



Internetversion
des
Verkehrswertgutachtens

in
der Sache
-77 K 92-24-
des Amtsgerichts Ahaus

über
die/das

im Grundbuch von Ottenstein,
Blatt 698 als lfd. Nr. 1
des Bestandsverzeichnisses eingetragene
Liegenschaft /Grundstück
Gemarkung Ottenstein, Flur 12
Flurstück 353 (605 m² groß),

Wiesengrund 12
in 48683 Ahaus OT Ottenstein,
bebaut mit (1.0) einem Einfamilienwohnhaus
u. (2.0) einem Garagengebäude,
nebst besond. zu veranschl. BT u. Außenanlagen,

zum Wertermittlungsstichtag, dem 02.12.2025

Dieses Gutachten enthält in der Originalversion 60 Seiten und 40 Anlageseiten, somit gesamt 100 Seiten; es ist in 2-facher Ausfertigung (Urschrift u. Zweit-schrift) für das Gericht und einer weiteren 3.Ausfertigung für den Sachverständigen zu Archivzwecken erstellt worden. Die Originalversion dieses Gutachtens mit sämtl. Anlagen kann nach telefonischer Rücksprache in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Ahaus (Tel. 02561 / 427-0) eingesehen werden. Aus Gründen des Umstandes, dass selbst ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe der Originalfassung des in elektronischer Form vorliegenden Gutachtens, sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen

Dipl.-Ing.

Martin RHR Kausler

Architekt AKNW – Körperschaft
des öffentlichen Rechts
VDI Bausachverständiger TGA
f. d. Markt- u. 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 02.12.2025**

Datum
02.02.2026

Sache
77 K 92-24

Internetversion



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen und Hinweise	
1.1 Anlass und Zweck des Gutachtens	1
1.2 Geschäftsnummer – Antrag	1
1.3 Antragsteller und Zweck der Wertermittlung	1
1.31 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	11
2.2 Bewertungsmerkmale des Bodens	18
2.21 Lage und Zuschnitt	18
2.22 Größe laut Kataster	19
2.23 Zulässige Nutzung	19
2.24 Tatsächliche Nutzung	20
2.25 Bebaute Fläche.....	20
2.26 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge	21
2.27 Wertbeeinflussende Lasten und Rechte	23
2.3 Bewertungsmerkmale der baulichen und sonstigen Anlagen	24
2.31 Restnutzungsdauer (derz. Zustand)	24
2.32 Umbauter Raum (nach zur gew. Indexreihe zu unterl. DIN)	27
2.321 Nutzfläche nach II BV	28
2.322 BGF nach DIN	30
2.33 Räumliche Aufteilung und Nutzung (1.0)	31
2.331 Räumliche Aufteilung und Nutzung (2.0)	31



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

2.34 Bauart (1.0).....	32
2.341 Bauart (2.0).....	34
2.35 Ausstattung (1.0) –Wohnhaus-	34
2.36 Ausstattung (2.0) –Garagengebäude-	36
2.40 Bauausführung (Materialgüte u. Verarbeitung)	37
2.41 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (als Zeitwerte, anteilig).....	37
2.42 Sonstige Anlagen.....	38
2.50 Baulicher Zustand (u. Diff. zur Bauakte, Mängel u. Schäden, Gesamtwürdigung) ...	39
3.0 Wertermittlung	42
3.1 Wertermittlungsverfahren	42
3.2 Bodenwert.....	43
3.3 Sachwert/e.....	46
3.31 Anmerkungen zur Sachwertermittlung.....	46
3.32 Sachwert (unbelastet) u. Sachwertberechnung.....	46
3.321 Einfamilienhaus (1.0).....	47
3.322 Garagengebäude (2.0)	48
3.323 Besonders zu veranschlagende Bauteile	49
3.324 Sonstige Anlagen.....	50
3.4 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte	50
3.5 Wertminderungen	50
3.6 Ertragswert	51
3.61 Mietwert (nachhaltig erzielbarer Mietertrag).....	51
3.62 Anmerkungen zum Ertragswertverfahren	53
3.7 Ertragswertberechnung	55
3.8 Verkehrswert.....	56



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

1.0 Vorbemerkungen u. Hinweise

Dieses Verkehrswertgutachten

über die Liegenschaft

“Wiesengrund 12 in 48683 Ahaus OT Ottenstein
mit dem Flurstück 353 in der Flur 12 der Gemarkung Ottenstein“

wurde

in der K - Sache mit der Geschäfts-Nr. 77 K 92/24 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. Anlagekopien kann aus Urheberrechtsgründen nicht zugestimmt werden.



“Wiesengrund 12 in 48683 Ahaus OT Ottenstein, Gemarkung Ottenstein, Flur 12, Flurstück 353“

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

1.1 Anlass und Zweck des Gutachtens

1.2 Geschäftsnummer – Antrag

Anschreiben mit Geschäftszeichen 77 K 92/24 des Amtsgerichts Ahaus, mit dem Auftrag, ein schriftliches Verkehrswertgutachten über das im Grundbuch von Ottenstein Blatt 698 als lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses auf den/die Namen des/der Eigentümer/s/in -hier aus Datenschutzgründen keine Angaben- eingetragene, mit einem (1.0) Einfamilienwohnhaus u. einem (2.0) Garagengebäude bebaut u. 605 m² große Grundstück, Gemarkung Ottenstein, Flur 12, Flurstück 353, Hof- und Gebäudefläche, Wiesengrund 12 in 48683 Ahaus OT Ottenstein, zu erstellen.

1.3 Antragsteller und Zweck der Wertermittlung

Das Amtsgericht Ahaus benötigt das Gutachten als Wertgrundlage in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft 77 K 92/24.

1.31 Ortsbesichtigung / an der Ortsbesichtigung Teilnehmende

Ortsbesichtigung:

Außenbesichtigung am 02.12.2025; Innenbesichtigung am 02.12.2025

Besichtigte/r Bereich/e:

- **Flurstück 353 in der Flur 12 (Wiesengrund 12 in 48683 Ahaus OT Ottenstein) in der Gemarkung Ottenstein**
- **Außenbereich der Gebäude (-1.0- Einfamilienwohnhaus u. -2.0- Garagengebäude) auf dem Flurstück 353 in der Flur 12 der Gemarkung Ottenstein**
- **Grundstücksbereich vor u. hinter sowie seith. den/der Gebäude/n -1.0- u. -2.0- nebst Außenanlagen**



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

- **Innenbereich des (1.0) Einfamilienwohnhauses und des (2.0) Garagengebäudes sowie die besonders zu veranschlagenden Bauteile**

Teilnehmende:

- **Herr/Frau -hier aus Datenschutzgründen keine Angaben-**
- **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 unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und -2.0- einem Garagengebäude bebaute Liegenschaft, incl. der Außenanlagen und der besond. zu veranschlagenden Bauteile, soweit es ihm möglich war, besichtigt und bei der Erstattung des Gutachtens neben den Bedingungen des Antrags unter Anderem die in den Nachfolgepositionen beschriebenen Gebäudebestände u. Gebäudezustände, die ihm vor Ort und/aber auch durch Akteneinsicht bekannt wurden, berücksichtigt.

Im Einzelnen ist das 605 m² große Grundstück Wiesengrund 12 in 48683 Ahaus OT Ottenstein, Gemarkung Ottenstein, Flur 12, Flurstück 353 gesamt mit (1.0) einem unterkellerten, verblendeten, eingeschossigen, tlw. in Massivbauweise und tlw. in Fertigbauweise erstellten Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach in Holzkonstruktion und (2.0) einem nur gering (Treppenlauf aus KG-Ebene zur EG-Ebene) unterkellerten, eingeschossigen, i. Massivbauweise erstellten Garagengebäude mit Flachdach bebaut.



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

2.1 Allgemeines

2.11 Eigentümer/in der Liegenschaft

(lt. Grundbuch von Ottenstein Blatt 698)

-für die lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

- gem. Abtlg. I:** a) Herr - hier aus Datenschutzgründen keine Angaben -
b) Frau - hier aus Datenschutzgründen keine Angaben -

2.12 Maßgeblicher Zustand für die Bewertung

Liegenschaftszustand vor Ort zum Tag der zum 02.12.2025 anberaumten und durchgeführten Innen- u. Außen-Ortsbesichtigung (Wertermittlungstichtag 02.12.2025).

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.;

- es konnten im avisierten Ortsbesichtigungstermin bis auf einige übl. konstruktive Bereiche wie u.a. Drenpelbereiche etc. von (1.0) alle Räume der beiden Gebäude (1.0) u. (2.0) der hier in Bewertung stehenden Liegenschaft,...

hier

-1.0- mit KG: Kellerflur mit Elektrozählerkasten und Geschosstreppe zum Erdgeschoss, sogen. Partykeller mit Wasseruhr und HAK, sogen. großer Keller mit (lt. BA) T30-Tür zur Treppe zum/im Garagenge-



bäudebereich, Kellerraum (genannt Saunakeller) mit Duschbereich und Sauna, Heizungskeller, sog. Hobbykeller bzw. Abstell- u. Lagerkeller (ehem. Heizöllagerkeller) mit Gasuhr
mit EG: Diele mit Hauseingangstür und Garderobenbereich sowie Geschosstreppe/n zum Kellergeschoss und zum Dachgeschoss, Kaminzimmer, Wohn-Esszimmer, Küche, Gäste-WC
mit DG: Dachgeschossflur mit Geschosstreppe zum Erdgeschoss und Holzeinschubtreppe zum nicht ausgeb. DG-Spitz, Elternschlafzimmer, Ankleideraum, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Bad
mit DG-Spitz: nicht ausgebaut

und

-2.0- mit KG: Treppe zum EG-Pkw-Abstellbereich
mit EG: Pkw-Abstellfläche

eingesehen und begangen werden;

- die technischen Anschlüsse, Einrichtungen, die Gasheizung, die Elektro- und Wasserversorgungsanlage wurde/n nicht auf ihre Funktion geprüft und wurde/n als einge- und verbaut zur Gebäudeinstallation gehörend und funktionstüchtig unterstellt/bewertet;**
- 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 gebäuediffe-**



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

- die neue ImmoWertV 2021 berücksichtigt bereits (sieht vor) evtl. noch nicht abschließend verabschiedete Regelungen/Änderungen in/durch der/die Sachwert-richtlinie, die Ertragswertrichtlinie sowie weitere Richtlinien;**
- schon bereits in der ImmoWertV 2010 wurden nicht mehr relevante Regelungen im Sinne einer Entbürokratisierung gestrichen;**
- auch schon in die ImmoWertV 2010 wurden/waren bereits die Regelungen zur Bewertung der künftigen Entwicklung eines Gebietes aufgenommen; diese Novellen beruhen dabei auf den Empfehlungen unseres ehrenamtlich tätigen überregionalen Sachverständigen-gremiums zur Überprüfung des Sachverständigenrechts;**
- *weder die jeweiligen evtl. Küchenmöbel noch sonstige Möbelteile oder Deko-stoffe in (1.0) und/oder (2.0) wurden in den Wertermittlungsverfahren (mit Ausweisung des Verkehrswertes) mitbewertet (s. auch Pos. 2.41, Pos. 3.323 und Pos. 3.8); für die im EG-Küchenraum eingebaute/verbaute und lt. örtl. Angabe rd. 30 Jahre alte Einbauküche wurde nach Absprache mit den an der Ortsbe-sichtigung Teilnehmenden vor Ort vereinbart, dass nach der Ausweisung des Verkehrswertes für die Liegenschaft (siehe unter Pos. 3.8) unter * lediglich ein Anerkennungswert ausgewiesen wird;**

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

soweit eine Begehung ermöglicht wurde, wurden die jeweiligen, in den Ortsbe-sichtigung/en festgestellten, baul. Änderungen gegenüber der Altaktenlage aber nicht gesamt vollständig in die beiliegenden Anlageskizzen übernommen;

- ob u. inwieweit u. in welcher Höhe hier evtl. für die tatsächl. eigentlich notwen-**



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

dige Bauzustandsmitteilung (u.a. Änderung des/der Keller-, Erd- und Dachgeschossgrundrisse/s oder der/des DG- Dachbodens von -1.0- u. des/der KG- und Erdgeschossgrundrissteile etc.) baubehördlicherseits Kosten entstehen/bzw. 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, Wägbareitssatz mit einberechnet.**

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

- Amtliche Texte zur Wertermittlung von Grundstücken

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

- Kommentar zur WertV 88

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

- Novellierung der WertV 88 zur neuen ImmoWertV (2010)

- Kommentar zur ImmoWertV (2010)

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

- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 –

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

- Erlasse und Verfügungen für die obersten Bundesbehörden

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

- Kommentar zur Wertermittlungserstellung über bebaute und unbeb.

