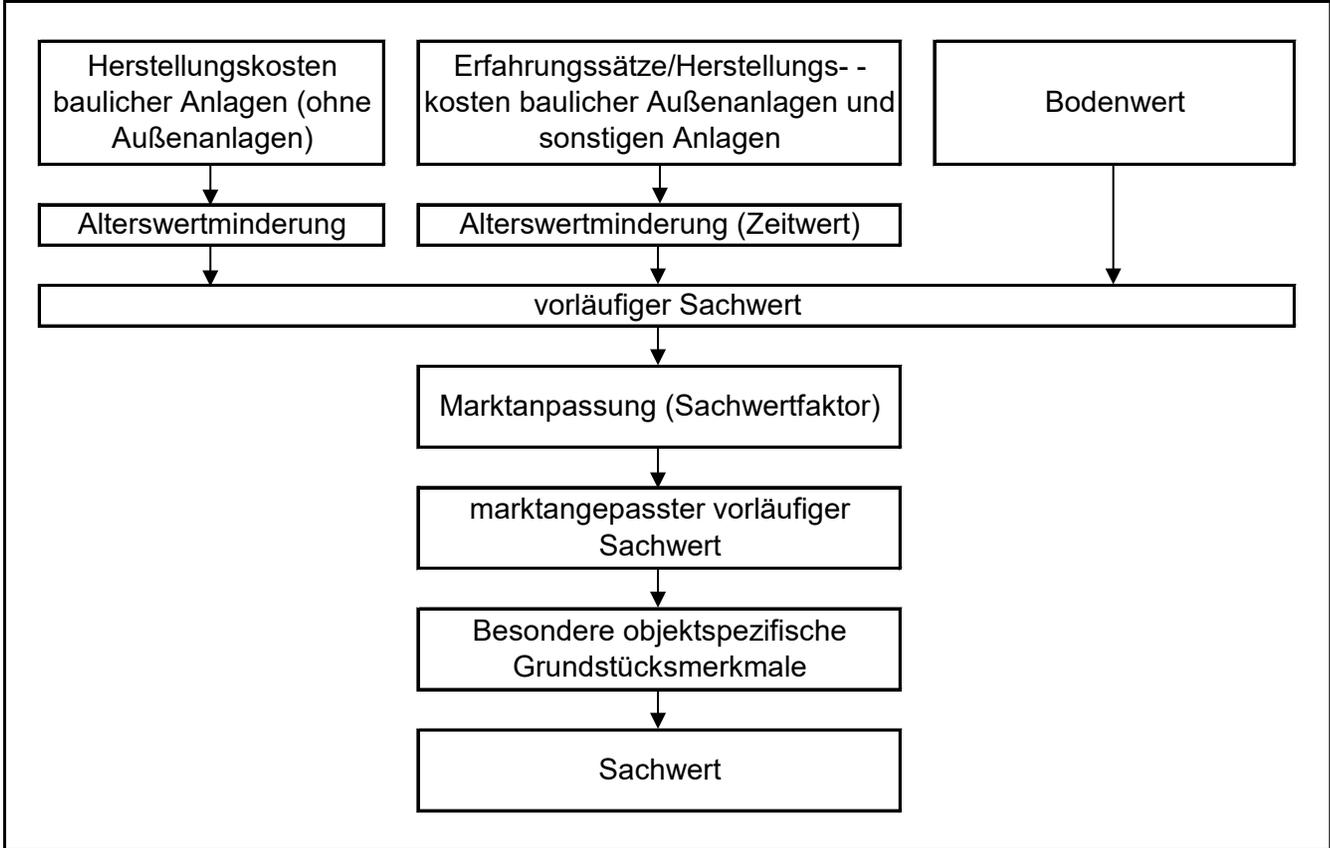
Bodenrichtwerte werden ermittelt aus den (notariellen) Kaufpreisen von **unbebauten** Grundstücken. Es wird ein **Mittelwert** gebildet für den Querschnitt der in der Zone liegenden Kaufpreise. Dabei werden Besonderheiten wie Nord- Südlage, Eck- oder Straßengrundstück, insbesondere die Nutzbarkeit nicht oder nur bedingt berücksichtigt. Weitere, nur diese Grundstück betreffende Eigenschaften und Umstände, werden hier untersucht und gegebenenfalls berücksichtigt, um den entsprechenden Lagewert zu bestimmen.

