

ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
durch den B.Z.S. e.V. St. Petersburger Str. 15 01069 Dresden

FACHGEBIETE BEBAUTE UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE
MIETEN UND PACHTEN

Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.(BDGS)
80686 München, Verbandssiegel Nr. 15223, Wertermittlung von Grundstücken



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIRK BOSCHEINEN

Clausewitzstraße 28
45479 Mülheim a. d. Ruhr
 0208 - 3758 670
 0208 - 3758 671

Funk 0171-5485259
gutachter-boscheinen@t-online.de

Mittelfeldstraße 12
32457 Porta Westfalica
 0571-5092 589
 0571-5092 593

V e r k e h r s w e r t g u t a c h t e n gemäß §194 BauGB zum Wohnhaus

Franzenkamp 75
46049 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 002/25



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung	3
allgemeine Angaben	3...
Kataster- und Grundbuchangaben	4
sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen	5
Grundstücksmerkmale	6...
- Planungsrecht	
- Erschließung	
- Bodenbeschaffenheit / Zuschnitt	
- Stadtplan	
- Orts- und Wirtschaftslage	
Bodenwertermittlung	13...
- Bodenrichtwert	
- Lagewertbestimmung	
- Berechnung Bodenwert	
Gebäudebeschreibung	16...
- Bauweise	
- Allgemeine Angaben	
- Ausstattung	
- fehlende Baugenehmigung	
- Flächenübersicht	
- Unterhaltungszustand	
- Restnutzungsdauer	
Ertragswertverfahren	23...
- Allgemeines	
- Bewirtschaftungskosten	
- Verwaltung	
- Instandhaltung	
- Mietausfallwagnis	
- Betriebskosten	
- Liegenschaftszinssatz	
- Mietwertbestimmung	
- Ertragswertberechnung	
Sachwertverfahren	28...
- Allgemeines	
- Ermittlung der Normalherstellungskosten	
- Gebäudeart	
- Standardstufen	
- Kostenkennwerte	
- Herstellungswerte	
- Sachwertberechnung	
Wertfindung	33...
- Allgemeines	
- Marktanpassung	
- besondere objektspezifische Merkmale	
- Verkehrswert	
Anlagen	
- Flurkarte	-
- Fotos	-
	- Grundrisszeichnungen
	- Allgemeine Bewertungskriterien

Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung

Bei der Lektüre und späteren Verwertung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen er das Gutachten zugänglich macht, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Objektes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose, des auf dem Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH Urteil vom 25.10.1966 in NJW 1968 Seite 150 (151)). Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nimmt, also nur den letztlich vom Gutachter festgestellten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der Gutachter eingeschlagen hat, um den Verkehrswert bestimmen zu können. Dieser Weg beginnt mit der Erhebung von Daten, die für die Bewertung relevant sind. Es gehört deshalb zur Sorgfaltspflicht des Auftraggebers und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Oberhausen Friedensplatz 1 46045 Oberhausen
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung zum Zwangsversteigerungsverfahren 17K 002/25 mit Auftragseingang vom 01.04.2025.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 07.04.2024 zum 23.04.2024. Die Mieter wurden von der Betreuerin des Miteigentümers lfd. Nr. 4.2 über den Termin in Kenntnis gesetzt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Als nächster Besichtigungstermin wurde den Beteiligten der 09.05.2025 mitgeteilt. Die Mieter wurden hierzu direkt angeschrieben. Bei diesem Termin waren alle Wohnungen, die Garagen und die Außenbereiche zugänglich. Einer Fotodokumentation wurde zugestimmt.
Ortsbesichtigungen	23.04.2024 / 12:00 Uhr und 09.05.2025 / 16:00 Uhr
Teilnehmer	1. Termin: 2. Termin:

- Sachverständiger
- Ehefrau / Betreuerin von Eigentümer Abt. II lfd. Nr. 4.2
- Sachverständiger
- Mieter, zeitweise

Auskünfte / Unterlagen

- Wohnungswesen vom 08.04.2025
- Anliegerbescheinigung vom 11.04.2025
- Hausaktenarchiv vom 07.04.2025
- Online - Flurkartenauszug vom 28.05.2025
- Grundbuchauszug vom 21.01.2025, Stand 30.06.2017
- Betreuerin: Mietverträge
- Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2025
- Grundstücksmarktbericht 2025
- Denkmalschutzliste Stand 31.05.2022
- Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2023
- Internetseiten www.oberhausen.de, www.open-street-map.de und andere

Katasterangaben

Gemeinde/Stadt	Oberhausen
Gemarkung	Alstaden
Flur	15
Flurstück	105, Gebäude- und Freifläche, Franzenkamp 75
Größe	796 m ²

Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen
Grundbuchbezirk	Alstaden
Grundbuchblatt	1476
Bestandsverzeichnis	stimmt mit den Katasterangaben überein
Abt. I Ifd. Nr. 4.1, 4.2	Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
Abt. II	keine Eintragungen
Abt. III	keine den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Baulisten	Laut Bauakteneinsicht besteht keine Eintragung. Für die nachträgliche Heilung der errichteten Dachgauben wurde von der Eigentümerin des Flurstücks 104 (Franzenkamp 73) jedoch ein Fensterrecht eingeräumt. Dieses ist nicht grundbuchlich gesichert, aber Bestandteil der Baugenehmigung 4138/12 vom 25.02.2013.
Denkmalschutz	keine Eintragung lt. Denkmalliste
Gestaltungssatzung	keine Eintragung
Erhaltungssatzung	keine Eintragung
Sanierungsgebiet	keine Eintragung
Umlegungsverfahren	keine Eintragung
Trinkwasserschutzzone	keine Eintragung
Landschaftsschutzgebiet	keine Eintragung
Naturschutzgebiet	keine Eintragung
Überbauung	keine Überbauung ersichtlich
Leitungsrechte	keine Leitungsrechte ersichtlich
Wegerechte	keine Wegerechte ersichtlich

Grundstücksmerkmale

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Allgemeinen dem Wertermittlungsstichtag. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Dies ist bei Erbauseinandersetzungen, Scheidungen oder enteignungsrechtlichen Vorwirkungen häufig zu berücksichtigen.

Der Zustand des Grundstücks wird von der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt. Zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte (siehe Grundbuchangaben sowie Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen), der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale.

Planungsrecht

Baurecht

Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen und liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die baurechtliche Einstufung ist nach §34 BauGB "*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*" zu beurteilen.

Entwicklungszustand

Das Grundstück hat entsprechend §3 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand von baureifem Land.

Qualitätsstichtag

Es ist kein abweichender Qualitätsstichtag zu berücksichtigen. Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Erschließungszustand

Art der Straße

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Straße Franzenkamp, einer ruhigen, befestigten zweispurigen Wohnstraße ohne Mittelstreifenmarkierung und mit beidseitigen Gehwegen. Das Parken am Fahrbahnrand ist beidseitig gestattet. Straßenbeleuchtung ist einseitig vorhanden. Im vorderen östlichen Teil ist die Straße schmäler und aufgrund der beidseitig parkenden Fahrzeuge nur einspurig befahrbar.

Versorgungsleitung

Strom, Wasser, Telefon

Entsorgung

Stadtmüllentsorgung, Abwasser

Beitrags- und Abgabepflichten

Laut schriftlicher Auskunft des Fachbereiches der Stadt Oberhausen gelten die Erschließungsbeiträge gemäß den §§127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die Herstellung der Erschließungsanlage Franzenkamp als gezahlt.

Kanalanschlussgebühren wurden in früheren Jahren gezahlt, sodass nach derzeitigem Landesrecht keine Beiträge fällig werden.

Straßenbaubebürte können für künftige Ausbaumaßnahmen grundsätzlich erhoben werden. Für Maßnahmen, die zwischen dem 01.01.2018 und dem 01.01.2024 beschlossen wurden, werden die Straßenbaubebürte lt. Mitteilung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 04.05.2022 durch die landeseigene NRW.BANK anstatt mit 50% zu 100% gefördert. Die Beitragspflicht bleibt aber grundsätzlich bestehen. Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt des Bescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Maßnahmen, die ab dem 01.01.2024 beschlossen werden, fallen unter das Beitragserhebungsverbot (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW vom 28.02.2024).

Bodenbeschaffenheit/Zuschnitt**Oberfläche**

Die Oberfläche ist eben. Es sind keine ungewöhnlichen Geländeerhöhungen oder -vertiefungen auszumachen, die auf Verfüllungen oder Ähnliches schließen lassen.

Aufwuchs

Die Zufahrt und die Fläche vor den Garagen, einschließlich dem Terrassenbereich der hinteren Wohnung (blau), ist befestigt. Die Gartenfläche unterteilt sich in zwei Bereiche. Der „linke“ Teil gehört zur vorderen Wohnung (grün) und ist vom Wohnzimmer aus zugänglich. Die Abgrenzung zur restlichen Gartenfläche erfolgt über eine größere Hecke. Der Gartenbereich der mittleren Wohnung (rot) befindet sich hinter den Garagen. Hier ist ein typischer Bewuchs mit einer größeren Rasenfläche, bepflanzten Beeten, Büschen, Sträuchern sowie Koniferen und Bäumen vorhanden. Der Aufwuchs ist nicht außergewöhnlich oder besonders wertvoll und ist daher mit den Bodenwert abgegolten.