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



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

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

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

- Zum Wertermittlungstichtag bekannter u. geltender Grundstücksmarktbericht 2025 (Bodenrichtwert gemäß sog. Stichtagsprinzip) des Gutachterausschusses des Kreises Borken (01.01.2025)

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

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

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

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

Wertermittlungsforum Aktuell, Zertifizierungsstudium

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

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

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

- NHK's 2010 für (hier 1.0) unterkellerte, eingeschossige Einfamilienwohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen mit Satteldächern u. (2.0) nicht bzw. nur gering unterkellerte, eingeschossige Garagengebäude in Korrespondenz zu den bezüglichen Werten der NHK's 2002/2005 (sind/wurden damals für eine längere Übergangszeit parallel geführt) in Korrespondenz zur aktualisierten Indexreihe '13

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



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

- **Sachwertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie**
- **RHK Gebäuderegelerstellungswert auf Grundlage 2010 NHK (Anlage 24) und/bzw. evtl. folgende**
- **Kaufwerte für Bauland (Fachserie 17)** vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO) u. Bauordnung i. d. neuesten Fassung**
- **Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke**
vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden
- **Wertermittlungsrichtlinien 1991/98/02 und WertR 2006 i. d. bezügl. Fassungen und die jeweils dazu heute aktuelleren**
- **Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten** Rössler/Langner/Simon
- **Wertermittlung von Grundstücken** Simon/Reinhold (Luchterhandverlag)
- **Bewertung v. Baugrundstücken (Leitfaden f. Modifizierung von Vergleichspreisen)** Herbert K.R. Müller (Theodor Oppermann Verlag, Hannover)
- **Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden u. des Verkehrswertes von Grundstücken** F.W. Ross/ R.Brachmann (Th. Oppermann Verlag, Hannover)
- **Rationelle Baubewertung** Carl-Günther Jastram (Oppermanns Bewertungsbücher)
- **Grundstückswertermittlung (Aus der Praxis für die Praxis)**
Hubertus Hildebrandt (Verlag Konrad Wittwer, Stuttgart)
- **Baugesetzbuch (BauGB) neueste Fassung**
- **Bauordnung NRW in der neuesten Fassung** Boeddinghaus/Hahn/Schulte
- **Kommentar zur Landesbauordnung NRW** Gädtke/Böckenförde/Temme (Werner-Verlag)
- **Baupreise (aktuelle Einheitspreise f. Rohbau- u. Ausbau)** (Fachverlag Th. Voelckner)
- **Bewirtschaftungskosten gem. Zweiter Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der letzten Bekanntmachung**
- **Strotkamp in Sprengnetter u.a.:**
Grundstücksbewertung – Lehrbuch, Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig 2007 und Folgende



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

- ***Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger***
- ***WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 15.0 WertermittlungsForum, Sinzig 2007 und Folgende***
- ***Sachverständigenverordnung f. öffentl. best. u. vereid. Sachverständige***

Allgemein:

Navigation - Baupreisindex - Normalherstellungskosten - Liegenschaftszinssatz

Baupreisindex und Normalherstellungskosten

Der Baupreisindex zeigt d. Entwicklung d. Baupreise mit Bezug auf ein Basisjahr auf. Die Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

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

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

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



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

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

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

Allgemein liegen üblicherweise die Zinssätze bei Zwei- und/bzw. Mehrfamilienhäusern, Reihenmiethäusern oder gewerblich genutzten Objekten und Flächen höher als bei freistehenden Einfamilienhäusern, da bei letzteren eine Renditeerzielung üblicherweise nicht im Vordergrund steht.

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

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

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

Im Unterschied zu dieser Modellbeschreibung setzt der Gutachterausschuss f. Grundstückswerte im Kreis Borken die Bewirtschaftungskosten objektbezogen an und lehnt



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

sich dabei an die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 –BGBL. I S. 2614) an.

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

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

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

2.15 Baufachliche Literatur / Mess- und Aufnahmegeräte

a) Baufachliche Literatur

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

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

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

Hierzu gibt es bereits weitere Neuerungen, hier gemäß GEG 2024 !, vergleiche



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

GEG 2020, Änderungen GEG 2023 und GEG 2024 (Gebäudeenergiegesetz)

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

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

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

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

- **Das neue Bauvertragsrecht nach BGH 2018**

Der Sachverständige und seine Auftraggeber, Wilhelm Klocke, Bauverlag

- **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 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



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

Sachverständige "Achtung Befangenheit", -Henrichshütte Hattingen,..

u.a.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Sachverständigenforum der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, hier zuletzt Sachverständigen-Forum 2024 für Rechtsanwälte, Richter und



Sachverständige "Gutachten als Team meistern - Rechtliche u. praktische Aspekte", -LWL-Industriemuseum/Textilwerk Bocholt,-,

u.a.

'Welche organisatorischen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind zu beachten ?'

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

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

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

- moderierend Katja Hennig, Juristin im Rechtsreferat der Ingenieurkammer-Bau NRW

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

u.a.

- Vors. Richter am Landgericht (LG) Duisburg Karsten Kania:

'Miteinander von Richtern und Sachverständige - die Leitungsfunktion des Richters, so u.a.

Gute Zusammenarbeit von Gericht u. Sachverständigem und konstruktive Kooperation unter Einbeziehung der Parteien (§ 404a Abs. 1 ZPO, § 404a Abs. 3 ZPO, § 407a Abs. 1 ZPO, § 407a Abs. 4, S. 1 ZPO, OLG Hamm (ErbR 2016, 729), § 144 ZPO, § 404a Abs. 2 ZPO usw.

Sachverhalt – Anknüpfungstatsachen - Rücksprache mit dem Richter/Gericht - Hinweis auf evtl. fehlende Unterlagen - tatsächl. Istzustand – entscheidungserhebliche Rechtsbegriffe - Vertragsauslegung (u.a. Verkehrs-sitte § 157 BGB) – Mängel/Frage nach Verstoß gegen anerkannte Regeln



- der Technik ist Sachverständigenfrage – Symptomtherorie/Bezeichnung von Mängelercheinungen bei nicht notwend. Ursachenschilderung – Vermeidung gewisser Begriffe – Verantwortlichkeit für Mangel – Reaktion d. Sachverständigen auf den Beweisbeschuß – bei Hinweis auf Missstand der Verwendung von unklaren Beschreibungen oder Rechtsfragen im Beweisbeschluss keine Zurückhaltung/keine Begutachtung bis Klärung durch das Gericht – s. u.a. n. Ulrich (IBR, 2014, 380) – befundträchtige Bauteilöffnung/keine Verpflichtung des Gutachters zur Bauteilöffnung/-verschließung ohne gerichtl. Weisung – bei Feststellung der Erfordernis einer Bauteilöffnung durch den Gutachter erst Mitteilung/Entscheidung a./d. das Gericht‘ usw.***
- Dipl.-Ing. Oliver Eschmann, öbuv SV für Schäden an Gebäuden:
 ‘Elektronische Kommunikation zw. Sachverständigen, Gerichten und Rechtsvertretung - Überblick über die Einführung der eAkte bei Gerichten und Staatsanwaltschaften (eIP, forumSTAR, e2A, eAS etc.) Pilotierung – Information zum Akteneinsichtsportal (AEP) – geeignete Option für Sachverständige 2BO – Information zur Elektronischen Kommunikation mit Gerichten u. Staatsanwaltschaften – Grundsätze/Übermittlungswege- Justizpostfach – Dateieingang (Gerichtsakte) – Bereitstellung von Unterlagen i. d. Gerichtsakt/Unterlagen der Parteien – Nutzung anderer Dateiformate zur Optimierung der Gutachten/Dateiformate‘ usw.***
- Lars Christian Nerbel, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Rechtsanwälte Dr. Caspers, Mock & Partner mbB:
 ‘Richtlinien und Grenzen in der Kommunikation zwischen Anwälten und gerichtlich bestellten Sachverständigen – Rolle des Sachverständigen – ZPO Rechtlicher Rahmen – Grundsatz Kommunikation über das Gericht – Zulässige Kommunikation – Unzulässige Kommunikation – Grauzonen & Praxisprobleme – Pflichten des Rechtsanwalts – Handlungsempfehlungen***
- moderierend Katja Hennig, Juristin im Rechtsreferat der Ingenieurkammer-Bau NRW***



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

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



b) Mess- u- Aufnahmegeräte

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

2.2 Bewertungsmerkmale des Bodens

2.21 Lage und Zuschnitt

Bewertungsliegenschaft "Wiesengrund 12" ist mit einem (1.0) Einfamilienwohnhaus und einem einseitig grenzständigen (2.0) Garagengebäude bebaut und liegt laut Auskunft des zuständigen Amtes bei der Stadt Ahaus, hier dem Planungsamt, in einem sogenannten §34-Gebiet von Ottenstein, einem Ortsteil der



Stadt Ahaus, einer Stadt im westlichen Münsterland im Bundesland NRW; kreismäßig gehört die Stadt Ahaus mit seinen Ortsteilen zum Kreis Borken; es gibt also in diesem Bereich keinen Bebauungsplan, der genau die Vorgaben der Bebaubarkeit beschreibt/festsetzt; somit richtet sich die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke nach der derzeitigen allgemeinen Umgebung; dies sind derzeit allgemein ein- bzw. zweigeschossige Wohnhäuser, wobei sich das zweite Geschoss allgemein in der Dachgeschossebene befindet.

die Bewertungliegenschaft ist mit seiner südöstlichen Wohnhauseingangsseite an der Wohngebietsstraße Wiesengrund gelegen; nach Südwest, Nordwest und Nordost grenzt das bebaute Bewertungsgrundstück an weitere mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke;

das hier zu bewertende Grundstück 'Wiesengrund 12' liegt also mit seiner südöstl. Grundstücksgrenze an der Straße Wiesengrund, von der es auch anfahrbar ist.

Das hier in Bewertung stehende Grundstück/Flurstück Wiesengrund Nr. 12/Nr. 353 ist gesamt rechteckig zugeschnitten.