**4 2 0 Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes**

Bodenrichtwert zum Stichtag:	01.01.2024	205,00 €
Der Bodenrichtwert gilt für eine Vorderlandtiefe von:	30m	
Der Bodenrichtwert gilt für eine Geschossigkeit von:	II	
Der Bodenrichtwert gilt für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.		
Der Bodenrichtwert gilt für kanalanschlußbeitragsfreie Grundstücke.		
Angepasster Bodenrichtwert	=	205,00 €
Grundstücksgröße [qm]		
Vorderland [qm]	142,692 qm x 100% von	205,00 € = 29.251,86 €
Summe	142,692 qm	29.251,86 €
Rundung		- 251,86 €
<b>Unbelasteter Bodenwert</b>		<b>29.000,00 €</b>

**5 0 0 Sachwert**

**5 1 0 Ablaufschema**



**5 2 0 Indexierung der Herstellungskosten**

Die Herstellungskosten beruhen auf das Basisjahr 2010. Die Indexierung erfolgt über den jeweils letzten, veröffentlichten Baupreisindex, der vom statistischen Bundesamt herausgegeben wird.

Durchschnittlicher Baupreisindex:	1. Juli 2015	100,00%
Letzter veröffentlichter Baupreisindex zum:	15.11.2024	166,30%
Baupreisindex (Basis 2015) zum:	03.01.2025	167,25%
Baupreisindex (Basis 2010) zum:	03.01.2025	185,71%

**5 3 0 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer**

			Geb. 1	
Erneuerung Dachstuhl	max.	2	gewählt:	0
Wärmedämmung Dach	max.	2	gewählt:	0
Fenster und Außentüren	max.	2	gewählt:	0
Ver- Entsorgungsleit.	max.	2	gewählt:	0
Heizungsanlage	max.	2	gewählt:	0
Dämmung Außenwände	max.	4	gewählt:	0
Mod. der Bäder	max.	2	gewählt:	0
Moder. Decken, Böden	max.	2	gewählt:	0
Wesentl.verb. Grundriss	max.	2	gewählt:	0
Summe Punkte	max.	20	Summe:	0

Bewertungsjahr	2024
Ursprüngliches Baujahr	1908
Gesamtnutzungsdauer (GND)	65
Alter des Gebäudes	116
Rechnerische Restnutzungsdauer	-51
<b>Modifizierte Restnutzungsdauer</b>	<b>10</b>

Durch die unter Punkt "811" aufgeführten Maßnahmen wird das Gebäude noch einige Jahre erhalten werden können. Somit wird die Restnutzungsdauer sachverständig auf 10 Jahre festgelegt.

**5 4 0 Berechnung der Herstellungskosten**

**Hauptgebäude**

Bruttogrundfläche	=	129,63 qm	Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Kostenkennwert	=	824,55 €	Ursprungsbaujahr	1908 Jahre
Index	=	185,7%	Alter	116 Jahre
Result. Standardstufe	=	2,33	Mod. Restnutzungsdauer	10 Jahre
Korrektur Grundrissart	=	0,80 (KoGR)	Alterswertminderung	84,62 %

Wegen dem Gartenzugang durch das Bad und dem gefangenen Raum im OG

	BGF	KKW	Index	AWM	(KoGR)		
Zeitwert	=	129,63 x	824,55 € x	1,857 x	15,38% x	0,80 =	<b>24.431,40 €</b>

**Anbau Bad**

Bruttogrundfläche	=	11,54 qm	Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Kostenkennwert	=	824,55 €	Ursprungsbaujahr	1980 Jahre
Index	=	185,7%	Alter	44 Jahre
Result. Standardstufe	=	2,33	Mod. Restnutzungsdauer	10 Jahre
Korrektur Grundrissart	=	1,00 (KoGR)	Alterswertminderung	84,62 %

Die Restnutzungsdauer ist analog zum Haupthaus gewählt.