Baugrund

https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

In der Onlineauskunft des geologischen Dienstes NRW zum Gefährdungspotenzial aus dem Bergbau sind für die Objektlage Markierungen / Symbole für „Gasaustritt in Bohrungen“ in dem 500m x 500m großen Planquadrat eingetragen. Dies trifft für das gesamte Stadtgebiet zu. Markierungen zu Tagesöffnungen, belegtem oder möglichem oberflächennahen Bergbau sind nicht eingetragen.

Aufgrund der jahrzehntelangen Bergbauaktivitäten in der Region können Einwirkungen des Bergbaus auf das Bewertungsobjekt nicht ausgeschlossen werden. Durch den vorherrschenden Tiefenabbau ist jedoch nicht mit kleinflächigen Bergsenkungen zu rechnen. Es wird allgemein davon ausgegangen, dass die Einwirkungen des Bergbaus abgeklungen sind.

Anzeichen von Bergschäden, die eine Anfrage beim Bergamt rechtfertigen, waren nicht ersichtlich. Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es wird aufgrund der vorhandenen Bebauung tragfähiger Baugrund angenommen. Eine konkrete Aussage hierzu kann nur durch eine Baugrunduntersuchung herbeigeführt werden. Ein Bergschadenverzicht ist nicht bekannt.

Zuschnitt

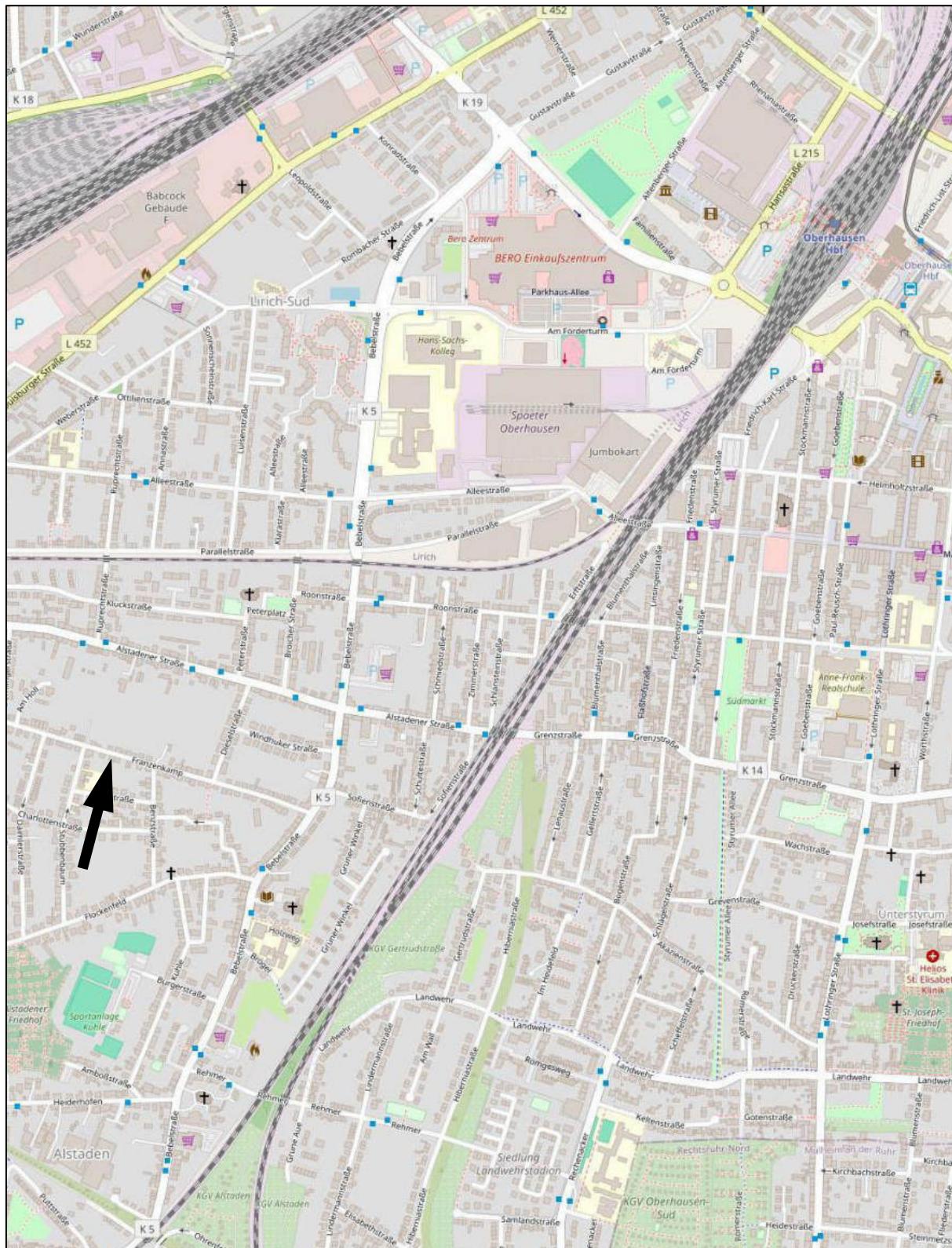
Der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig rechteckig (siehe Anlage). Die Straßenfront hat eine Länge von ca. 14m und die Grundstückstiefe beträgt ca. 56m.

Altlasten

Altlastenverdächtige Nutzungen waren in der Vergangenheit nicht angesiedelt, bzw. entsprechende Hinweise konnten der Bauakte nicht entnommen werden. Es besteht kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen entsprechend der Definition des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Es wird Altlastenfreiheit zugrunde gelegt, bzw. ein altlastenfreier Verkehrswert ermittelt. Dies bedeutet nicht, dass Altlastenfreiheit tatsächlich gegeben ist. Um eine konkrete Aussage treffen zu können, ob Altlasten vorhanden sind, ist das Hinzuziehen eines Sachverständigen des Fachgebietes Altlasten erforderlich.

Stadtplanausschnitt

<https://www.openstreetmap.org/?#map=15/51.46756/6.82942>



Maßstab ca. 1 : 11.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende
www.openstreetmap.org/copyright

Orts- und Wirtschaftslage

allgemeine Standortbeschreibung

Oberhausen ist mit ca. 210.000 Einwohnern eine der mittleren Großstädte des Ruhrgebietes. Als einstige Hochburg für Stahl und Kohle erfährt die Stadt in den letzten Jahren radikale Veränderungen in der Wirtschaftsstruktur und im Stadtbild. So entwickelt sich hier aus einem Standort der Montanindustrie langsam ein Dienstleistungszentrum im Ruhrgebiet. Symbolisch dafür steht das CentrO, ein Einkaufspark mit Freizeitgestaltungsmöglichkeiten auf einem ehemaligen Stahlwerksgelände. In der Stadt findet man aber auch ca. 1.400 Hektar Parks, Wälder und andere Grünanlagen.

Im Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung (Ein Baustein des Wegweisers Kommune, www.wegweiser-kommune.de) wird in der Demografietypisierung 2020 Oberhausen dem Typ 7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ zugeordnet. Diese Gruppe umfasst 77 Kommunen mit den Merkmalen:

- überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung
- Viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort
- Hoher Anteil von Eipersonen-Haushalten
- Geringe Kaufkraft und hohe Soziallasten

In diesen 77 Gemeinden leben ca. 24 Mio. Einwohner, annähernd ein Drittel aller Einwohner der insgesamt erfassten Kommunen. Rund 3/4 der Städte dieses Typs sind Großstädte mit mindestens 100.000 Einwohnern. 56 Kommunen sind kreisfreie Städte. Die Einwohnerdichte des Typs ist mit 17,8 Einwohner je Hektar am größten und der Anteil der Hochqualifizierten ist der zweithöchste Wert. Unter den Städten sind viele Universitätsstädte. Der extrem niedrige Faktor Sozioökonomie ist Ausdruck sozialer Problemlagen. Die private Kaufkraft ist vergleichsweise niedrig und die SGB II-Quote mit 11,4% überdurchschnittlich hoch. Der Indikator „Bildungswanderung pro 1.000 Einwohner“ ist überdurchschnittlich hoch. Ein hoher Wert weist auf die Attraktivität der Kommunen für 18- bis 24-Jährige hin. Die Kommunen des Typs 7 weisen hier besonders hohe Werte auf: Der Median liegt bei 87,6 Prozent im Vergleich zum negativen Median von -10,5 Prozent aller Typen. Da es sich bei diesem großstädtischen Typ häufig um Universitätsstädte handelt, sind diese Werte nicht überraschend. Die Städte und Gemeinden im Typ 7 befinden sich sozioökonomisch und finanziell in einer teils sehr angespannten Lage, zählen aber zu den wachsenden und wirtschaftlich dynamischen Wirtschafts- und Wissenschaftszentren. Für Oberhausen wird ein Bevölkerungsrückgang auf rd. 200.000 Einwohner für 2030 erwartet. Das Medianalter soll von 46,6 Jahre im Jahr 2016 auf 48,2 Jahre im Jahr 2030 steigen. Für den Altenquotienten (Anteil der über 65 Jährigen pro 100 Einwohner) wird eine Steigerung von 35,5 in 2016 auf

36,2 in 2030 prognostiziert und den Jugendquotienten (Anteil der unter 20 Jährigen pro 100 Einwohner) von 29,5 im Jahr 2016 auf 29,7 im Jahr 2030.