2.22 Größe laut Kataster

Flurstück 353 (lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchblattes 698 von Ottenstein) gesamt: = 605 m²

2.23 Zulässige Nutzung

Das Flurstück 353 liegt in Ottenstein, einem Ortsteil der Stadt Ahaus, in einem §34-Gebiet; gemäß der umgebenden Bebauung handelt es sich dabei um ein Wohngebiet mit ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise, wobei sich die zweite Wohnebene im Dachgeschoss befindet,



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

2.24 Tatsächliche Nutzung

Das mit einem aus der Bauakte nicht explizit hervorgehenden Baujahr, lt. Nachfrage Baugenehmigung 05.05.1977 (Wohnhaus und Garagengebäude), Baubeginn 05.07.1977 (Baubeginnanzeige 18.07.1977), Rohbauabnahme und Schlussabnahme 09.11.1977, Bezugsfertigkeit bzw. auch Fertigstellungsmitteilung 31.11.1977 (Berechnung der Wärmedurchlasswiderstände u. K-Zahlen liegen vom Sept. 1976 vor), tlw. in Massivbauweise (Kellergeschoss mit Kellerbetondecke) und tlw. in Fertigbauweise (Erdgeschoss und Dachgeschoss) errichtete, hell verblendete, vollunterkellerte, eingeschossige (1.0) Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach (Kehltriegedach, Sparrendach) mit einer antrazithfarbenen Betondachsteineindeckung u. einem (2.0) eingeschossigen, gering unterkellerten (Treppenlauf aus KG-Ebene in die EG-Ebene), Garagengebäude in Massivbauweise mit Flachdach bebaute Flurstück 353 (Grundstück Wiesengrund Nr. 12) ist seitens der Art Wohngebietsstraße Wiesengrund erreichbar.

2.25 Bebaute Fläche

(1.0) rd. 11,115 m x rd. 09,760 m (EG-Ebene) (rd. 108,48 m²)

+

(2.0) rd. 07,115 m x rd. 04,810 m –
 rd. 01,760 m x rd. 00,115 m (EG-Ebene) (rd. 34,02 m²)

beb. Fläche (1.0) u. (2.0) gesamt = rd. 142,50 m²
 =====

d.h. = rd. 23,55 % des 605 m² großen Flurstücks 353 bei
 Mitanzrechnung des (2.0) Garagengebäudes,
 bzw. = rd. 17,93 % ohne Anrechnung des (2.0) Garagengebäudes.



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

2.26 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Erschließungszustand:

das Wohnflurstück Nr. 353 ist über die ausgebaute Straße 'Wiesengrund' erreichbar.

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 Nr. 353/Wiesengrund 12 keine weiteren Erschließungsbeiträge anstehen (alle bisher fällig gewordenen Erschließungskosten sollen lt. Angabe der zuständigen Behörde bezahlt sein; dies bezieht sich aber nicht auf evtl. andere anfallende/angefallenen Kosten); derzeit sollen 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 Tiefbau- und/oder Straßenbauamt der Stadt Ahaus bzw. evt. auch bei den Stadtwerken (betreffend Erschließungsanlagen/evtl. vorgesehene Straßenerneuerungsmaßnahmen) bezügl. dann evtl. anfallender/anfallen-könnender Kosten oder Beiträge



VDA - BRI - IKB

Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler
VDA Sachverständiger TGA für die Markt- und Beleihungswertermittlung - AKNW Architekt - IK-BauNW - Berater 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

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 d. Bewertung die Anlieger immer noch mal wieder an evtl. anstehenden 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 gerade erst vor kurzer Zeit vorgesehenen, geplanten, bekanntgegebenen Straßenerneuerungsmaßnahme im Bereich einer Straße im sogen. Josefsviertel der Stadt A. (NRW) hervorgeht, offensichtlich tatsächlich bislang noch nicht immer von allen Kommunen/Gemeinden regelmäßig so gehandhabt;

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

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-/Straßenbau- u. Planungsamt) der hier zuständigen Behörde (hier Stadt Ahaus und evtl. auch Stadtwerke Ahaus) den



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

aktuellen Stand erfragen“.

2.27 Wertbeeinflussende Lasten und Rechte

- Zur Auskunft aus dem Altlastenkataster:

das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen;

lt. Angabe -auch der Stadt im Genehmigungsverfahren- soll aber das Flurstück 353 derzeit nicht als Verdachtsflächen geführt werden, was aber nicht damit gleichzustellen ist, dass nicht doch bei evtl. Baumaßnahmen evtl. bisher nicht bekannte Altlasten vorgefunden werden können;

Bodenproben wurden vom Bewertungssachverständigen nicht gezogen;

bewertungstechnisch wurde zunächst auf Grundlage der Aussage hierzu unterstellt, dass keine Altlasten vorhanden sind.

- Auskunft/Angabe aus/zum Baulastenkataster*:**

das Baulastenkataster wurde abgefragt;

danach sollen weder zu Gunsten noch zu Lasten Eintragungen enthalten sein.

- **Lasten u. Rechte (in Abtlg. II) im Grundbuch des hier in Bewertung stehenden Objektes / gemäß Grundbucheinsicht/-angabe (Blatt 698):**

zur Abteilung II:

Lt. Grundbuchamt soll außer dem Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Ahaus, 77 K 92/24) aus 2024 keine wertbeeinflussende weitere Eintragung in Abtlg. II enthalten sein.

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



2.3 Bewertungsmerkmale der baulichen und sonstigen Anlagen

Auf dem Flurstück 353 befindet sich

(1.0) ein lt. Nachfrage ursprünglich im Jahre 1977 (Bezugsfertigkeit) fertiggestelltes, vollunterkellertes, verblendetes, eingeschossiges, tlw. in Massivbauweise und tlw. in Fertigbauweise errichtetes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach mit einer Dacheindeckung aus antrazithfarbenen Betondachsteinen

und

(2.0) ein ebenfalls lt. Nachfrage im Jahre 1977 errichtetes, nur gering unterkellertes (hier nur Treppenlauf von der Erdgeschosebene des Garagengebäudes - 2.0- zur KG-Ebene des Wohnhauses -1.0-), eingeschossiges, Garagengebäude mit Flachdach mit einer Dacheindeckung (lt. A.) aus Schweiß- oder Teerbahnen

2.31 Restnutzungsdauer (derz. Zustand)

(1.0) Einfamilienhaus

(fikt. mittl. Alter 38 J.)

- das **Ursprungsbaujahr** des vollunterkellerten eingeschossigen, tlw. in Massivbauweise und tlw. in Fertigbauweise erstellten Einfamilienhauses war aus der Aktenlage zunächst nicht explizit festzustellen;
gemäß Nachfrage u. Recherche in anderen Archiven ist ausarbeitbar, dass das eingeschossige Wohnhaus im Jahre 1977 fertiggestellt wurde:
kleinere, allgemein einfache Instandhaltungsarbeiten erfolgten stellenweise;
lt. örtl. Angabe 1991 Einbau einer neuen Gasheizung, weiter sind entgegen der amtl. Bauaktenlage einige bauliche Änderungen/Abänderungen (u.a. gemauerter Kaminzug im -lt. vorl. Bauaktenlage- ehem. Keller 3, heute sogen. Partykeller, Herdfeuer im Wohn-Esszimmer mit gemauertem Kaminzug im EG, gemauerter Kaminzug durch Elternschlafzimmer im DG, gemauerter Kaminzug durch Dachboden mit gemauertem Überdach-Kaminkopf, Einbau/Anlage



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

**einer Saunakabine und eines Duschbereiches im -lt. vorl. Bauaktenlage-
hem. Keller 2 sowie gemauerte, 0,89 m kurze u. rd. 0,20 m starke, Wand-
scheibe unter 90 Grad zur südwestlichen Außenwand des Wohn-Esszimmer-
bereiches und des sogen. Kaminzimmers) durchgeführt/angelegt worden;
nach einseh- und erkennbare/m/n Bauzusta/e/nd/en ist als fiktives Baujahr
für 1.0 gesamt das Jahr 1987 eruierbar;**

(nach neuester Fassung der Verordnung auch hinsichtlich des zunehmenden ge-
wichtigen Einflusses des wirtschaftlichen Gesichtspunktes -siehe auch Erläuterung
zum Sachwertverfahren/Restnutzungsdauer- hier somit als angemessene Gesamt-
nutzungsdauer für Einfamilienhäuser dieser Art und Bauweise (tlw. Massiv- u. tlw.
Fertigbau) u. dieser Qualität gem. Lit. (65 - 75) hier 70 Jahre (gem. ImmoWertV21 =
70 J.); (bei entsprechender Berücksichtigung des Kostenansatzes), somit RND 32
Jahre

(2.0) Garagengebäude

(fikt. mittl. Alter 43 J.)

**- das Ursprungsbaujahr des teilunterkellerten (hier nur mit Treppenbereich zum
Kellerbereich des angesetzten Wohnhauses -s.a. unter Pos. 2.3-), einge-
schossigen, Garagengebäudes war aus der Aktenlage nicht explizit festzu-
stellen;**

**kleinere, allgemein einfache Instandhaltungsarbeiten erfolgten stellenweise;
lt. örtl. Angabe u.a. später Einbau eines Elektrogaragantor/-antriebes etc;
nach einseh- und erkennbare/m/n Bauzusta/e/nd/en ist als fiktives Baujahr
für 2.0 gesamt das Jahr 1982 eruierbar;**

(nach neuester Fassung der Verordnung auch hinsichtlich des zunehmenden ge-
wichtigen Einflusses des wirtschaftlichen Gesichtspunktes -siehe auch Erläuterung
zum Sachwertverfahren/Restnutzungsdauer- hier somit als angemessene Gesamt-
nutzungsdauer für Garagengebäude dieser Art, dieser Bauweise u. dieser Qualität
bei Erhalt u. Nutzung (gem. Lit. 60 - 70) hier 65 Jahre (gem. ImmoWertV21 bei di-
rekter Gebäudenutzungsbeziehung -Verbindung über geflieste Betontreppe zur KG-
Etage des Wohnhauses- zum Hauptgebäude = 70 J.);

(bei entsprechender Berücksichtigung des Kostenansatzes), somit RND 27 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 diesbezüglich zu terminierenden Innen- u. Außenortsbesichtigung war/ wurde während einer ersten äußerlichen Inaugenscheinnahme festzustellen/festgestellt, dass auch die heute zum WE-Stichtag geltende baubehördliche Bauaktenlage nicht genau mit dem tatsächlichen örtlichen Bauzustand übereinstimmen kann; zudem wurde dann während dem/der Innen- u. Außenbesichtigung im zu 02.12.2025 avisierten Ortsbesichtigungstermin festgestellt, dass in einigen Bereichen baul. Abweichungen zu der tatsächlichen Bauaktenlage bestehen, so dass hier die gesamte Wohnliegenschaft, hier Einfamilienwohnhaus (1.0) mit Garagengebäude (2.0), -außer in den nicht begehbaren Bereichen- in allen Etagen/Geschossen/Räumen per Laser aufzumessen war; hinsichtlich der besagten, nicht begehbaren Bereiche wurde zum Zwecke der Bewertung vereinzelt auf ältere Maßermittlungen aus der Bauaktenlage, soweit eruierbar, zurückgegriffen;