	BGF	KKW	Index	AWM	(KoGR)		
Zeitwert	=	11,54 x	824,55 € x	1,857 x	15,38% x	1,00 =	<b>2.717,69 €</b>

<b>Summe der Herstellungskosten der Hauptgebäude</b>		
Herstellungskosten	Hauptgebäude	24.431,40 €
Herstellungskosten	Anbau Bad	2.717,69 €
Zwischensumme		27.149,09 €
Rundung		-149,09
<b>Summe Herstellungskosten</b>		<b>27.000,00 €</b>

<b>5 5 0</b>	<b>Bewertung von Nebengebäuden</b>	<b>Keine vorhanden</b>
--------------	------------------------------------	------------------------

<b>5 6 0</b>	<b>Zeitwert der (baulichen) Außenanlagen</b>
--------------	--

Gartenanlagen	3% der Herstellungskosten der Hauptgebäude	810,00
Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Gas, Telefon)		5.500,00
Zwischenwert		6.310,00
Rundung		-310,00
<b>Zeitwert der (baulichen) Außenanlagen</b>		<b>6.000,00</b>

<b>5 7 0</b>	<b>Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen</b>
--------------	--

nicht vorhanden	
<b>Zeitwert der besonders. zu veranschl. Bauteile / Einrichtungen</b>	<b>0,00 €</b>

<b>5 8 0</b>	<b>Ergebnis Sachwert</b>
--------------	--------------------------

Herstellungskosten Gebäude		27.000,00 €
Herstellungskosten Nebengebäude	+	0,00 €
Zeitwert der (baulichen) Außenanlagen	+	6.000,00 €
Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen	+	0,00 €
Vorläufiger Sachwert ohne Bodenwert	=	33.000,00 €
Bodenwert	+	29.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	62.000,00 €
Besondere Wertminderungen	+	-35.000,00 €
Öffentlich rechtliche Belastungen	+	-4.000,00 €
Grunddienstbarkeiten und beschränkte, pers. Dienstbarkeiten	+	0,00 €
<b>Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>23.000,00 €</b>

**6 0 0 Ertragswert****6 1 0 Eingangsdaten**

Der Liegenschaftszinssatz beträgt (LZS):	1,1%
Modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes [Jahre]:	10
Der Kapitalisierungsfaktor beträgt:	9,42
Baujahr des Hauptgebäudes	1908
Zugrundeliegender bzw. vergleichbarer Mietspiegel	Ahaus 2023

**6 2 0 Berechnung des Jahresrohertrages**

Miete Einheit 1	90,32 qm x	6,08 € /qm/Monat=	549,12 €
Summe Mietflächen	90,32 qm		
Zuschlag Gartennutzung	1 mal x	50,00 € /Monat =	50,00 €
Monatlicher Mietertrag			599,12 €
<b>Jahresrohertrag</b>			<b>7.189,38 €</b>

**6 3 0 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV)****6 3 1 Verwaltungskosten**

1 Wohnungen in Eigentumswohnungen	420,00 € =	420,00 €
-----------------------------------	------------	----------

**6 3 2 Betriebskosten**

Bei Wohn- und gemischter Nutzung	1% x	7.189,4 € =	71,89 €
----------------------------------	------	-------------	---------

**6 3 3 Instandhaltungskosten**

Die Angaben stammen aus dem Mietvertrag oder sind baulich gegeben.			
Wohnflächen	90,32 qm x	14,00 € =	1.264,41 €

**6 3 4 Mietausfallwagnis**

Abzug vom Jahresrohertrag für Leerstand und nichteinbringbare Forderungen.			
Bei reiner Wohnnutzung	1 x 2% x	7.189,38 € =	143,79 €

**6 3 5 Berechnung des Jahresreinertrages**

Jahresrohertrag:			7.189,38 €
Verwaltungskosten:	(nachrichtlich	5,84 % vom Rohertrag)	- 420,00 €
Betriebskosten:	(nachrichtlich	1,00 % vom Rohertrag)	- 71,89 €
Instandhaltungskosten:	(nachrichtlich	17,59 % vom Rohertrag)	- 1.264,41 €
Mietausfallwagnis:	(nachrichtlich	2,00 % vom Rohertrag)	- 143,79 €
Gesamt:	(nachrichtlich	26,43 % vom Rohertrag)	1.900,09 €
<b>Jahresreinertrag:</b>		=	<b>5.289,29 €</b>

**6 4 0 Berechnung des Bodenwertanteils**

Jahresreinertrag				5.289,29 €
Der Bodenwertanteil beträgt:	1,1% x	29.000,00 €	=	319,00 €
(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)				
Gebäudereinertrag (Ertragsanteil der baulichen Anlage)			=	4.970,29 €