Verkehrstechnisch verfügt Oberhausen über dreizehn Autobahnanschlüsse im Stadtgebiet und drei weiteren in unmittelbarer Nähe der Stadt zur A2, A3, A40, A42 und A516. Am Hauptbahnhof halten stündlich Eurocitys auf der Strecke Köln – Amsterdam. Innerhalb der Stadt wurde 1996 der in den 80er Jahren eingestellte Straßenbahnverkehr wieder aufgenommen. Sieben Schnellbuslinien fahren werktags im 12-Minuten-Takt. Die Entfernung zum Flughafen Düsseldorf beträgt ca. 35 km.

Lage Bewertungsobjekt

<https://www.oberhausen.de/de/index/leben-in-oberhausen/stadtportrait/stadtteile/alt-oberhausen.php>

Das Wohnhaus liegt im südlichen Stadtbezirk Alt-Oberhausen, der mit rd. 23 Quadratkilometer knapp 1/3 des Stadtgebiets ausmacht. Mit Stand 31.12.2017 lebten in Alt-Oberhausen ca. 93.000 Menschen. Zum Stadtbezirk gehören die Stadtteile Alstaden, Bermensfeld, Borbeck (mit Dellwig und Frintrop), Oberhausen-Mitte (mit Marienviertel und Brücktorviertel), Dümpten (mit Vennepoth), das Knappenviertel, Lirich, Schlad und Styrum.

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Alstaden, ca. 2,1km südwestlich der Innenstadt von Oberhausen. In Alstaden leben rund 19.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 5km². Vereinzelt finden sich in diesem Stadtgebiet noch Züge der ältesten und einfachsten Siedlungsform dieser Gegend, der verstreuten Bauernhöfe wieder. Größtenteils ist hier aber eine zunehmende Verdichtung der bebauten Flächen durch den Verstädterungsprozess nach dem 2. Weltkrieg zu verzeichnen. Über das Gebiet sind allerdings auch zahlreiche kleine Grünflächen verstreut. Der Ortsteil wird in Nord-Süd Richtung von der verkehrsbelasteten Bebelstraße und einer Bahntrasse durchschnitten. Das Objekt befindet sich rd. 500m nordwestlich des Nebenzentrums Bebelstraße / Ecke Flockenfeld. Hier sind vereinzelte Dienstleistungsunternehmen, Gastronomiebetriebe, eine Bank und eine Kirche angesiedelt.

Das westliche / untere Ende der Marktstraße am Altmarkt ist ca. 1,8km und der Kernbereich der Innenstadt rd. 2,1km entfernt. Die Innenstadt bietet die typischen Einkaufsmöglichkeiten samt Dienstleistungsunternehmen, Banken, Ärzten, einigen Ämtern und Geschäften des täglichen Bedarfs. Schulen unterschiedlichen Bildungsniveaus, Kindergärten, ein Altenheim, ein Krankenhaus und diverse kirchliche Einrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Ca. 1,8 km nördlich vom Objekt befindet sich das Bero Zentrum, ein Einkaufszentrum mit ca. 100 Geschäften.

Verkehrstechnisch gesehen, liegt das Objekt durch die Lage an der Bebelstraße günstig. In 10-15 Fahrminuten sind verschiedene Anschlussstellen der A42, A2 und A40

zu erreichen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Bushaltestellen befinden sich in der Alstadener Straße sowie in der Bebelstraße und sind mit einer Entfernung von rd. 500m gut fußläufig erreichbar. Hierüber ist der rd. 2,5 km entfernte Hauptbahnhof mit seinen S- und Fernbahnanschlüssen zu erreichen. Über den dort vorgelagerten ZOB ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Wirtschaftslage

Die wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes 2025 zum Markt für bebaute Grundstücke ist:

Die Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke ist gegenüber 2023 um rd. 5% (von 645 auf 675) gestiegen. Der Geldumsatz stieg um rd. 16% (von 244 Mio. € auf 284 Mio. €). Schwerpunkt des Marktes ist weiterhin das Einfamilienhaus (Kauffälle: EFH 364 mit rd. 54% der Kauffälle und 37% des Geldumsatzes für bebaute Grundstücke).

vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus aus dem Jahre 1903 und einer einfachen Doppelgarage mit Remise aus dem Jahr 1980 bebaut.

umliegende Bebauung

Die Umgebungsbebauung wird von einer offenen, überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung unterschiedlicher Baujahre und den hieraus resultierenden Bau- stilen geprägt.

abschließende Lagebeurteilung

Die Wohnlage wird entsprechend der Definitionen des Mietspiegels als mittel "*überwiegend zusammenhängend bebaut, ohne außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm oder Geruch*" eingestuft. Auch die weitere Umgebungsbebauung entspricht der eines mittleren Wohnumfeldes.

Bodenwertermittlung

(§§ 40-42 ImmoWertV 2021)

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierzu sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände einen Vergleich mit dem Bewertungsgrundstück zulassen.

Neben den Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im Wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen. Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete, den Bodenrichtwertzonen ab. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- oder Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte werden durch den zuständigen Gutachterausschüsse ermittelt.

Die Auswertung des über Jahrzehnte gesammelten Datenmaterials ist eine äußerst zeit- und kostenintensive Vorgehensweise und würde zudem bei korrekter Anwendung der statistischen Methoden lediglich zu dem in der Bodenrichtwertkarte dargestellten Wert führen. Deshalb wird der Bodenwert unter Verwendung des Bodenrichtwertes bestimmt.

Bodenrichtwert

<https://www.boris.nrw.de/borisplus?product=brn&commune=Oberhausen>

Für diesen Bereich wird mit Stichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert von 280 €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG, bei einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung, einer GFZ von 0,50 und einer Grundstückstiefe von 40m angegeben. Als Lagemerkmal wird Franzenkamp 51 angegeben.

Lagewertbestimmung

In der Karte zum Umgebungslärm des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegen das Bewertungsobjekt und das Bodenrichtwertgrundstück beim Straßen- und Schienenverkehr in den gleichen Lärmzonen (unter 55dB(A); üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Kühlschrank 40 dB, leise Radiomusik 50 dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70 dB). Eine Lageanpassung aufgrund des Lärmpegels ist nicht anzubringen.

Lage, Grundstücksgestalt, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand des Grundstücks entsprechen im Wesentlichen den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes. Anpassungen sind nicht anzubringen. Die Ausrichtung des Grundstücks nach Süden wird entsprechend der Fachinformation zur Ableitung und

Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterauschusses Oberhausen mit einem Faktor von 1,05 berücksichtigt.

Die abweichende Grundstückstiefe wird durch eine Unterteilung in zwei Wertzonen berücksichtigt. Bis zu einer Tiefe von 40m handelt es sich um Vorderland, welches mit dem vollen Bodenwertansatz in die Berechnung einfließt. Bei dem über 40m hinausgehenden Teil des Grundstücks handelt es sich um Hinter-, bzw. Gartenland. In Abhängigkeit vom Nutzwert wird ein Ansatz von bis zu 30% des Vorderlandwertes empfohlen. Im Grundstücksmarktbericht von Oberhausen wird kein direkter Bezug auf Gartenflächen genommen. Im Grundstücksmarktbericht von Essen wird für Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück, ein Ansatz von 22% (Median) des Bodenwertes für „Hinzukäufe“ bei Übereinstimmung der Grundstückstiefe mit dem Bodenrichtwert angegeben. Im Grundstücksmarktbericht von Mülheim an der Ruhr wird für „zum Bau land gehörende Hinterlandflächen, die als zusätzliche Hausgartenfläche erworben werden“, eine Spanne von 10% bis 20% des zuzuordnenden Bodenrichtwertes angegeben (bis 300m² 20-15%; 300m² bis 1.000m² 15-10%; über 1.000m² 10-5%* sehr wenige auswertbar Kauffälle). Im Grundstücksmarktbericht von Duisburg wird für Flächen in der Nachbarschaft zu Wohnbaugrundstücken, die weder bebaut werden können noch als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstückes anzusehen sind, bzw. keine Bau erwartung haben und zur anderweitigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstücks erworben werden, eine Spanne von 10 - 35% des lagetypischen Baulandbodenwertes angegeben. Unter Würdigung der Grundstückstiefe des Bodenrichtwertes und dem Nutzwert für das Grundstück wird ein Ansatz von 20% gewählt.

Zu prüfen ist letztendlich noch, ob das Maß der baulichen Nutzung dem des Bodenrichtwertes entspricht, da Abweichungen entsprechend zu würdigen sind. Die Geschoss fläche zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) ist, mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschoßen, nach den Außenmaßen in allen oberirdischen Geschossen zu ermitteln. Ausgebaute oder aus baufähige Dachgeschosse fließen mit 75% ihrer Fläche in die Berechnung ein.