Teile der in der Bauakte benannten Gebäudemaße/-teile (1.0) und (2.0) stimmen also nicht genau mit den örtlich per Laser ermittelten und hier zum Zwecke der Bewertung unterlegten Massen/Berechnungen überein;

die der Wertermittlungsverordnung DIN-gerecht entsprechende Berechnung (Zuordnung der Berechnungsart zur angewandten DIN) des umb. Raumes, der BGF und der Wohn- bzw. Nutzflächen des Einfamilienhauses (1.0) und des Nebengebäudes (2.0) konnte somit nach örtlicher Gesamtaufmessung durchgeführt werden;

soweit wurde eine für die hier geforderten Bewertungszwecke hinreichend genaue Berechnung des umb. Raumes der BGF und der Nutzflächen möglich;

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

die Berechnungen wurden auf dieser Ergebnisgrundlage DIN-gerecht erstellt;

die Ergebnisse gelten daher nur für diese Wertermittlung.-



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

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

-siehe auch u. Anmerkungen auf der Vorseite-

Gebäude/ Bauteil	Breite in m	Tiefe in m	Beb. Fläche in m ²	Geschoss- höhe in m	Umb. Raum tatsächl. vorh. m ³	An- satz	Umb. Raum anzurech- nen in m ³
	rd.	rd.					
(1.0) KG	11,055	9,700	107,23				
-	4,090	0,990	<u>4,05</u>				rd.
			103,18	2,44	251,76	1	251,75
(1.0) EG	11,115	9,760	108,48				
-	4,030	0,990	<u>3,99</u>				rd.
			104,49	2,87	299,87	1	300,00
(1.0) DG							
ges.	11,115	9,760	108,48	0,15 + 5,12/2	293,98		
(1.0) DG							
nicht							
ausgeb.	11,115	4,600	51,13	2,49/2	63,66		
+	11,115	1,460	16,23	0,15 + 1,38/2	13,63		
+	7,125	1,460	10,40	0,15 + 1,38/2	8,74		
+	3,990	2,860	11,41	0,15 + 2,63/2	<u>16,72</u>		rd.
					<u>102,75</u>	1/3	34,25
(1.0) DG							rd.
ausgeb.					191,23	1	<u>191,25</u>
							777,25
							=====
(2.0) KG	1,805	2,650	4,78	2,22	10,61		
+ Sockel	7,115	4,810	34,22				
-	1,760	0,115	0,20				
-	1,805	2,650	<u>4,78</u>				
			29,24	0,07	<u>2,05</u>		
					12,66	1	12,75
(2.0) EG	7,115	4,810	34,22				
--	1,760	0,115	<u>0,20</u>				
			34,02	2,50	85,05	1	<u>85,00</u>
							97,75
							=====



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

2.321 Nutzfläche nach II BV

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

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

- auf Flurstück 353 - entspricht
in m² (= 97 %)

(1.0)/Wohngebäude Wohn-/Nutzfläche

(1.0) -hier Wohnfläche- Erdgeschoss

Diele:	LA	11046 =	11,05 m²
Kaminzimmer:	LA	15731 =	15,73 m²
Wohn-Esszimmer:	LA	40340 =	40,34 m²
Überdachter, dreiseitig um-			
schlossen. Terrassenber.:	LA	01995 =	2,99 m²
Küche:	LA	12516 =	12,52 m²
Bad:	LA	01973 =	<u>1,97 m²</u>

EG (1.0) Wohnfläche EG gesamt:(84,60 m²) **rd. = 84,50 m²**
=====

(1.0)/Wohngebäude Wohn-/Nutzfläche

(1.0) -hier Wohnfläche- Dachgeschoss

Dachgeschossflur:	LA	04645 =	4,65 m²
Elternschlafzimmer:	LA	17924 =	17,92 m²
Bügel- bzw. Ankleideraum:	LA	03169 =	3,17 m²
Kinderzimmer 1:	LA	10268 =	10,27 m²
Kinderzimmer 2:	LA	10430 =	10,43 m²



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

entspricht
in m² (= 97 %)

Bad: LA 06158 = 6,16 m²

DG (1.0) Wohnfläche DG gesamt:(52,60 m²) rd. = **52,50 m²**
 =====

(1.0)/Wohngebäude Nutzfläche

(1.0) Kellergeschoss

Kellerflur: LA 08247 = **8,25 m²**

sogen. Partykeller: LA 15516 = **15,52 m²**

Großer Keller: LA 24881 = **24,88 m²**

sogen. Saunakeller

(mit Dusche u. Holz-/

Saunakabine): LA 17202 = **17,20 m²**

Heizungskeller: LA 08219 = **8,22 m²**

sogen. Hobbykeller: LA 07795 = **7,80 m²**

KG (1.0) Nutzfläche gesamt:(81,87 m²) rd. = **81,75 m²**
 =====

(2.0)/Garagengebäude Nutzfläche

Kellergeschossebene

Treppenraum (zur EG-Ebene): **(Treppenlauf)** LA 00000 = **0,00 m²**

(2.0)/Garagengebäude Nutzfläche

Erdgeschossebene

Pkw-Abstellfläche: LA 24725 = **24,73 m²**

EG (2.0) Nutzfläche gesamt: (24,73 m²) rd. = **24,75 m²**
 =====



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

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

Wohn-/Nutzfläche im

-Wohnhaus-

KG (1.0)	Nutzfläche:	(KG-Ebene)	= 81,75 m²
EG (1.0)	Wohnfläche:	(EG-Ebene)	= 84,50 m²
DG (1.0)	Wohnfläche:	(DG-Ebene)	= <u>52,50 m²</u>

(137,00 m²) Wohn-/+ (81,75 m²) Nutzfläche (1.0) **ges.:** = **218,75 m²**

=====

Nutzfläche im:

-Garagenbäude-

EG (2.0):	Nutzfläche: (EG-Ebene)	= 24,75 m²
------------------	-------------------------------	------------------------------

=====

Wohn-/Nutzflächen (1.0) u. (2.0) gesamt: = **243,50 m²**

=====

2.322 BGF nach DIN

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

(1.0) BGF: -rd.-

KG: (1.0) = rd. 103,25 m²

EG: (1.0) = rd. 104,50 m²

DG: (1.0) = rd. 70,25 m²

BGF (1.0) gesamt (278,00 m²) = rd. 278,00 m²

=====



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

(2.0) BGF:

-rd.-

KG: (2.0) = rd. 4,75 m²

EG: (2.0) = rd. 34,00 m²

BGF (2.0) gesamt (38,75 m²) = rd. 38,75 m²

=====

2.33 Räumliche Aufteilung und Nutzung (1.0)

(1.0) Wohnhaus:

(1.0) Kellergeschoss: Kellerflur mit Geschosstreppe zum Erdgeschoss, sogen. Partykeller, sogen. großer Keller mit Tür zum Garagenteil (2.0), sogen. Saunakeller mit Dusche, Heizungskeller, sogen. Hobbykeller

(1.0) Erdgeschoss: Erdgeschossflur mit Hauseingangstür und Garderobenbereich u. Geschosstreppe/n zum Kellergeschoss sowie zum Dachgeschoss, sogen. Kaminzimmer, Wohn-Esszimmer, Küche, Gäste-WC;

(1.0) Dachgeschoss: Dachgeschossflur mit Geschosstreppe zum Erdgeschoss und Holzeinschubtreppe zum nicht ausgebauten Dachboden, sogen. Bügel- bzw. Ankleidezimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Bad

(1.0) Dachboden/-ebene: nicht ausgebaut (Bodenraum)

2.331 Räumliche Aufteilung und Nutzung (2.0)

(2.0) Garagengebäude:

**(2.0) (Kellergeschoss,
 Kellerebene):**

lediglich gefl. Betontreppenbereich zum EG

(2.0) Erdgeschoss:

Pkw-Abstellfläche und Treppenlauf zur KG-Ebene des Wohnhauses (1.0)



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

2.34 Bauart (1.0)

Wohnhaus:

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

Allgemeiner Hinweis dazu (gekürzt):

(Auswirkungen der Energiesparverordnung auf die Wertermittlung)

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

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

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

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

Schon mit der Einführung der EnEV 2014 wurde auch für alle (öffentliche und private) Gebäude, in denen mehr als (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 Gebäude (1.0) kann dann also laut der Gesetzgebung (derzeitiger, zum Tag der Bewertung geltender Stand aktuelle EnEV **bzw. heute GEG**) wohl spätestens seit Juli 2009 bzw. nach Ablauf der Umsetzungsfrist- zumindest im Falle des Freiverkaufs ein dann neuer Käufer oder Mieter ((nicht ein evtl. bereits in einer Wohnung oder einem Haus oder Gebäude Wohnender oder in einem bestehenden Mietvertrag genannter Mieter)) die Einsicht in einen solcher Ausweis verlangen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde der/die Zustand/Ausführung einer evtl. vorhandenen Dämmung nicht gesamt untersucht, auch, da neben ein paar nicht zugänglicher Konstruktionsbereiche und zudem keine zerstörenden Untersuchungen durchzuführen waren; ein differenzierter Energieausweis oder Energiepass gemäß der letzt aktuellen EnEV lag, wie bereits erwähnt, den verfügbaren Bauaktenteilen für das Objekt (sämtliche Gebäudeteile 1.0) im heute verstandenen Sinne nicht bei, somit wird zum Zwecke der Bewertung eine dem zu ursprüngl. 1977 gemitteltem bzw. fiktiv zu 1987 gemitteltem Baujahr jeweils angemessene u. für diese übliche Ausführung/Art der Dämmung in den jeweiligen Bauteilsbereichen gemäß dem deutschen Standard als vorhanden unterstellt, welche in die Ableitung der auf das fiktive Baujahr bezogenen Normalherstellungskosten sowie bei den Mietansätzen eingeflossen ist; wird/wurde eine aufwendigere Dämmung festgestellt, so ist/wäre sie hier bei der Ermittlung der vorgenannten Kosten und Ansätze gebührend zu berücksichtigen; fehlen/fehlten hingegen schon rein optisch wichtige Dämmteile hat/hatte ein gebührender Abzug zu erfolgen.