**6 5 0 Ergebnis Ertragswert**

Gebäudereinertrag / Jahr				4.970,29 €
Vervielfältiger	x			9,42
Gebäudeertragswert	=			46.823,60 €
Rundung	±			176,40 €
Gebäudeertragswert	=			47.000,00 €
Bodenwert	+			29.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	=			76.000,00 €
Besondere Wertminderungen	+ -			35.000,00 €
Öffentlich rechtliche Belastungen	+ -			4.000,00 €
Grunddienstbarkeiten und beschränkte, pers. Dienstbarkeiten	+			- €
<b>Ertragswert</b>	<b>=</b>			<b>37.000,00 €</b>

**7 0 0 Liquidationswert**

Bodenwert				=	29.000,00 €
Abbruch Gebäude	600 cbm	x	12,00 € /cbm	= -	7.203,84 €
Abbruch Keller, Verfüllen Baugrube	30 cbm	x	18,00 € /cbm	= -	532,37 €
Abbruch Nebenanlagen	29 cbm	x	10,00 € /cbm	= -	288,40 €
Abbruch Außenanlagen	50 qm	x	3,00 € /qm	= -	150,00 €
Zwischensumme				=	20.825,39 €
Rundung				=	174,61 €
<b>Liquidationswert</b>				<b>=</b>	<b>21.000,00 €</b>

**8 0 0 Besondere objektspezifische Merkmale****8 1 0 Besondere Wertminderungen****8 1 1 Wertminderung wegen Mängeln und Schäden****Berechnung des Anteils am Vorderhaus zur Ittisstraße gelegen, zur Ermittlung des prozentualen Anteils der äußeren Bauschäden und -mängel**

	Flächenanteil am Vordhaus [m <sup>2</sup> ]
Miteigentumsanteil 1	148,73
Miteigentumsanteil 2	132,00
Miteigentumsanteil 3	142,44
Gesamtsumme	423,17
<b>Miteigentumsanteil 2 am Vorderhauses [%]</b>	<b>31,19%</b>

**A. Mängel in der Wohnung**

Außenwände, Innenwände und Decken durchfeuchtet	= -	5.000,00 €
An viele Bauteilen Schimmelbefall	= -	1.000,00 €
Im Keller steht Wasser	= -	2.000,00 €
Das gesamte Haus ist zugemüllt	= -	3.000,00 €
Geländer der Treppe stark verdreckt	= -	500,00 €
Maler- und Tapezierarbeiten sind im ganzen Haus nötig	= -	4.500,00 €
Elektroinstallationen sehr desolat	= -	3.000,00 €
Hof ist mit Zweirädern zugemüllt	= -	1.000,00 €
Außenfensterbänke fehlen	= -	600,00 €
bei der Abgasführung ist fraglich, ob diese dicht ist.	= -	1,00 €
Warmwassererhitzer im Bad überaltert	= -	500,00 €
Bad komplett überaltert	= -	5.500,00 €
Nachtspeicherofen überaltert	= -	3.000,00 €
Zwischensumme	= -	29.601,00 €
Runden	= -	399,00 €
<b>Summe der Wertminderung</b>	<b>= -</b>	<b>30.000,00 €</b>

**B. Mängel an dem betreffendem Wohnhaus**

Holzverschalung am Giebel ist morsch	= -	3.000,00 €
Fachwerkgefache ist morsch	= -	3.000,00 €
Putzfassade blättert ab	= -	5.000,00 €
Haustür mit Oberlicht ist abgängig	= -	3.000,00 €
Dachfläche etwas vermoost	= -	100,00 €
Sockel durchnässt	= -	2.000,00 €
Zwischensumme	= -	16.100,00 €
Anteil am Haupthaus <small>siehe vorhergehende Berechnung</small>	=	31,19%
Zwischensumme	= -	5.022,10 €
Runden	=	22,10 €
<b>Summe der anteiligen Wertminderung</b>	<b>= -</b>	<b>5.000,00 €</b>

**C. an den weiteren Gebäuden wurden keine Mängel aufgenommen**

<b>D. Summe aller Mängel und Schäden</b>	<b>= -</b>	<b>35.000,00 €</b>
--	------------	--------------------

<b>Summe der besonderen Wertminderungen</b>	<b>= -</b>	<b>35.000,00 €</b>
---	------------	--------------------