Geschossfläche lt. Unterlagen	$((10,04m \times 10,70m) + (4,86m \times 6,32m)) \times 1,75$ Geschosse	242m ²
Berechnung WGFZ	$\begin{aligned} WGFZ &= \text{Geschossfläche} : \text{Baulandfläche} \\ WGFZ &= 242 \text{ m}^2 : 560 \text{ m}^2 (40\text{m} \times 14\text{m}) \\ WGFZ &= 0,43 \end{aligned}$	

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks liegt leicht unter der des Bodenrichtwertes. Die Anpassung für eine geringere bauliche Ausnutzung des Grundstücks (WGFZ) darf nur vorgenommen werden, wenn zweifelsfrei eine bauliche Erweiterung auf Dauer auszuschließen ist. Dies ist für gewöhnlich bei Gebäuden im Außenbereich, denkmalgeschützten Gebäuden, einer die Bebauung einschränkenden Grundstücksgestalt oder ähnlichen baulichen Beschränkungen der Fall. Eine bauliche Erweiterung kann hier nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden (ggf. Wintergartenanbau Hofseite, seitliche Erweiterung mit Durchfahrt oder ähnliches), weshalb keine Anpassung angebracht wird.

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen	a) Lage / Lärm	1,00
	b) Grundstücksgestalt / Zuschnitt	1,00
	c) Maß der baulichen Nutzung / WGFZ	1,00
	d) Art der baulichen Nutzung	1,00
	e) Erschließungszustand	1,00
	f) Ausrichtung	1,05
	g) Bodenbeschaffenheit	1,00
	Bodenwertfaktor a) x b) x c) ...	1,05

spezieller Bodenwert	= Bodenrichtwert x Bodenwertfaktor	
Vorderland	280 €/m ² x 1,05	= 294 €/m ²
Hinterland	294 €/m ² x 0,20	= 59 €/m ²

Berechnung Bodenwerte	= Fläche x spezieller Bodenwert	
Vorderland	560 m ² x 294 €/m ²	= 164.640 €
Hinterland 796m ² - 560m ²	236 m ² x 59 €/m ²	= 13.924 €
	Summe 178.564 €	
	rd. 179.000 €	

Gebäudebeschreibung

Allgemeine Angaben

Grundrisse / Raumaufteilung

Es handelt sich um ein Dreifamilienhaus. Die Wohnungen verfügen über separate Hauseingänge und erstrecken sich jeweils über das Keller-, Erd- und Dachgeschoss. Die Wohnungen verfügen über Küche, Diele / Treppenhaus, Bad und 3 bis 4 Wohnräume. Die Größe der Räume ist unterdurchschnittlich. Alle Wohnräume sind natürlich belichtet und belüftet. Die Grundrisse sind aufgrund der gefangenen Räume bedingt zeitgemäß. Zwischen den Wohnungen „Mitte“ (rot) und „Hinten“ (blau) wurde im Dachgeschoss ein Durchgang geschaffen (siehe Anlage Seite 7). In der Wohnung „Mitte“ (rot) befindet sich der Zugang zum Spitzboden des Gebäudes. Dieser wird als „Arbeitszimmer“ und Abstellbereich genutzt.

Bauweise

Nutzung	eingeschossiges Wohnhaus mit insgesamt 3 Wohnungen
Bauart	massive Bauweise
Mauerwerk	Außenwände konventioneller Mauerwerksbau; Innenwände zum Teil Holzständerwerk ausgemauert
Baujahr	1903, Erweiterung Dachgeschoss um 2010
Dachkonstruktion	zu Wohnzwecken ausgebautes Satteldach in Holzkonstruktion, Dacheindeckung Pfannen, gartenseitige Dachgauben, Eindeckung Bitumenbahnen
Geschossdecken	über Kellergeschoss massiv, Obergeschosse Holzbalkendecken
Treppenhaus	baujahrestypische Holztreppen, Geländer und Stufen farbig lackiert; Podeste: Laminat; Wände: überwiegend Tapete gestrichen, vereinzelt zweifarbig, zum Teil Klinker; natürliche Belichtung; einfache Holztreppen zum Kellergeschoss und Spitzboden
Fassade	Putz auf Dämmung, gestrichen; Sockel: Granitplatten; Ansichtsflächen Gauben: Schindeln (Faserzement)
Keller	teilunterkellert, massive Trennwände
besondere Bauteile	Die Mehrkosten der besonderen Bauteile wie die Dachgauben, die Kellerlichtschächte usw. werden im Sachwertverfahren mit einem pauschalen Zuschlag in Höhe von rd. 20.000 € berücksichtigt. Im Ertragswertverfahren ist dies im Mietansatz enthalten.

Ausstattung

Fußböden	Bäder: Fliesen; Küchen: überwiegend Fliesen, vereinzelt PVC; Wohnräume und Dielen: überwiegend Laminat, vereinzelt Feinsteinzeug
Wand u. Decken-Beläge	<u>Wände</u> : Bäder: Fliesen, überwiegend raumhoch, vereinzelt bis ca. 1,6m Höhe; Küchen: Fliesenschilder; Wohn- und Schlafräume: Tapete, gestrichen; <u>Decken</u> : gestrichen
Fenster	Kunststoff, Isolierverglasung, einflügelig, Dreh-/Kippmechanismus, Standardbeschläge; Rollläden (Kunststoff); vereinzelt Dachflächenfenster, Isolierverglasung, Mittelachse; zum Teil zweiflügelige Balkontüren, Kunststoff, Isolierverglasung; Keller: einfache Metallfenster mit Schutzgittern
Türen	<u>Innentüren</u> : glatte Holztüren und Zargen lackiert, zum Teil farbig, vereinzelt mit Glasausschnitt, zum Teil als Schiebetüren, Standarddrückergarnituren <u>Wohnungstüren</u> : zeitgemäße Haustüren mit Glasausfachung und Oberlicht
Sanitäre Ausstattung	einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Bäder mit Dusche, Waschbecken und WC, vereinzelt Waschmaschinenanschluss im Kellergeschoss
Elektroinstallation	einfacher Ausstattungsstandard: notwendige Anzahl Steckdosen und Lichtauslässe, vereinzelt als Wechselschalter, wenige separat abgesicherte Stromkreisläufe
Beheizung	Zentralheizung (Öl), überwiegend zeitgemäße Flachheizkörper, vereinzelt ältere Flachheizkörper und ein Unterflurkonvektor im Bereich einer Terrassentüre
Warmwasserbereitung	Zentralheizung
besondere Einbauten	Es sind keine besonderen Einbauten wie offene Kamine, eine Sauna, besonders hochwertige Einbauschränke oder ähnliches vorhanden.
Sonstige bauliche Anlagen	Auf den Gartenflächen befinden sich mehrere einfache ältere Holzgartenhäuser. Diese sowie die Überdachung hinter den Garagen werden aufgrund der Wertigkeit im Verhältnis zum Gebäude über die Außenanlagen erfasst, bzw. sind hierin enthalten.
Außenanlagen	Die typischen Außenanlagen (z.B.: normaler Aufwuchs, Hausanschlüsse, einfache Wegebefestigungen usw.) sind mit dem Bodenwert abgegolten. Die hier vorhandenen Außenanlagen sind aufwendiger (befestigte Flächen, Überdachung, Gartenhäuser, Einfriedungen usw.). Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird aufgrund der Werthaltigkeit im Verhältnis zu den Gebäuden mit einem pauschalen prozentualen Zuschlag des Gebäudesachwerts berücksichtigt. Diesem Erfahrungssatz liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht (Einfachste Anlagen: Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz-

oder Metallzäune 1–2%; Einfache Anlagen: Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- oder Metallzäunen 2%–4%; Durchschnittliche Anlagen: großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein 4%–6%; Aufwendige Anlagen: Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola; Stützmauern und Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zieralte bis 10%). Die Außenanlagen fließen mit einem pauschalen Ansatz von **5%** in die Sachwertberechnung ein. Im Ertragswertverfahren ist dies im Mietansatz enthalten.

Garagen / Stellplätze

Laut dem Lageplan zum Bauantrag sind auf dem Grundstück eine einfache Doppelgarage (Baujahr um 1980; 5,73m x 5,60m; Dacheindeckung Wellplatten (Faserzement); Boden: alte Terrassenplatten, linke Garage mit Strom) und ein Stellplatz vorhanden (links vor dem Gartenzugang, quer). In der Örtlichkeit wird jedoch die befestigte Terrasse der hinteren Wohnung als Stellplatz für 2 PKW's genutzt. Das Parken in der Straße ist beidseitig gestattet. Die Parkmöglichkeiten sind ausreichend.

Anhand der aufgeführten Ausstattungsmerkmale wird das Wohnhaus überwiegend als einfach bis mittel eingestuft. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen werden Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, bzw. Vermutungen. Die Bauakte wurde eingesehen. Es wurde eine Sichtprüfung auf Abweichungen der Örtlichkeit zu den vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Es wird die korrekte Errichtung des Gebäudes nach Baugenehmigung und den anerkannten Regeln der Baukunst unterstellt. Zur Nutzungsänderung im Spitzboden und den Grundrissänderungen konnten der Bauakte keine Unterlagen entnommen werden.

Fehlende Baugenehmigung

Im Unterschied zu den Belastungen eines Grundstückes erfordert die Berücksichtigung einer fehlenden Baugenehmigung im Verkehrswertgutachten eine besondere Begründung. Der Verkehrswert von Grundstücken ist in §194 BauGB gesetzlich definiert. Die Definition des Verkehrswerts in §194 BauGB hebt auf den Verkauf eines Grundstückes ab. Wenn ein bebautes Grundstück verkauft worden ist, für das bauaufsichtsrechtlich notwendige Baugenehmigungen fehlen, ergeben sich Fragen nach möglichen zivilrechtlichen Konsequenzen, die sich aus dem Kaufrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches ergeben. Wenn das BGB für solche Grundstücksverkäufe mögliche Ansprüche des Grundstückskäufers vorsieht, ist dies auch bewertungsrelevant. Im Vergleich zum Normalgrundstück, bei dem alle notwendigen Baugenehmigungen vorliegen, muss das Grundstück um die Höhe der Ansprüche weniger wert sein, die der Grundstückskäufer zivilrechtlich nach BGB gegen den Grundstücksverkäufer geltend machen kann.