Innenwände	im KG allgemein/überwiegend Mauerwerk, in den Wohn-Geschossen überwiegend Leichtbau
Decken	über dem Kellergeschoss: lt. BA Betondecke
	über den Wohngeschossen: lt. A. Holzdecke
Treppen (innen)	vom KG zum EG: Untergurttreppe mit Holzritten, lt. Ang. mittlerer Stahluntergurt mit Holzritten (keine Holz- Stöße)
	vom EG zum DG: Untergurttreppe
	vom DG zur Dachbodenebene: Holzeinschubtreppe
Dachkonstruktion	Satteldach bzw. Kehlriegeldach/Sparrendach i. Holzkonstruktion
Dacheindeckung	antrazithfarbene Betondachsteine
Fassade	Verblendung, beigegelb



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

2.341 Bauart (2.0)

Garagengebäude:

Fundamente	nicht untersucht, wahrscheinlich Beton und/oder Mauerwerk
Umfassungswände	Mauerwerk
Isolierungen	nicht festgestellt
Dämmungen	nicht festgestellt
Innenwand	- - -
Decke	Betondecke (s.a. Dachkonstruktion)
Dachkonstruktion	Flachdach in Betonkonstruktion (s.a. Decke)
Dacheindeckung	Teer- oder Schweißbahnen
Fassade	Verblender, beige/gelb

2.35 Ausstattung (1.0) –Wohnhaus-

Fußböden:	KG	Fliesen (Kellerflur, Partyraum, großer Keller, Saunakeller, Heizungskeller); Estrich oder Betonglattstrich (Hobbykeller)
	EG	Fliesen (Diele, Kaminzimmer, Küche, Gäste-WC); Laminat (Wohn-Esszimmer)
	DG	Fliesen (DG-Flur, Elternschlafzimmer, Bügel- bzw. Ankleidezimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2); Mosaikfliesen (Bad)
		Dachbodenebene: Art Spanplatten
Wandbehandlung:	KG	u.a. Paneele (Kellerflur, Partyraum); Fliesen, decken- hoch (großer Keller, Saunakeller, Heizungskeller); tlw. Putz mit Anstrich weiß, tlw. Rigips (Hobbykeller)
	EG	Tapete (Diele); tlw. Tapete, tlw. Verblender (Kaminzim-



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

mer); Rohfaser (Wohn-Esszimmer); Tapete, tlw. Fliesenspiegel (Küche); Wandfliesen, deckenhoch (Bad)
 DG Tapete oder Rohfaser (DG-Flur); Tapete (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2); Rohfaser (Bügel- bzw. Ankleidezimmer); Wandfliesen bis rd. 2 m, darüber Tapete (Bad)
 Dachbodenebene: Dämmung zw. den Sparren mit Folie

Deckenbehandlung: KG Paneele (Kellerflur, großer Keller, Saunakeller); Putz oder Anstrich (Partykeller); Anstrich auf Fertigbetondecke (Heizungskeller); Ortbetondecke ohne Anstrich (Hobbykeller)
 EG Rohfaser (Diele, Kaminzimmer, Wohn-Esszimmer, Küche, Gäste-WC)
 DG Anstrich (DG-Flur, Elternschlafzimmer, Bügel- bzw. Ankleidezimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2); Rohfaser (Bad)

Hauseingangstür Holz mit Glasausschnitten
 Innentüren in den Wohnetagen Holzinneentüren mit Holzzargen, im KG vom Kellerflur zum Heizungskeller und vom großen Keller zur Treppe im (2.0) Garagenteil lt. Bauakte in feuerhemmender Art (T30)

Fenster u.a. im Heizungskeller einfaches Stahlgitterfenster, an-überwiegend im KG weiße Kunststofffenster mit Isolierglas; in den Wohngeschossen allgemein Holzfenster mit Isolierglas, tlw. Rolläden mit Elektroantrieb; im Gäste-WC strukturiertes Glas

Elektroinstallation großteils als Unter- und aber auch tlw. als Überputzinstallation mit Steckdosen u. Lichtschaltern sowie Deckenauslässen

Sanitäre-Anlagen: im Bad (DG): 1 Waschtisch, Wanne, Dusche u. Toilette
 im Gäste-WC (EG): Handwaschtisch, Toilette



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

Beheizung: im Saunakeller (KG): Duschbereich mit Waschtisch
 Gaszentralheizung (Einbau der Zentrale lt. Angabe 1991); zudem wurde lt. örtl. Angabe in der Ortsbesichtigung seinerzeit ein sogen. Toschirohr (zum besseren Rauchgasabzug) in den Kaminzug eingebaut

Warmwasser: lt. Angabe über Heizungszentrale

Ver- u. Entsorgungsanschlüsse: Gasanschluß (Gasuhr im Hobbykeller), Stadtwasseranschluß (Wasseruhr im Partykeller hinter Verkleidung), Stromanschluß (HAK im Partykeller hinter Verkleidung) u. Elektrozählertafel im Kellergeschossflur; Anschluß an den öffentlichen Kanal

2.36 Ausstattung (2.0) –Garagengebäude-

Fußböden: KG: kleine Fläche vor erster (unterster Stufe) gefliest, geflieste Betontreppe zur EG-Ebene (2.0)
 EG Betonestrich oder Betonglattstrich

Wandbehandlung: KG: Treppenlauf seith. gefliest
 EG Kalksandstein mit Anstrich

Deckenbehandlung: KG: - - -
 EG Rohbeton mit Anstrich

Garagentor Art einfaches Sektionaltor mit Elektroantrieb
 Außentür Stahlblechtür
 Fenster 2 Doppelkippbetonfertigfenster mit Einfachglas
 Elektroinstallation Überputzinstallation
 Sanitäre Anlagen: - - -
 Beheizung: - - -
 Ver- u. Entsorgungsanschlüsse: siehe (1.0)



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

2.40 Bauausführung (Materialgüte u. Verarbeitung)

-im Bereich des (1.0) Wohnhaus-

Die einzelnen, tlw. in Massivbauweise u. tlw. in Fertigbauweise, Gebäudeteile (1.0) sind -soweit einsehbar- in den zur Bauzeit allgemein üblichen Materialien (so auch Sanitärbereiche, Boden-Wand-Deckenbehandlungen, Installations- und Leitungsführungen, Anzahl der Steckdosen allgemein etc.) erstellt;

die Arbeiten selbst sind -soweit sichtbar- mit kleineren Ausnahmen -s. u.a. auch unter Pos. Schäden und Mängel-, allgemein ursprünglich handwerksgerecht ausgeführt.

-im Bereich des (2.0) Garagengebäudes-

Die einzelnen Gebäudeteile (2.0) sind -soweit einsehbar- in den zur Bauzeit allgemein üblichen Materialien erstellt; die Arbeiten selbst sind -soweit sichtbar- mit geringen Ausnahmen -s. u.a. auch unter Pos. Schäden und Mängel-, allgemein handwerksgerecht ausgeführt.

2.41 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (als Zeitwerte, anteilig)

auf dem Flurstück 353:

- Heizungs-Kaminkopf, verblendet und mit Haube/Abdeckung;
- Herdfeuer-Kaminkopf, verblendet und mit Haube/Abdeckung;
- Kellerfensterlichtschächte gesamt, einer davon im nordöstl. Wohnhausgiebelbereich abgesackt;
- Schiebe- (Fliegen-) gitternetztürtel (Fensteranlage Wohn-Esszimmer/Terrasse);
- Hauseingangsstufenanlage mit Podest (Basalt-/Granitsteinart);
- befestigte Flächen, u.a. tlw. Betonstein, tlw. Natur-/Basaltstein, tlw. gefliest (Hauszugangszuwegung, Garagenzufahrt, gesamte geflieste Terrassenanlage mit tlw. Rißschäden -ca. 20 schadhafte Fliesen-, hintere Zuwegung Garagengebäude/Garten als ca. 2,50 m x 5,30 m + ca. 0,94 m x 0,95 m + 0,75 m x 5,79 m als Betonsteinpflaster, dazu Fläche hinter d. Gartenhütte bzw. vor d. Gartenhütte ca. 3,75 m x 1,29 m und hinter der Gartenhütte ca. 3,00 m x 3,00 m -, u. sonstige Pflasterflächen -u. a. ca. 3,00 m x 1,75 m Natursteinpflaster- im Gartenbereich), zudem



- Waschbetonplatten (50/50) im nordöstl. Wohnhausgiebelsockelbereich usw.;
- Kiesflächen im vorderen und im hinteren Gartenbereich;
 - Kiesbeeteile im Gebäudesockel (1.0);
 - Beeteinfassungen unterschiedlicher Art;
 - Pflanztröge;
 - Brunnenanlage gesamt (incl. u.a. zugehöriger Steinein- und -umfassungen u. Brunnenpumpe etc.);
 - Grundstückseinfassungen (tlw. anteilig) in/auf den Grundstücksgrenzen allgemein/gesamt (in unterschiedlichen Materialien, incl. Eckfindling etc.);
 - Außenzapfstellen (so im Bereich des nordöstl. Wohnhausgiebels u. neben der Stahlblechhütte);
 - Außenbeleuchtung gesamt (u.a. Hauszuwegung, Hauseingang, Garage, Terrasse/Loggia und sonstige Gartenleuchten) und Außensteckdose;
 - Stahlblechhütte (Grundfläche ca. 3,65 m x 3,00 m bei seitl. Höhe von rd. 1,65 m u. mittlerer Höhe bzw. Firsthöhe von rd. 1,91 m) hinter dem Garagengebäude mit Bodenplattenunterlage etc., innenseitig 2 Steckdosen, Pumpe);
 - Wasserpumpe (lt. örtl. Angaben im/mit System) sowie Pumpenschacht hinter dem Haus (vor der Terrasse) u, Lt. Angabe Pumpenschacht seitl. des südwestl. Wohnhausgiebels im Garagenzufahrtbereich;
 - Satellitenschüssel mit Halterung (älter) an rückwärtiger Garagenwand;
 - Versorgungsanschlüsse für Gas, Strom u. Wasser u. Entsorgungsanschluß Kanal;
 - sonstiges;
 - *für die Einbauküche wird unter der Pos. 3.8 ein Anerkennungswert ausgewiesen; sämtliche übrigen Einbauteile, wie u.a. Möbelteile, sind nicht im Ansatz des umbauten Raumes bzw. der BGF enthalten (s. a. Anmerkungen/Hinweise Verkehrswert);

2.42 Sonstige Anlagen

auf dem Flurstück 353:

Rasenfläche, sämtlicher sonstiger Grünaufstand incl. Beetanlagen, Grundstückseinfassungs- u. Heckenteilen nebst sonstiger Abtrennungen (u.a. Lebensbaum etc.)



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

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

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand des Wohnhauses (1.0) ist auch unter Würdigung des Baujahres -allgemein, soweit sichtbar/einsehbar- mit Ausnahme einiger Mängel und Schäden (s. dazu u. a. tlw. Pos. Mängel u. Schäden**) als dem Alter üblich/entsprechend bezeichnerbar.

Der bauliche Zustand des Garagengebäudes (2.0) ist auch unter Würdigung des Baujahres -allgemein, soweit sichtbar/einsehbar- mit Ausnahme einiger Mängel und Schäden (s. dazu u. a. tlw. Pos. Mängel u. Schäden**) als dem Alter üblich/entsprechend bezeichnerbar.

Differenz zwischen eingesehener Bauaktenlage und Bauzustand vor Ort

Der vor Ort angetroffene Gebäudezustand (1.0) entsprach speziell im Innenbereich (soweit einsehbar) nicht 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 Wohnhauses (1.0)** entgegen der Darstellung in der Bauaktenlage in der Raumecke des sogen. Partykellers zum Kellerflur/großen Keller ein Kaminzug eingebaut ist;
- **des Weiteren** schlägt die Kellerinnentür vom Kellerflur nicht, wie in der Bauaktenlage dargestellt, Richtung großem Keller, sondern zum Kellerflur hin, auf; **zudem** schlägt die Kellerinnentür zwischen großem Keller und dem sogen. Saunakeller nicht, wie i. der Bauakte dargestellt, zum Saunakeller, sondern zum großen Keller hin, auf;
- **außerdem** ist im sogen. Saunakeller ein Duschbereich angelegt;
- **weiter** ist die in der Bauakte dargestellte Innentür zwischen dem Heizungskeller und dem heutigen Hobbykeller (i. d. Bauzeichnung ursprünglich als Heizöllagerkeller dargestellt) in der Örtlichkeit nicht vorhanden;



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

- **im Erdgeschoss des Wohnhauses (1.0)** die Innentür vom Dielenbereich zur Küche in Laufrichtung Küche statt nach links in der Örtlichkeit, nach rechts aufschlägt;
- **außerdem** schlägt die Innentür zwischen Küche und Wohn-Esszimmer nicht in Richtung Wohn-Esszimmer, sondern in Richtung Küchenraum auf;
- **weiterhin** ist entgegen der Bauaktenlage im heute sogen. Kaminzimmer ein Herdfeuer (gemauerter Block mit Kaminzug) angelegt;
- **des Weiteren** ist entgegen der Bauaktenlage in der Flucht der Raumtrennwand Diele/Wohn-Esszimmer eine in 90 Grad zur Gebäudeaußenwand zur Garagenzufahrt errichtete, deckenhohe Mauerscheibe (0,89 m x 0,20 m) angelegt/errichtet;

- **im Dachgeschoss des Wohnhauses (1.0)** im Elternschlafzimmer ein Kaminzug (zum EG-Herdfeuer/Kamin im sogen. Kaminzimmer) an der Innenwand zum Geschosstreppenlauf (DG zum EG) angelegt ist;
- **zudem** schlägt die Innentür vom Dachgeschossflur zum sogen. Bügel- oder Ankleideraum nicht nach links, sondern nach rechts auf;
- **des Weiteren** ist im sogen. Bügel- oder Ankleideraum in der Wand zum nicht ausgebauten Bodenraum eine zum Bügel- bzw. Ankleidezimmer hin aufschlagende Tür angelegt;
- **in der Dachspitzebene des Wohnhauses (1.0)** entgegen den eingesehenen behördlichen Gebäudezeichnungen in der Örtlichkeit ein weiterer Kaminzug (für das Herdfeuer im sogen. Kaminzimmer im EG) angelegt ist, weiterhin ist der Kaminzug durch die Dachfläche gezogen und (über Dach) mit dem entsprechenden Kaminkopf versehen;

- **im Erdgeschoss des Garagengebäudes (2.0)** statt des einen Fensters in der Rückwand zum Garten zwei Fenster angelegt/eingebaut sind;
- **außerdem** schlägt die seittl. Stahlblechtür nicht nach Innen zum Pkw-Abstellplatz, sondern nach außen, zum Garten, auf;



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 und größere Abweichungen liegen bei den Gebäuden (1.0) u. (2.0) zur behördlichen Bauaktenlage vor.

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

dies genau abzuklären, liegt/lag allerdings auch nicht mehr in dem vorliegenden Auftragsrahmen; 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 des (1.0) Wohnhauses und des (2.0) Garagengebäudes sind allgemein (Schäden und Mängel ausgenommen) und soweit eine Sichtung/Begehung möglich war, in einem, dem Alter und ihrer Art entsprechenden, allgemein noch befriedigenden und ausreichenden Zustand, tlw. aber auch stellenweise überarbeitungs- und/oder sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig; da der Zutritt nicht zu allen Bereichen -speziell bei (1.0) zu den (u.a. hinter den jeweiligen Drempelbereichen etc.) Konstruktionsbereichen- möglich war, konnten evtl. nicht alle vorhandenen Mängel und/oder Schäden gesichtet werden; die technischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft;

Gesamtwürdigung:

Betreffend das Wohnhaus -(1.0)-:

Die Gebäudeteile des Wohnhauses (1.0) befinden sich -soweit einsehbar und gesichtet- allgemein (ausgenommen Schadens- und Mängelbereiche) in einem ihrem jeweiligen Alter entsprechenden Zustand;



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 besteht tlw. ein üblicher Renovierungs- und/oder Modernisierungsrückstand.

Betreffend das Garagengebäude -(2.0)-:

Die Gebäudeteile des Garagengebäudes (2.0) befinden sich -soweit einsehbar und gesichtet- allgemein (ausgenommen Schadens- und Mängelbereiche, so wie u. a. der Rißbildung im Hintermauerungsbereich in der hinteren linken Gebäudeinnenecke oder Feuchtebild im Garagensockel) in einem ihrem jeweiligen Gebäudealter entsprechenden und für die vorgesehenen Abstellzwecke von Pkw, Rädern, Rollern oder Gartengeräten etc. entsprechenden Zustand.

3.0 Wertermittlung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtl. Gegebenheiten u. tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit u. 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 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 2010 usw. 2015 etc. etc. 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 eher nur durch einen klingvollen Namen aufwarten kann.

3.1 Wertermittlungsverfahren

Allgemeine Kriterien

Zu den entscheidenden Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsver-



fahrens gehören also mindestens die folgenden Vorgaben.

Zu einer Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden; bei Miteigentums-, Teileigentums- bzw. Wohnungseigentumsanteilen /-bewertungen sollte noch ein drittes Verfahren beigezogen werden.

dabei dient das eine Verfahrensergebnis -nach wie vor- immer auch zur Überprüfung des anderen Verfahrensergebnisses. Weiterhin sollen die Einflußgrößen und der Rechenablauf den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen bzw. Preisbildungsmechanismen entsprechen.

Des Weiteren ist es Hauptaufgabe einer Wertermittlung, den Verkehrswert, d.h. den im nächsten Verkaufsfall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren -siehe auch § 193 Abs. 3 BauGB i.V. m. § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV- am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt, somit aus vergleichbaren (soweit vorhanden) Kauffällen- abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen (standen).

Der Sachverständige hat im vorliegenden Fall als Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes einmal den Sachwert des Bewertungsobjektes (Bauwert des/der Gebäude/s, 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 unter Renditegesichtspunkten sehr gut geeignete Ertragswertverfahren, unter einer konstellierten Annahme durchgeführt.

3.2 Bodenswert

Die hier in Bewertung stehende Liegenschaft (Wiesengrund 12) liegt außerhalb des Bereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes in einem §-34-Gebiet, wobei sich die Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstückes damit üblicherweise nach der umliegenden Bebauung richtet.

Für die direkte Grundstückslage ist kein Bodenrichtwert ausgewiesen.

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



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

jeweils f. ein Gebiet bzw. eine Lage oder Grundstücksgruppe (Richtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- u. Wertverhältnissen. Da hier also kein direkt grundstücksbezogener (Wiesengrund 12) 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 erschließungsbeitragsfreie (frei nach BauGB u. KAG), ein- u. zweigeschossig bebaubare Grundstücke (hier Wohnbauflächen) -u. a. für die Straßen "Am Burggraben, Markemoote, Agnesstraße, Wiesengrund, Ächterhook, südwestlich der Vredener Straße (zw. Ächterhook u. Kreisverkehr) u. weiter südwestl. der Lüntener Straße (zw. Kreisverkehr u. größerer Ackerfläche), beidseitig des Westringes zw. Kreisverkehr (Vredener Straße/Lüntener Straße) und Gärtnereigebäude, dann östlich des Westringes bis zur Textilstraße, nördlich der Textilstraße (zw. Einmündung des Westringes in die Textilstraße bis gegenüber Hs.-Nr. 36/34 der Textilstraße) dann beidseitig der Textilstraße bis etwa Hausnummer 3/19, westlich der Straße Dohl, südlicher Parkstraße zw. der Straße Dohl und dem nach Süden verlaufenden Abknick der Parkstraße, weiter dann östlich der Parkstraße bis nach Westen verlaufendem Abknick der Straße Am Burggraben bis Ende des örtl. Flurstücks, dann in nord-nordöstlicher Richtung abknickend und mit versprügender west-nordwestl. Seite, ab der Straße Achterhook westlich bis Vredener Straße westlich der Richtwertzone", der Bodenrichtwert Nr. 2587 (bzw. OT 1005) mit 160,-- €/m² (II) bis 35 m Grundstückstiefe;

westlich der Richtwertzone (Nr. 2587/OT 1005) schließt sich die Bodenrichtwertzone Nr. 2589 (OT 1007) mit dem Richtwert von 150,-- €/m² bis 40 m Tiefe für erschließungsbeitragsfreie (frei nach BauGB und KAG), ein- bzw. zweigeschossige Wohnbauflächen (II) an;

weiter nach Westen schließen Sonstige Flächen mit Bodenrichtwerten von 35,-- €/m² und 40,-- €/m² und Flächen für die Forstwirtschaft mit dem Bodenwert von 1,10 €/m² an;

zum Ortsteilmittelpunkt, also Richtung Ost/Nordost schließt die Bodenrichtwertzone 2686 (OT 1004) mit 165,-- €/m² für mehrgeschossiges Mischgebiet (II), beitragsfrei, an, wobei zwischen diesen beiden Richtwertzonen 2587 (OT 1005) und 2586 (OT 1004) noch eine Sonderbaufläche mit dem Bodenwert von 40,-- €/m² und der Kennung 3134 (OT 8001) liegt.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist für das in der Richtwertzone "Am Burggraben,



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

Markemoote, Agnesstraße, Wiesengrund, Ächterhook, südwestlich der Vredener Straße (zw. Ächterhook u. Kreisverkehr) u. weiter südwestlich der Lüntener Straße (zw. Kreisverkehr u. größerer Ackerfläche), beidseitig des Westringes zw. Kreisverkehr (Vredener Straße/Lüntener Straße) und Gärtnereigebäude, dann östlich des Westringes bis zur Textilstraße, nördlich der Textilstraße (zw. Einmündung des Westringes in die Textilstraße bis gegenüber Hs.-Nr. 36/34 der Textilstraße) dann beidseitig der Textilstraße bis etwa Hausnummer 3/19, westlich der Straße Dohl, südlicher Parkstraße zw. der Straße Dohl und dem nach Süden verlaufenden Abknick der Parkstraße, weiter dann östlich der Parkstraße bis nach Westen verlaufendem Abknick der Straße Am Burggraben bis Ende des örtl. Flurstücks, dann in nord-nordöstlicher Richtung abknickend und mit verspringender west-nordwestl. Seite, ab der Straße Ächterhook westlich bis Vredener Straße westlich der Richtwertzone“ gelegene Bewertungsgrundstück ‘Wiesengrund 12‘ der Bodenrichtwert 2587 (bzw. OT 1005) mit 160,-- €/m² (II) bis 35 m Grundstückstiefe, hier tatsächlich als nächstiger Ausgangswert zielführend.

Das hier in Bewertung stehende Grundstück ‘Wiesengrund 12‘ ist rd. etwa 35 m tief, somit ist der Bodenrichtwert über die gesamte Flurstücksfläche von hier 605 m² in Ansatz zu bringen.

Weiterhin hat der Sachverständige die Ermittlung des Bodenwertes für die Wohnhauslage auch mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens über Vergleichsverkäufe ähnlicher Objekte in ähnlichen Lagen hergeleitet; dann wurde der Wert mit Erfahrungswerten und vorliegenden Auswertungen u.a. der zuständigen Oberfinanzdirektion abgeglichen und entsprechend zum Wertermittlungsstichtag aktualisiert und für diese spezielle Lage abgeglichen; dieses Ergebnis deckt sich auch mit den Erkenntnissen des Sachverständigen aus seiner umfangreichen Tätigkeit für einen als federführend sehr bekannten, nieder-rheinischen Gutachterausschuß und aus seiner umfangreichen Tätigkeit und umfangreichen beratenden Tätigkeit für die gebietsmäßig zuständige Oberfinanzdirektion. Es ergibt sich hier somit der unbelastete Bodenwert für das Bewertungsgrundstück ‘Wiesengrund 12‘ zu

**605 m² baureifes Land, Wohnbaufläche
derzeit als erschlossen geltend,
damit à 160,-- €/m² = (96.800,-- € bzw.) rd. 96.750,-- €.**



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

3.3 Sachwert/e

3.31 Anmerkungen zur Sachwertermittlung

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

Bereits schon in der Neufassung der WertV 88/96, also vor der Novellierung bzw. Umbenennung in (den vielleicht nicht so ganz günstig gewählten Begriff) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurde der Begriff "Lebensdauer" (nach der WertV72 "technische Lebensdauer") durch den Begriff "Restnutzungsdauer" ersetzt.