Für die Bewertung der fehlenden Baugenehmigung im Rahmen eines zu erstellenden Verkehrswertgutachtens kommt es nunmehr auf die Frage an, ob der ungenehmigt ausgeführte Umbau dadurch »*nachträglich im Sinne des Baurechts geheilt*« werden kann. Sollte das Bauwerk, wie es jetzt ist, nachträglich genehmigt werden können, wäre es zu genehmigen und würde auch genehmigt werden. Dies ist nicht nur ein notwendiges Ergebnis der allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätze, sondern auch die Verwaltungspraxis der Bauämter. Sollte der im Zeitpunkt der Bewertung vorhandene bauliche Zustand des Gebäudes baurechtlich nachträglich genehmigt werden können und genehmigt werden, würde der Mangel der bisher fehlenden Baugenehmigung geheilt sein. In einem solchen Fall könnte dann der Verkehrswert auch so ermittelt werden, als wäre das Bauwerk genehmigt. Es kommt also auf die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit an.

Bei der Prüfung nachträglicher Bauvorlagen an die Bauämter stehen die nachfolgenden Punkte im Vordergrund:

- Einhalten der Festlegungen des Bebauungsplans zur baulichen Ausnutzung des Grundstücks (z.B. Umbau eines dafür an sich geeigneten Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Wohnungen in einem Gebiet, für das der Bebauungsplan nur Einfamilienhäuser zulässt)
- Einhalten der Bauvorschriften (z.B. zu Wohnungen, Aufenthaltsräumen, allgemeiner Sicherheit)
- Einhalten der Brandschutzzvorschriften
- Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl von Garagen/Stellplätzen.

Es ist wiederum Tatfrage des Einzelfalls, ob der von der ursprünglich einmal erteilten Baugenehmigung abweichende Zustand des Gebäudes zum Stichtag der Bewertung baurechtlich als genehmigungsfähig angesehen werden kann oder nicht. Natürlich ist der Grundstücksachverständige nicht das Bauamt und von da her gesehen nicht in der Lage, eine absolut verbindliche Aussage zur baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit zu machen. Hier ist allein das Bauamt zuständig; dieses kann der Gutachter aber nicht direkt fragen, weil er sonst durch seine den Einzelfall genau spezifizierende Anfrage beim Bauamt, die von ihm vermutete Baurechtswidrigkeit offenlegen würde. Es bleibt nur übrig zu versuchen, sich in Anwendung des Landesbaurechts oder auf sonst geeigneter Weise eine eigene Meinung zur baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit der festgestellten Nutzungsänderung und / oder Änderung des Bauwerkes zu bilden.

Umbaumaßnahmen, wie Grundrissänderungen (Verlegung von Wohnungs- und Raumzugängen, Wanddurchbrüche etc.) oder die Funktionsänderungen einzelner Wohnräume (Wohnraum zu einem Bad, Wohnzimmer zum Schlafzimmer oder ähnliches) sind in der Regel nicht genehmigungspflichtig. Hierbei ist zu beachten, dass nicht in die Standsicherheit des Gebäudes eingegriffen wurde, bzw. bei

einem geringfügigen Eingriff ein Sachkundiger die Ungefährlichkeit der Maßnahmen schriftlich bestätigen kann. Nach Meinung des Unterzeichners sind keine Gründe ersichtlich, die gegen eine Nutzung des Spitzbodens als Hobbyraum sprechen. Die Kosten der nachträglichen Heilung (Anfertigung aktueller Pläne, Bau- und Behördenkosten, Begleitung des Verfahrens, Bauleitung, Risikozuschlag usw.) fließen über die Instandsetzungskosten in die Berechnungen ein.

Flächenübersicht (lt. Unterlagen)

bebaute Fläche	170m²
Wohnhaus (10,04m x 10,70m) + (4,86m x 6,32m)	138 m ²
Doppelgarage 5,60m x 5,73m	32 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF)	404m²
Wohnhaus KG 96m ² , EG und DG je 138m ²	372 m ²
Doppelgarage	32 m ²
Wohn-/Nutzfläche (WFL/NF)	199m²
Vorne 79m ² , Mitte 68m ² , Hinten 52m ²	199 m ²
Zahl der Wohnungen (3) / Pachteinheiten (0)	3
Garagen	2
Stellplätze	2

Die Flächenberechnung basiert auf Planausschnitten zu den Baugesuchen und wurde vereinzelt um abgegriffene Maße ergänzt. Hieraus werden sich leichte, aber nicht wertrelevante Abweichungen zu den tatsächlichen Flächen ergeben. Die anrechenbaren Nutzflächen der Terrasse von ca. 11m² (rd. 22m² zu $\frac{1}{2}$) und des Spitzbodens von ca. 9 m² (rd. 18m² zu $\frac{1}{2}$, Nutzwertfaktor Hobbyraum 0,5) sind in den Wohnflächenansätzen enthalten (Mitte, rot). Die Terrasse der hinteren Wohnung kann aufgrund der KFZ Stellplätze nicht genutzt werden. Diese bleibt daher unberücksichtigt, bzw. fließt über die Stellplatznutzung in die Berechnung ein. Für die weiteren Berechnungen wird eine **Wohnfläche** von insgesamt ca. **199m²** zugrunde gelegt. Die hier durchgeführte Flächenberechnung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

Unterhaltungszustand

Basierend auf der nachfolgenden Einstufung:

- 1 sehr gut (neuwertig)
- 2 gut (sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand),
- 3 befriedigend (wenig Abnutzung, kein bedeutender Instandhaltungsrückstau, nur geringer Instandhaltungs- und Reparaturaufwand notwendig)
- 4 mäßig (normale Verschleißerscheinungen, bei normalem Instandhaltungsaufwand mittlerer Reparaturstau, z. B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten)
- 5 schlecht (stärkere Verschleißerscheinungen, hoher Instandhaltungsaufwand notwendig, Instandsetzungs- und Reparaturstau, z. B. an Fassaden, Dächern und Versorgungsanlagen)
- 6 sehr schlecht (sehr hoher Verschleiß, umfangreiche Instandsetzung der Substanz notwendig),
- 0 wertlos (dem Abrissreifen Gebäude kommt wegen des äußerst hohen Instandsetzungsaufwandes kein Wert mehr zu)

ist der allgemeine Unterhaltungszustand überwiegend mit mäßig (Bauzustandsstufe 4) zu bezeichnen. Das Gebäude wurde augenscheinlich fortlaufend instandgehalten und befindet sich weitgehend in einem funktionstüchtigen Zustand. In Teilbereichen sind Anzeichen einer Vernachlässigung ersichtlich. Die Baumaßnahmen wurden zum Teil in Eigenleistung durchgeführt. Eigenleistungen an sich sind nicht problematisch, da diese oftmals gewissenhafter ausgeführt werden, als es eine Fachfirma wirtschaftlich vertreten kann. Offensichtlich unsachgemäße Ausführungen, wie stark schwankende Fugenbreiten, deutlich aus dem Lot geratene Türzargen oder ähnliches waren nicht ersichtlich. Dennoch können in überdeckten und nicht sichtbaren Bereichen nicht fachgerecht ausgeführte, aber funktionale Vorgehensweisen vorliegen (fehlende Dichtungsfugen, unverträgliche Materialien oder ein nicht fachgerechter Schichtaufbau insbesondere der Böden in den Nassbereichen oder ähnliches). Für die weitere Vorgehensweise wird davon ausgegangen, dass die Eigenleistungen keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit haben. Die Kosten der zwingend notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen werden pauschal mit rd. **30.000 €** veranschlagt (Erneuern der defekten Rollladenbänder, Anbringen der zum Teil fehlenden Randabschlüsse der Oberböden, Beheben der vereinzelt eindringenden Feuchtigkeit im Spitzboden sowie im Sockelbereich der Außenwände, Instandsetzung der Putzabplatzungen Gartenseite, Entfernen der Algen an der Grenzmauer der Zufahrt sowie weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen). Diese Kosten beinhalten eine funktionelle Fertigstellung auf Basis einer einfachen nutzungstypischen Ausstattung. Weitere sinnvolle Maßnahmen wie die Verbesserung der Wärmedämmung, die Montage einer Photovoltaikanlage oder ähnliches wurden nicht berücksichtigt. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auswirkungen auf den Wert ergeben sich hierdurch nicht, da dies über die Baujahresgruppen in den Verfahren ausreichend gewürdigt wird.