Die in der Praxis unterschiedliche Auslegung des Begriffs der "Lebensdauer" und die sich dadurch ergebende/n Unstimmigkeit/en ist/sind der Grund dafür.

Die "technische Lebensdauer" der tragenden Bauteile liegt erheblich höher als die "wirtschaftliche Lebensdauer".

Die streng bautechnisch ausgerichtete Auffassung kann nicht mit der bei der Wertermittlung üblicherweise bei 70 bis 100 Jahren begrenzten Nutzungsdauer in Einklang gebracht werden.

Unter der "wirtschaftlichen Lebensdauer" wird der Zeitraum verstanden, in welchem ein Gebäude hinsichtlich seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist; diese liegt im Regelfall erheblich niedriger. Schon bei der Alterswertminderung nach § 23 der WertV 88 ging, ...und bei der heute neuerdings anzuwendenden ImmoWertV 2021 (sieht entgegen der WertV 88 und der ImmoWertV 2010 eher kürzere Gesamtnutzungsdauern) geht man von der "üblichen Gesamtnutzungsdauer aus, welche von Bauart, Bauweise und Nutzung abhängig ist; in ihr sind sowohl die technischen als auch die wirtschaftlichen Aspekte der Standdauer von Gebäuden berücksichtigt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen; somit erreichen Massivgebäude eine übliche Gesamtnutzungsdauer zwischen 50 und 100 Jahren, je nach Ausführung und Nutzung.

Leichte Konstruktionen können je nach Bauart und Nutzung auch im entsprechend minderen Jahresbereich liegen; ebenfalls gibt es für Fertigbauserien (u.a. auch Hinweis auf eigene erstellte Dokumentation über Fertigbauweisen) spezielle Tabellenwerke über Gesamtnutzungsdauern unter der Prämisse der ständigen korrekten Instandhaltung und Unterhaltung.

Unterstellt wird dabei immer der Normalfall, d.h. üblicher Verschleiß entsprechend dem Alter des/der Gebäude/s und der, die nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung instand gehalten werden. Bei Gebäuden, die nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung nicht instand gehalten worden sind oder Gebäuden mit unbehebbar 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 Gebäudart.

3.32 Sachwert (unbelastet) u. Sachwertberechnung

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

Bodenwert (Flst. 353) ges. = 96.750,-- €



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

3.321 Einfamilienhaus (1.0)

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

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

(aktuell bekannt am WE-Stichtag, dem (02.12.2025 = Nov. 2025) destatis-

- (1.0) gesamt -

Herstellungswert am Bewertungsstichtag

Umbauter Raum / BGF - Reihe 2021 -

Basis: fiktiv. gemittelt BJ. 1987 umb. R. i.M. 22,50 M/m³ x 0,93 / gemittelt BGF 1.198,00 €/m² -

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

(22,50 M/m³ x 0,93 = rd. 21,00 x 24,427 = 512,97 €/m³ bzw. gemittelt über alle Bauteile rd. 513,00 €/m³ + NBK 16,50 vH.), d.h. rd. 513,00 €/m³ (BW/BA) ohne BNK

((bzw. rd. 597,75 incl. BNK)) /

bei/gem. fiktiv. Bauj. 1987 u. 725,00 €/m² bei Korr.-fakt. Wfl.-Größe 1,00 u. Korr.-fakt. Grundrissart 1,00 zu Basis NHK 2010 = rd. 725,00 €/m², zu Neuwert Nov. 2025, d.h. über Basis Index 2015 für freistehende Einfamilienhäuser Nov. 2025 x (Index Nov. 2025) 135,00 (bei Umrechnungsfaktor f. Reihe NHK 2010) : 70,00 = 1.398,21 bzw. rd. 1.398,25 €/m² : 1,165 = 1.200,21 bzw. rd. 1.200,25 €/m² (da 2010-er Werte incl. BNK), im Abgleich für NHK 2005 BKI über Kostengruppen 300 + 400 i. direkt. Abgleich der NHK 2000 BKI = über 2005 nach entsprechender Umrechnung gem. stat. Bundesamt auf Nov. 2025 = 620,00 €/m² bei Korr.-fakt. Wfl.-Größe 1,00 u. Korr.-fakt. Grundrissart 1,00 x (Index Nov. 2025) 135,00 : 70,00 = 1.195,71 €/m² bzw. rd. 1.195,75, aber ohne Baunebenkosten v. i. Mittel 16,0 vH., somit hier für Nov. 2025 (1.200,25 + 1.195,75)/2 = 1.198,00 €/m², aber bisher ohne Gebiets-(A) u. Orts-(B) faktorabschläge

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

Herstellungswert i. €

Wertminderung (lin.)

Restnutzungsdauer i. derzeitigen Zust.

Entsprech. Wertminderung wegen Alters, Art u. BW.

nach lin. in %

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

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

Abschlag f. Mängel/Schäden Wirtschaftlichkeit (s. S.)

Bauwert a. Bewertungsstichtag -ohne Abzug der Bau-

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

- Wohnhaus -

(B.- Ind. '13 NW Nov. 2025 = 24,427)

rd. 777,25 m³ ./ BGF 278,00 m²

21,00 x 24,427 €/m³ / 1.198,00 €/m²

rd. 513,00 (Nov.. 2025) ./ rd. 1.198,00 (Nov. 2025)

im Abgleich)

somit

513,00 €/m³ x 777,25 m³ / 1.198,00 € x 278,00 m²
 rd. 398.750,-- € / 333.000,-- €

gemittelt = rd. 366.000,-- €

Korrekturfaktor A = (S/G/M) f. Land NRW 1,00 u. Korrekturfaktor B f. Ortsgröße Ahaus mit OT, gem. Orten bis um 50.000 Einwohner 0,96 – 0,99, hier = 0,99 (Gemeindegröße) / fikt. Bauj. = 1987

d.h. 366.000,-- € (ü.A.) x 1,00 x 0,99
 = rd. 362.250,-- €

i.M. 16,50

rd. 420,250--

38/70/32

54,0

= rd. 227.000,--

rd. 193.250,-- x (1,00 - 0,00)

(s. S. 53**)

193.250,--



VDA - BRI - IKB

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



VDI - VDA - TGA

3.322 Garagengebäude (2.0)

NHK 2000 für Garagengebäude mit Flachdächern sowie auch in Korrespondenz zu NHK 2002/2004 bzw. (abgegl. NHK 2005), NHK 2010, Ind. 2015, nach ImmoWertV2021 in Korrespondenz zur Indexreihe '13

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

(aktuell bekannt am WE-Stichtag, dem 02.12.2025 = Nov. 2025) destatis-

- (2.0) gesamt -

Herstellungswert am Bewertungsstichtag

Umbauter Raum / BGF - Reihe 2021 -

Basis: fiktiv, gemittelt BJ. 1982 umb. R. i.M. 12,75 M/m³ /
 gemittelt BGF 627,75 €/m² -

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

(12,75 M/m³ x 24,427 = rd. 311,44 €/m³ gemittelt über alle
 Bauteile + NBK 12,0 vH.), d.h. rd. 311,50 €/m³ (BW/BA)
 ohne BNK ((rd. 349,00 incl. NBK))

/

bei/gem. fiktiv. Bauj. 1982 u. 365,-- €/m² bei Korrektur
 Art u. Ausführung u. Grundrißart x 1,00 zu Basis NHK
 2010 = 365,00 €/m², zu Neuwert Nov. 2025, d.h. über
 Basis Index 2015 für Garagengebäude Nov. 2025 x (Ba-
 sis Nov. 2025) 135,0 (bei Umrechnungsfaktor f. Reihe
 NHK 2010) : 70 = 703,93 €/m² bzw. rd. 704,00 €/m² :
 1,12 = 628,57 €/m² bzw. rd. 628,50€/m² (da 2010-er
 Werte incl. BNK), im Abgleich zu NHK 2005 BKI über
 Kostengruppen 300 + 400 i. direkt. Abgleich der NHK 2000
 BKI = über 2005 nach entsprechender Umrechnung gem.
 stat. Bundesamt auf Nov. 2025 = 325,00 €/m² x 135,0 : 70 =
 626,79 bzw. 626,75 €/m², aber ohne Baunebenkosten v. i.
 Mittel 12,0 vH., somit hier für Nov. 2025 (628,50 +
 626,75,50)/2 = 627,63 €/m² bzw. rd. 627,75, aber bisher
 ohne Gebiets-(A) u. Orts-(B) faktorabschläge

Gewöhnl. Baunebenk. in % ((12,0%+12,0%+12,0%)/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/Schäden/Wirtschaftlichkeit (s. S.)

Bauwert a. Bewertungsstichtag -ohne Abzug der Bau-

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

- Garagengebäude -

(B.- Ind. '13 NW Nov. 2025 = 24,427)

rd. 97,75 m³ ./ BGF 38,75 m²

12,75 M/m³ x 24,427 €/m³ / 627,75 €/m²

rd. 311,50 (Nov. 2025) ./ rd.627,75 (Nov. 2025)

im Abgleich ((unter 860 x 1/4 x 1.085 x 1/4) x 0,90 x 1,05 x 1,108 = 959,37)

somit

311,50 €/m³ x 97,75 m³ / 627,75 € x 38,75 m²
 rd. 30.500,-- € / rd. 24.375,-- €

gemittelt = rd. 27.500,-- €

Korrekturfaktor A = (S/G/M) f. Land NRW 1,00
 u. Korrekturfaktor B f. Ortsgröße Ahaus mit OT,
 gem. Orten bis um 50.000 Einwohner 0,96 – 0,99,
 hier = 0,99 (Gemeindegröße) / fikt. Bauj. 1982=

d.h. 27.500,-- € (ü.A.) x 1,00 x 0,99

= rd. 27.250,-- €

i.M. 12,0

rd. 30.500,--

43/70/27

61,0

= rd. 18.625,--

rd. 11.875,-- x (1,00 - 0,00)

(s. S. 54**)