Die Beschreibung der Maßnahmen dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelaufstellung dar. Es ist durch den Sachverständigen nicht vorgesehen, mit dieser Mängelaufstellung eine Anleitung für eine detaillierte Beseitigung dieser zu geben. Mögliche Abweichungen bewegen sich im Toleranzbereich und haben keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

Restnutzungsdauer (RND, entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

Die Restnutzungsdauer ist nach §6 (6) ImmoWertV 2010

... die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Es handelt sich somit um die prognostizierte Zahl von Jahren, in denen die bauliche Anlage „bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung“ voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Hinweis auf die „ordnungsgemäße Bewirtschaftung“ besagt, dass lediglich von einer laufenden Instandhaltung ohne Modernisierung auszugehen ist. Dies wird dadurch bestätigt, dass sich die Restnutzungsdauer bei unterlassener Instandhaltung verringert, bzw. bei Modernisierungen verlängert. Bei der Nutzungsdauer handelt es sich um einen nach der wirtschaftlichen und nicht nach der technischen Gebrauchsfähigkeit zu bemessenden Zeitraum, wobei zwischen der Gesamt- und Restnutzungsdauer unterschieden wird. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird. Dies darf aber auf keinen Fall schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwertbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

In Kleiber digital mit Stand Dezember 2019 wird unter anderem auf die Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie verwiesen. Dort werden bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung 70 Jahre +/- 10 Jahre als Orientierungswert angegeben. Um die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze verwenden zu können, muss die Modelkonformität gewahrt werden. Hierzu hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erarbeitet. Das Modell der AGVGA geht für **Mehrfamilienhäuser** und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren aus. Nach Instandsetzung ergibt sich unter Berücksichtigung des Baujahres sowie dem allgemeinen Bau- und Unterhaltungszustand in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL eine modifizierte Restnutzungsdauer von **26 Jahren** (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von über 80 Jahren (122 Jahre); Modernisierungsgrad Bewertungsobjekt 6 Punkte, 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung; 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad). Hieraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1971 (fiktives Baujahr = Jahr - (GND - RND) = 2025 - (80 - 26)). Das fiktive Baujahr wird für die Ermittlung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt. Es ist nicht für die Einstufung einer Baujahresgruppe im Mietspiegel oder anderen ertragsorientierten Verfahren geeignet.

Ertragswertverfahren

(§§ 27-34 ImmoWertV 2021)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von marktüblichen Erträgen auf der Basis einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung auszugehen. Wenn die Ertragsverhältnisse wesentlichen Veränderungen unterliegen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden (z.B.: Shoppingcenter, große in Planung / Bau befindliche Gewerbeprojekte, Belebung „alter“ Gewerbestandorte usw. mit stark unterschiedlichen Erträgen und Laufzeiten bei gleicher Nutzung). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis und Betriebskosten). Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Selbständige nutzbare Teilflächen bleiben bei der Bodenverzinsung unberücksichtigt. Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren.

Abweichende Ertragsverhältnisse durch

- Wohnungs- und mietrechtliche Bedingungen oder strukturelle länger andauernde Leerstände, vorübergehende kurzfristige Leerstände gehören zum Mietausfallwagnis,
- Einnahmen aus Werbetafeln oder Funkmasten,
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wegen wirtschaftlicher Überalterung oder überdurchschnittlichem Erhaltungszustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

sind im Anschluss an die Ertragswertberechnung als besondere objektspezifische Merkmale nach §8 Absatz 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

Die Verwaltungskosten umfassen nach §19 (2) 1 ImmoWertV 2010

„die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung“.

Sie lehnen sich für Wohnraum an die Ansätze des §26 der Zweiten Berechnungsverordnung an. Der Gutachterausschuss Oberhausen wendet die von der AGVGA.NRW entwickelten Modelle zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes an (www.boris.nrw.de). Im verwendeten Modell des Gutachterausschusses beträgt der Ansatz für **Wohnungen** jährlich **351 €** (Modelfassung vom 21.06.2016, fortgeschrieben auf 10/2016, siehe auch Abschnitt 9.3 auf Seite 30 ff. des Grundstücksmarktberichtes). Für **Garagen** sind es **46 €** je Einstellplatz. Die Nutzung der linken Garage und die der zwei Stellplätze stehen im direkten Zusammenhang mit einer Wohnung im Gebäude, weshalb hierfür kein zusätzlicher Verwaltungsaufwand berücksichtigt wird (entspricht in der nachfolgenden Ertragswertberechnung 11,50€/Stck.).

Instandhaltung (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

Die Instandhaltungskosten umfassen nach §19 (2) 2 ImmoWertV 2010

„die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus

der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen“.

Die Unterteilung der Ansätze, bezogen auf den jeweiligen Instandhaltungsbedarf der einzelnen Bauteile (für besonders alte Gebäudeteile ein erhöhter Ansatz und für jüngere bzw. neuere Gebäudeteile ein niedrigerer Ansatz), ist nicht angemessen. Die Instandhaltungskosten für **Wohnraum** werden in Anlehnung der Ansätze des §28 der Zweiten Berechnungsverordnung gewählt. Die Modelwerte der AGVGA.NRW geben eine Pauschale von **13,8 €/m²** vor. Für **Garageneinstellplätze** sind es jährlich **104,0 €**. Daraus ergibt sich bei 2 Garagen und insgesamt 4 „Parkplätzen“ (Außenstellplätze ohne Anrechnung, bzw. über Instandhaltung Außenanlagen abgedeckt) in der nachfolgenden Ertragswertberechnung ein Ansatz von **52 €/Stck. pro „Parkplatz“**. Lediglich für den ungewöhnlichen Fall, dass die Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter/Pächter getragen werden, ist ein Zuschlag anzubringen.

Mietausfallwagnis (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

Das Mietausfallwagnis umfasst nach §19 (2) 3 ImmoWertV 2010

„das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;“.

Das Mietausfallwagnis für **Wohnnutzungen** wird in der Anlage 3 zur WertR, der Zweiten Berechnungsverordnung und dem Modelwert der AGVGA.NRW mit **2%** des jährlichen Rohertrags angegeben. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden. Die Nutzung der Garagen steht im Zusammenhang mit der Wohnnutzung, weshalb der Ansatz auch für die Garagen übernommen wird.

Betriebskosten (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören nach §19 (2) 4 ImmoWertV 2010 auch
„die Betriebskosten“.

Betriebskosten vorübergehender Leerstände sind über das Mietausfallwagnis abgedeckt und dauerhafte, strukturelle Leerstände müssen als besonderes objektspezifisches Merkmal berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung von Betriebskosten ist daher nur erforderlich, wenn die gewöhnliche objekttypische Vermarktungsdauer überschritten wird, aber noch kein struktureller Leerstand vorliegt. Das Modelwert der AGVGA.NRW geht von einer vollständigen Umlage der Betriebskosten aus. Der Betriebskostenansatz von **0%** wird übernommen.

Liegenschaftszinssatz (p, entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

In Kleiber digital wird für Dreifamilienhausgrundstücke eine Spanne von 3,0 – 3,5% (im ländlichen Raum 3,5 – 4,0%) angegeben. Der IVD Bundesverband gibt für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhäuser eine Spanne von 1,5 – 4,5% an. Jeweils zzgl. eines Zuschlags von 0,5 - 1,0% bei schlechter Lage und hohem Risiko, bzw. Abschlag bei guter Lage und wenig Risiko. Generell gilt, je höher das Risiko der Kapitalanlage in eine Immobilie ist, umso höher muss der Liegenschaftszinssatz angenommen werden.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses wird für Dreifamilienhäuser ein Liegenschaftszins von 3,00% +/- 0,51% angegeben (Kauffälle 16, Nutzfläche 241 m² +/- 66 m², Kaufpreis 1.283 €/m² +/- 315 €/m², Miete 5,63 €/m² +/- 0,54€/m², Restnutzungsdauer 37,0 Jahre +/- 10,4 Jahre). Das Risiko und die Lage sind normal. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer wird ein Liegenschaftszinssatz von **2,5%** nach Instandsetzung gewählt.

Mietwertbestimmung

Bei der Feststellung der ortsüblich nachhaltig erzielbaren Miete oder Pacht kommt es auf den örtlichen Mietmarkt an. Dieser wurde hier unter Verwendung von Mietspiegeln und Mietübersichten sowie Marktberichten recherchiert. Die fiktiven Einnahmen werden anhand der zuvor genannten Quellen bestimmt und dienen als Grundlage für die Überprüfung der Höhe von tatsächlichen Einnahmen.

Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Oberhausen mit Stand 01.03.2023 gibt für die Baujahresgruppe bis 1949 nachfolgende Spannen an:

Wohnungsgröße	Mittelwert	Spanne
20 - 59m ² (i.M. 40m ²)	5,24 €/m ²	4,02 – 6,35 €/m ²
60 - 90m ² (i.M. 75m ²)	4,84 €/m ²	3,59 – 6,14 €/m ²
über 90m ² (i.M. 110m ²)	4,82 €/m ²	3,66 – 5,91 €/m ²

Für die Standardwohnung werden die Merkmale mittlere Wohnlage, Fenster mit Isolierverglasung vor 1995 eingebaut, in den Baujahresgruppen I und II ohne Balkon, Baujahresgruppen III bis V mit Balkon, dezentrale Warmwasserversorgung, mittlere Sanitärausstattung (Standardausführung, Badewanne oder Dusche, Wandfliesen), mittlerer Gebäudezustand (normaler Unterhaltungszustand, Fassaden: Putz mit Farbanstrich, Verblendmauerwerk oder Verkleidung, Beton-/Holztreppenhäuser in normalem Unterhaltungszustand), eine einfache bis mittlere Wohnungsausstattung (z.B. ohne Bodenbeläge, Holzdielen, Laminat oder PVC, Elektroausstattung in geringem bis ausreichendem Umfang), zeitgemäßer Heizung (Zentralheizung, Fernwärme, Gastherme, Elektrospeicheröfen; keine Heizlüfter), mittlere Sanitärausstattung mit genügend Raum zum An- und Auskleiden angegeben. Der Erhaltungszustand der Wohnung und des Hauses soll so beschaffen sein, dass er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Gebäude muss sich in einem weitgehend normalen Bau- und Unterhaltungszustand befinden. Die abweichenden Ausstattungsmerkmale werden, über die im Textteil des Mietspiegels empfohlenen Zu- und Abschläge berücksichtigt. Es wird jeweils vom Mittelwert ausgegangen. Bei den Wohnungen „Vorne“ und „Hinter“ wird ein Zuschlag von 0,41 €/m² für die neueren Bäder angebracht. Die Terrasse der „hinteren“ Wohnung bleibt aufgrund der ausgeübten Stellplatznutzung unberücksichtigt, bzw. fließt über den Pachtansatz des Stellplatzes in die Berechnung ein. Der unmittelbare Gartenzugang samt Terrasse der „vorderen“ Wohnung wird mit einem Zuschlag von 15% berücksichtigt. Der Nutzwert des Gartens der mittleren Wohnung wird aufgrund der Lage/Erreichbarkeit mit 10% berücksichtigt.

Die Garagen fließen aufgrund der einfachen Ausführung mit einem Ansatz von 40 € und die Stellplätze mit 25 € in die Ertragswertberechnung ein.

fiktive Einnahmen

Vorne	$79\text{m}^2 \times (4,84 \text{ €/m}^2 + 0,41 \text{ €/m}^2 + 15\%) = 476,96 \text{ €}$
Mitte	$68\text{m}^2 \times (4,84 \text{ €/m}^2 + 0,41 \text{ €/m}^2 + 10\%) = 392,70 \text{ €}$
Hinten	$52\text{m}^2 \times 5,24 \text{ €/m}^2 =$ <u>272,48 €</u>
	Summe 1.142,14 € (entspricht 5,739410 €/m ²)

Garagen 2 Stck. a 40 €	80,00 €
Stellplätze 2 Stck. a 25 €	<u>50,00 €</u>
	Summe 130,00 € (entspricht 32,50 €/Stck.)
	Insgesamt 1.272,14 €

tatsächliche Einnahmen

Die Wohnungen sind vermietet. Die tatsächlichen Einnahmen betragen insgesamt 1.166,50 € (entspricht 5,861809 €/m²). Die Mieten bewegen sich überwiegend in einer normalen Bandbreite. Eine Miete liegt knapp unter der Kappungsgrenze, kann aber ebenfalls noch als Grundlage für die Ertragswertberechnung verwendet werden. Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale nach ImmoWertV ist nicht erforderlich. Es besteht keine Mietbindung.

Ertragswertberechnung

Gewerbe	0 m ²	x	0,000000 €/m ²	=	0,00 €	x 12	0 €
Wohnen	199 m ²	x	5,861809 €/m ²	=	1.166,50 €	x 12	13.998 €
Garagen / Stellplätze	4 Stck.	x	32,500000 €/Stck.	=	130,00 €	x 12	1.560 €
Jahresrohertrag des Objektes							15.558 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	6,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	351,00 € x 3 Einheiten	=	-1.053 €
	Garagen / Stellplätze	11,50 € x 4 Stellplätze / Garagen	=	-46 €
			entspricht	7,1 % -1.099 €
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m ² x 0 m ²	=	0 €
	Wohnen	13,80 €/m ² x 199 m ²	=	-2.746 €
	Garagen / Stellplätze	52,00 €/Stck. x 4 Stück	=	-208 €
			entspricht	19,0 % -2.954 €
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0% von	0 €	= 0 €
	Wohnen	2,0% von	13.998 €	= -280 €
	Garagen / Stellplätze	2,0% von	1.560 €	= -31 €
			entspricht	2,0 % -311 €
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0% von	0 €	= 0 €
	Wohnen	0,0% von	13.998 €	= 0 €
	Garagen / Stellplätze	0,0% von	1.560 €	= 0 €
			entspricht	0,0 % 0 €
Bewirtschaftungskosten				28,1 % -4.364 €

Jahresreinertrag des Grundstücks		11.194 €
Bodenverzinsungsbetrag	164.640 € x 2,50 % Liegenschaftszinssatz	= -4.116 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage		7.078 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage	134.126 €
zzgl. Bodenwert	179.000 €
vorläufiger Ertragswert	313.126 €

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

18,950611

$$q = Zinsfaktor = 1 + \frac{p}{100}$$

1,0250

26 Jahre $n = RND$

Sachwertverfahren

(§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird als Sachwert der Ersatzbeschaffungswert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Herstellungskosten der baulichen Anlage) zusammen mit dem Bodenwert ermittelt. Der Ersatzbeschaffungswert wird nach marktüblichen Herstellungskosten, bezogen auf eine geeignete Fläche oder Raumeinheit, bzw. nach Einzelgewerken berechnet. Es werden zunächst die Herstellungskosten eines vergleichbaren Neubaus unter Berücksichtigung zeitgemäßer und wirtschaftlicher Bauweisen zum Wertermittlungsstichtag bestimmt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Nicht erfasste werthaltige Bauteile sind durch Zuschläge zu berücksichtigen. Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder im Bedarfsfall auch nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu erfassen, soweit er nicht schon im Bodenwert enthalten ist. Die Umrechnung der Preisbasis auf den Wertermittlungsstichtag erfolgt über den entsprechenden Preisindex des Statistischen Bundesamtes. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Erst im Anschluss daran sind die besonderen objekt-spezifischen Merkmale im Sinne des §8 Abs. 3 ImmoWertV (Anomalien), wie z.B.: Baumängel und Bauschäden, Reparaturstau, ungewöhnliche Geschoss Höhen, besondere rechtliche Gegebenheiten oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Ansatz zu bringen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten des Gebäudes wird auf so genannte Normalherstellungskosten zurückgegriffen, da die tatsächlichen Herstellungskosten von Gebäuden in einem hohen Maße von ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten geprägt sein können, was dem §194 BauGB grundsätzlich entgegensteht. Bei den NHK's handelt es sich um Bundesmittelwerte verschiedener, statistisch aufbereiteter Gebäudetypen mit fünf Gebäudestandards, die über Faktoren an die objekttypischen Eigenschaften angepasst werden. Dies ist für die Verkehrswertermittlung völlig ausreichend und auch sehr zweckmäßig, da dies die persönlichen Verhältnisse im Ansatz unterbindet.

Gebäudeart 4 (Wohnhaus)

Mehrfamilienhäuser (Typ 4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen; Typ 4.2 Mehrfamilienhäuser mit 7 bis zu 20 Wohnungen; Typ 4.3 Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohnungen)

Typ 4.1: mit bis zu 6 Wohnungen, Zweispänner, Wohnfläche 50m² pro Wohnung; Gebäudestandard Stufe 1*: 660€/m² BGF, Stufe 2*: 720 €/m² BGF, Stufe 3: 825 €/m² BGF, Stufe 4: 985 €/m² BGF, Stufe 5: 1.190 €/m² BGF
* Ergänzungen nach Sprengnetter

Gebäudeart 14

Garagen (Typ 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen; Typ 14.2 Hochgaragen; Typ 14.3 Tiefgaragen, Typ 14.4 Nutzfahrzeuggaragen)

Typ 14.1: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Standardstufe 3: 245 €/m² BGF; einfache Fertiggaragen

Standardstufe 4: 485 €/m² BGF; Garagen in Massivbauweise

Standardstufe 5 780 €/m² BGF; individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Anmerkungen zur nachfolgenden Tabelle

Die Gebäudestandards sind beispielhaft und dienen der Orientierung, da nicht alle in der Praxis auftretenden Merkmale dargestellt werden können. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Abweichende Merkmale sind sachverständlich einzuschätzen. Die angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die jeweils gültigen Wärmeschutzanforderungen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf den NHK 2010.