11.875,--



VDA - BRI - IKB

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



VDI - VDA - TGA

3.323 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Heizungs-Kaminkopf, verblendet und mit Haube/Abdeckung; Herdfeuer-Kaminkopf, verblendet und mit Haube/Abdeckung; Kellerfensterlichtschächte gesamt, einer davon im nordöstl. Wohnhausgiebelbereich abgesackt; Schiebe- (Fliegen-) gitternetz-türteile (Fensteranlage Wohn-Esszimmer/Terrasse); Hauseingangsstufenanlage mit Podest (Basalt-/Granitsteinart); befestigte Flächen, u.a. tlw. Betonstein, tlw. Natur-/Basaltstein, tlw. gefliest (Hauseingangszuwegung, Garagenzufahrt, gesamte geflieste Terrassenanlage mit tlw. Rißschäden -ca. 20 schadhafte Fliesen-, hintere Zuwegung Garagengebäude/Garten als ca. 2,50 m x 5,30 m + ca. 0,94 m x 0,95 m + 0,75 m x 5,79 m als Betonsteinpflaster, dazu Fläche hinter d. Gartenhütte bzw. vor d. Gartenhütte ca. 3,75 m x 1,29 m und hinter der Gartenhütte ca. 3,00 m x 3,00 m -, u. sonstige Pflasterflächen -u. a. ca. 3,00 m x 1,75 m Natursteinpflaster- im Gartenbereich), zudem Waschbetonplatten (50/50) im nordöstl. Wohnhausgiebelsockelbereich usw.; Kiesflächen im vorderen und im hinteren Gartenbereich; Kiesbeeteile im Gebäude-sokel (1.0); Beeteinfassungen unterschiedlicher Art; Pflanztröge; Brunnenanlage gesamt (incl. u.a. zugehöriger Steinein- und -umfassungen u. Brunnenpumpe etc.); Grundstückseinfassungen (tlw. anteilig) in/auf den Grundstücksgrenzen allgem./gesamt (in unterschiedl. Materialien, incl. Eckfindling etc.); Außenzapfstellen (so im Bereich des nordöstl. Wohnhausgiebels u. neben der Stahlblechhütte); Außenbeleuchtung ges. (u.a. Hauszuwegung, Hauseingang, Garage, Terrasse/Loggia u. sonstige Gartenleuchten) u. Außensteckdose; Stahlblechhütte (Grundfl. ca. 3,65 m x 3,00 m bei seitl. Höhe v. rd. 1,65 m u. mittlerer Höhe bzw. Firsthöhe v. rd. 1,91 m) hinter dem Garagengebäude mit Bodenplattenunterlage etc., innenseitig 2 Steckdosen, Pumpe), Wasserpumpe (lt. örtl. Angaben im/mit System) sow. Pumpenschacht hinter d. Haus (vor der Terrasse) u. lt. Angabe Pumpenschacht seitl. des südwestl. Wohnhausgiebels im Garagenzufahrtbereich; Satellitenschüssel mit Halterung (älter) an rückw. Garagenwand; Versorgungsanschlüsse f. Gas, Strom u. Wasser u. Entsorgungsanschluß Kanal; sonstiges; *für die Einbauküche wird unter der Pos. 3.8 ein Anerkennungswert ausgewiesen; sämt. übrigen Einbauteile, wie u.a. Möbelteile, sind nicht im Ansatz des umb. Raumes bzw. der BGF enthalten (s. a. Anmerkungen/Hinweise Verkehrswert);

Somit Wert der bes. zu veranschl. Bautei-

le (bes. zu veranschl. BT)

auf Flst. 353 ges.:

7.750,--

7.750,-€



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

3.324 Sonstige Anlagen

Rasenfläche, Aufwuchsgrün gesamt, Heckenteile

Somit Wert der sonstigen Anlagen

und/oder sonstiger Aufwuchs etc. auf Flst. 353 ges.: 1.300,-- 1.300,-€

3.4 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

o. Abzüge u. o. Marktanpassung :

betreffend Flurstück 353;

Bodenwert:	Pos. 3.32:	Gebäudewert:	Pos. 3.321		
Werte:	rd. 96.750,-		193.250,-	=	290.000,- €
Gebäudewert:	Pos. 3.322:				
Werte:	rd. 11.875,-			=	11.875,- €
Besond. BT:	Pos. 3.323:	Außenanlagen:	Pos. 3.324		
Werte:	7.750,-		1.300,-	=	9.050,- €
Werte: Flst. 353	(gesamt)		(310.925,-)	rd.	<u>311.000,- €</u>

3.5 Wertminderungen

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

Zum (1.0) Wohnhaus (gem. DIN)	193.250,- €
Wertminderung/Abzug wegen:	
- übl. Baumängel/Bauschäden incl.**	
stellenweise rückständ. Renovierung-/Modernisierungsarbeit, Schäden und bzw. oder Schwachstellen etc.	gesamt rd.
i. Bez. auf RND., somit gesamt rd. 11.500,- € bzw. rd. 5,95 %	5,95 % / rd. 11.500,00
- Abzug f. mangelnd. Wirtschaftlichkeit 0,0 - 5,0 i. vH, hier 0,50/i € 975,00	0,50 / rd. 975,00
	ges. 12.475,- €



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

Zum (2.0) Garagengebäude (gem. DIN)	11.875,-- €
Wertminderung/Abzug wegen:	
- übl. Baumängeln/Bauschäden incl.**	gesamt rd.
rückständ. Instandhaltung, Schäden somit gesamt u. Bez. auf die RND	
rd. 890,00 € bzw. 7,50% = rd. 900,-- €	7,50 %/ rd. 900,00
- Abzug f. mangelnd. Wirtschaftlichkeit 0,0 - 5,0 i. v. H, hier 0,00/i € 0,00	0,00 / rd. 0,00
	ges. 900,-- €

3.6 Ertragswert

3.61 Mietwert (nachhaltig erzielbarer Mietertrag)

Anmerkungen zum folgenden Ertragswertverfahren:

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

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



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

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	Wohnfläche Nutzfläche		Lage/Art	T	M*****	V*****	Mietwert	
	m ²	m ²					€/m ²	€
(1.0) Erdgeschoss	84,50		Wohnfläche	X	X	7,50	634,00	rd.
(1.0) Dachgeschoss	52,50		Wohnfläche	X	X	7,40	388,50	rd.
(1.0) Kellergeschoss		81,75	Nutzfläche	p	p	2,00	163,50	rd.
(2.0) Erdgeschoss		24,75	Nutzfläche	X	X	2,62	<u>65,00</u>	rd.
							<u>1.251,00</u>	

Legende:

T = Tatsächlich gezahlte Miete, lt. Angabe **V** = Vergleichsmiete

M = Mietrichtwerttabelle

*****= bei Doppelmarkierung im jew. Einklang



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 Begriffserläuterungen:

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 i. umfassender Weise ein, d.h. i. die Kaufpreise gehen auch die vom Markt erwartete inflationäre Entwicklung ebenso wie die allgemeine Entwicklung der Mieten und Pachten ein.

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

Ansatz Reparaturstau / Mängel- und Schäden:

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

Mietausfallwagnisansatz:

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

Marktüblich erzielbarer Ertrag:

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

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



VDA - BRI - IKB



VDI - VDA - TGA

3.8 Verkehrswert

Der Verkehrswert von Liegenschaften dieser Art u. Nutzung wird im Einklang mit der Fachliteratur wie auch nach der geltenden WertVO bzw. der ImmoWertV 2021 regulär sowohl durch das Ertragswertverfahren als auch durch das Sachwertverfahren 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 "Wiesengrund 12" bzw. das Flurstück 353 in der Flur 12 der Gemarkung Ottenstein ist mit (1.0) einem, vollunterkellerten, eingeschossigen (1.0) Einfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Dachboden mit Satteldach und einem nur per einem Treppenlauf und ansonsten nicht unterkellerten, eingeschossigen (2.0) Garagengebäude mit Flachdach bebaut; das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern in einem §-34-er- Gebiet von Ottenstein, einem Ortsteil der Stadt Ahaus.

Im hier vorliegend. Bewertungsfall wurde der vorläufige, nicht marktangepasste Sachwert der hier in Bewertung stehenden Liegenschaft zu 311.000,- € ermittelt. Ein signifikanter Marktlagenzu- oder -abschlag läßt sich für derartig konstellierte Objekte (Einfamilienwohnhaus mit Garage auf einem gesamt zu rd. 24,00 % bebauten, 605 m² großen Grundstück in dieser Lage u. Preiskategorie mit vorläufigen Sachwerthöhen von 285.000,- € bis 315.000,- € u. mit diesem Zuschchnitt in dieser Konstellation (s. v.) kaum gesichert ausmachen (Zuschlags-Spannen/Abschlags-Spannen), hier spielen auch noch andere Faktoren (Lage, Umfeld, Grundriss, etc. etc.) 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,- € bis zu 10%, aber vereinzelt auch mehr festzustellen; es gibt aber andererseits auch vereinzelt höher festgestellte Abschläge; in letzter Zeit, nun aber auch bundeslandmäßig unterschiedlich, wird festgestellt, dass für sehr kompakt erscheinende Liegenschaften bis etwa 285.000,- € gewisse Zuschläge vom Markt vorgenommen und/bzw. akzeptiert werden;

nach heutigen Marktauswertungen sowie Abwägung und Berücksichtigung der Gegebenheiten auf dem derzeitigen Grundstücksmarkt, hält der Sachverständige in diesem speziellen Falle, auch hinsichtlich der aktuellen Marktsituation (Bauzinsentwicklung/allgemeine Wirtschaftslage) und der tatsächlich örtlichen (Grundstückssituation/Ausrichtung/Bebaubarkeit/bauliche Ausnutzung etc.) Gegebenheiten (auch jeweils immer liegenschaftsartbedingt) hier einen Wertfaktor von 0,99 für angemessen;

somit vergibt sich entsprechend zunächst der vorläufige, hier marktangepasste Sachwert für die Bewertungsliegenschaft zu rd. 308.000,- €; die Abzüge für evtl. Schäden u. Mängel u. das tlw. evtl. Fehlen von Dämmstandards etc. etc. und/oder f. Instandhaltungs- u. Modernisierungsrückstand etc. sind also hier nun vom vorläufigen (hier 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 und Modernisierung, somit Mängel u. Schäden (12.400,- €) und dem Wirtschaftlichkeitsabzug (975,- €) ergibt sich nach Durchlauf des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktsituation und der objektbezogenen Daten der angepaßte Sachwert hier zu 294.625,- € bzw. rd. 294.500,- €.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall wurde der Ertragswert unter der konstelierten Annahme über das klassische Ertragswertverfahren hier zu rd. 292.250,- € ermittelt.

Da es sich vom Objektcharakter eher um ein Sachwertobjekt handelt, ist das Sachwertverfahren hier gewichtiger als das Ertragswertverfahren, wobei der Ertragswert richtungsweisend und 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 Zugrundelegung des Sachwertverfahrens eruiert; somit ergibt sich zunächst der Liegenschaftswert zu rd. 294.500,- €.

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 02.12.2025 zu rd.

294.500,- €*//***/***

in Worten zweihundertvierundneunzigtausendundfünfhundert Euro*//***/***

- *Für die Einbauküchenteile im EG-Küchenraum wurde ein bisher nicht in der/die vorlaufende/n Verkehrswertausweisung enthaltene/einberechnete/r Anerkennungswert von rd. 1.000,- € festgelegt; weitere Möbelteile wurden gesamt nicht mitbewertet -
- **Sichtbare Mängel u. Schäden sind, soweit einsehbar u. festgestellt und/oder vor Ort mitgeteilt, berücksichtigt -
- ***lt. zuständiger Stelle/Baulastenverzeichnis ist keine Baulast eingetragen -
- **** außer dem Zwangsversteigerungsvermerk soll zum WE-Stichtag keine Belastung eingetragen sein -

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

Aufgestellt: 48683 Ahaus, 02.02.2026

Der Sachverständige

Siegel 222

Dipl.-Ing. Martin RHR Kausler

VDA-Grundstücks- u. VDI-Bausachverständiger TGA