Erweiterte Tabelle 2 der Anlage 2 zur Sachwertrichtlinie nach Sprengnetter: Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung

		Standardstufe					Wägungsanteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk; Ziegelmauerwerk; Fugenglattricht, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäße Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gussbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vordachfassade (z. B. Natursteine); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stufenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Edelstahlblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23	
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogenfachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15	
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1985); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendiger Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchsschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11	
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren; gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsfliesen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürenmodelle, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verkleidungen (Edeholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschiesschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edeholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11	
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmtter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämpter Unterkonstruktion	5	
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölharbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC; bogenförmige Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9	
Heizung	Einzelofen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9	
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschafer (Fl-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6	

Gewerk	Standardstufen					Wägungsanteil
	1 *	2 *	3	4	5	
Außenwände		1,0				23%
Dächer			1,0			15%
Fenster und Außentüren			1,0			11%
Innenwände- und -türen		1,0				11%
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11%
Fußböden		1,0				5%
Sanitäreinrichtungen		1,0				9%
Heizung		1,0				9%
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6%
Standardstufe Gesamt	2,2					

* nur bei EFH oder Ergänzung MFH nach Sprengnetter

Kostenkennwerte	660 €/m ²	720 €/m ²	825 €/m ²	985 €/m ²	1.190 €/m ²	

Gewerk	anteilige Herstellungskosten*					Summe Gewerk
Außenwände	0 €	166 €	0 €	0 €	0 €	166 €
Dächer	0 €	0 €	124 €	0 €	0 €	124 €
Fenster und Außentüren	0 €	0 €	91 €	0 €	0 €	91 €
Innenwände und -türen	0 €	79 €	0 €	0 €	0 €	79 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	79 €	0 €	0 €	0 €	79 €
Fußböden	0 €	36 €	0 €	0 €	0 €	36 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	65 €	0 €	0 €	0 €	65 €
Heizung	0 €	65 €	0 €	0 €	0 €	65 €
Sonstige technische Ausstattung	0 €	43 €	0 €	0 €	0 €	43 €
					Summe Herstellungskosten	747 €

*Kostenkennwert der Standardstufe mal Wägungsanteil = anteilige Herstellungskosten

Diese bundesdurchschnittlichen Herstellungskosten werden unter Einbeziehung der nachfolgenden Faktoren auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes umgerechnet:

	Vorderhaus 747 €/m ² BGF	Garagen 245 €/m ² BGF
- Korrektur Ausgangswerte	1,00	1,00
- Anbauweise	0,98 * 1	0,90 * 5
- Korrektur Wohnungsgröße	0,97 (i.M. 66m ²) * 2	
- Korrektur Grundrissart	0,97 * 3	
	* 1 Korrekturfaktor Anbauweise Wohnhäuser freistehend 1,00; Endhäuser 0,98; Mittelhäuser 0,97	
	* 2 Korrekturfaktor durchschnittliche Wohnungsgröße WF 35m ² 1,10; WF 50m ² 1,00; WF 135m ² 0,85	
	* 3 Korrekturfaktor Grundrissart Einspänner 1,05; Zweispänner 1,00; Dreispänner 0,97; Vierspänner 0,95	
	* 4 Korrekturfaktor Anbauweise Wohnhäuser nach Sprengnetter	
	* 5 zusätzlicher Korrekturfaktor Anbauweise nach Sprengnetter	
- Regionalisierung	1,00 (in Marktanpassungsfaktoren enthalten)	
- Konjunkturschwankungen	1,00 (über Baupreisindex erfasst)	
- Indizierung auf den Stichtag	1,872	
	(„Die Indizes zum Basisjahr 2010 = 100 und 2000 = 100 wurden durch Umbasierung der amtlichen Indizes berechnet. Bis Februar 2024 erfolgte dies auf Grundlage der bis zum 9. Juli 2024 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Daten (Warenkorb Basisjahr 2015=100), ab Mai 2024 auf der Grundlage der seit dem 10. Juli 2024 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Daten (Warenkorb Basisjahr 2021=100)“ entnommen der Serviceseite https://shop.sprengnetter.de/blog/wie-hoch-sind-die-baupreise-fuer-wohnimmobilien-im-februar-gestiegen)	

Diese Herstellungskosten (HSK) wurden über die in den BKI Baukosten 2025, Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude, veröffentlichten Werte kontrolliert. Ungewöhnliche Abweichungen liegen nicht vor. Die Sachwertberechnung wird auf Grundlage der nachfolgenden Kostenansätze durchgeführt:

HSK zum Stichtag **1.289 €/m² BGF** **413 €/m² BGF**

Sachwertberechnung**Herstellungskosten (HSK)**

Wohnhaus	372 m ²	x	1.289 €/m ²	=	479.508 €
Garagen	32 m ²	x	413 €/m ²	=	13.216 €
					492.724 €

besondere Bauteile

Wohnhaus	Gauben etc.	20.000 €
Garagen	keine	0 €
		20.000 €

besondere Einbauten

Wohnhaus	keine	0 €
Garagen	keine	0 €
		0 €

sonstige bauliche Anlagen

keine	0 €
	0 €

Außenanlagen

pauschaler Zuschlag in %	5 %	von	492.724 €	24.636 €
pauschaler Zuschlag in €			0 €	0 €
				24.636 €

Zwischensumme HSK

(inklusive der sonstigen baulichen und der Außenanlagen)

Wohnhaus	524.144 €
Garagen	13.216 €
537.360 €	

Alterswertminderung

	fiktives Baujahr	GND	RND	linear	
Wohnhaus	1971	80	26	67,5 %	-353.797 €
Garagen	1971	80	26	67,5 %	-8.921 €
					-362.718 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

174.642 €

Bodenwert	179.000 €
vorläufiger Sachwert	353.642 €

Wertfindung

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zugrunde gelegt. Der Verkehrswert wird nach § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenchaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Hierzu können das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 31 bis 34 ImmoWertV 2021), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren verwendet werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Ge pflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu verwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen Wertermittlungsverfahren die Preismechanismen simuliert, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies hat auch Auswirkungen auf die Wahl des Wertermittlungsverfahrens. Hiernach kommt

- *das Vergleichswertverfahren zur Anwendung, wenn –wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen– sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert;*
- *das Ertragswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden;*
- *und das Sachwertverfahren in den wenigen Fällen, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B.: Einfamilienhaus) und die aufzubringenden Herstellungskosten das Marktgeschehen bestimmen. Allein auf die Eigennutzung kommt es nicht an.*

Erläuterung zur Marktanpassung

Im Sachwertverfahren wird der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Sachwertfaktoren Rechnung getragen. Allgemein gilt, dass der Verkehrswert umso mehr hinter dem Sachwert zurückfällt, je aufwendiger das Objekt gebaut ist und je größer das Missverhältnis zwischen der baulichen Qualität und der Lage ist. Der Sachwert eines bebauten Grundstücks stimmt nur ganz selten mit dessen Verkehrswert überein. In den weitaus meisten Fällen wird der Verkehrswert mehr oder weniger unter, in seltenen Fällen aber auch mal über dem Sachwert liegen. Das hängt von der Größe und der Marktgängigkeit des Objektes ab. Entscheidend ist immer die Angebots- und Nachfragesituation zum Wertermittlungsstichtag. Allein nach bau technischen Gesichtspunkten kann der Verkehrswert eines bebauten Grundstücks nicht beurteilt werden. Diese Auffassung wird auch von der Rechtsprechung vertreten (vgl. BGH vom 25.02.1953 II ZR 172/52, BGHZ 9,98).

Im Grundstücksmarktbericht wird kein Anpassungsfaktor für Mehrfamilienhäuser angegeben. Sprengnetter hat ein Referenzsystem für Mehrfamilienhäuser erarbeitet (286 Kaufälle aus 2003 – 2005, 2013 fortgeschrieben; Sachwertverfahren: im Wesentlichen NHK 2010, lineare Alterswertminderung und la gebezogene Bodenwerte ohne Anpassungen, fortlaufend plausibilisiert mit aktuellen Kaufpreisen). Hiernach wird für einen vorläufigen Sachwert von 350.000 € mit einem Bodenwert von 300 €/m² ein interpolierter Sachwertfaktor von 1,05 angegeben. Für Reihenend- und Doppelhausgrundstücke wird bei 350.000 € mit einem Bodenwert von 300 €/m² ein interpolierter Faktor von 0,95

angegeben. Insgesamt ist noch festzuhalten, dass bei schlecht instand gehaltenen Gebäuden oder einfachen Lagen die Anpassungen stärker ausfallen, als bei normal oder gut instand gehaltenen Gebäuden und guten Lagen. Die bauliche Qualität und die Lage stimmen nur noch bedingt überein. Unter Berücksichtigung der im Detail abweichenden Parameter, dem Zeitablauf und der Gebäudeart wird hier ein Sachwertfaktor von 0,95 verwendet.

$$\begin{array}{lcl} \text{Sachwertverfahren} & = & \text{vorläufiger Sachwert} \\ & & \quad \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\ & = & 353.642 \text{ €} \\ & & \quad \times 0,95 \\ & = & 335.960 \text{ €} \end{array}$$

Im Ertragswertverfahren erfolgt die Marktanpassung über den Liegenschaftszinssatz.

$$\begin{array}{lcl} \text{Ertragswertverfahren} & = & \text{vorläufiger Ertragswert} \\ & & \quad \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\ & = & 313.126 \text{ €} \\ & & \quad \times 1,00 \\ & = & \mathbf{313.126 \text{ €}} \end{array}$$

Die Abweichung zwischen den Verfahren ist der grundsätzlichen Ausrichtung geschuldet und liegt in einer normalen Bandbreite. Der Verkehrswert wird vom Ertragswert abgeleitet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Zu berücksichtigen sind letztendlich noch die besonderen objektspezifischen Merkmale. Hierzu zählen zum Beispiel eine überdurchschnittliche Instandhaltung, Bauschäden, ungewöhnliche Ertragsverhältnisse, soweit diese noch nicht in den Ansätzen der Verfahren berücksichtigt wurden. Als besonderes objektspezifisches Merkmal sind in diesem Fall noch die Instandsetzungskosten zu berücksichtigen.

vorläufiger Verkehrswert	313.126 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	+/- 0 €
- Instandsetzungskosten	- 30.000 €
- pauschale Zeitwerte	+/- 0 €
- Sonstiges	+/- 0 €
	<hr/>
Verkehrswert	283.126 €

Verkehrswert gerundet 283.000 €

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den angewandten Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2025 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **283.000 € (zweihundertdreundachtzigtausend)**

18.06.2025

Datum Boscheinen

17K 002/25

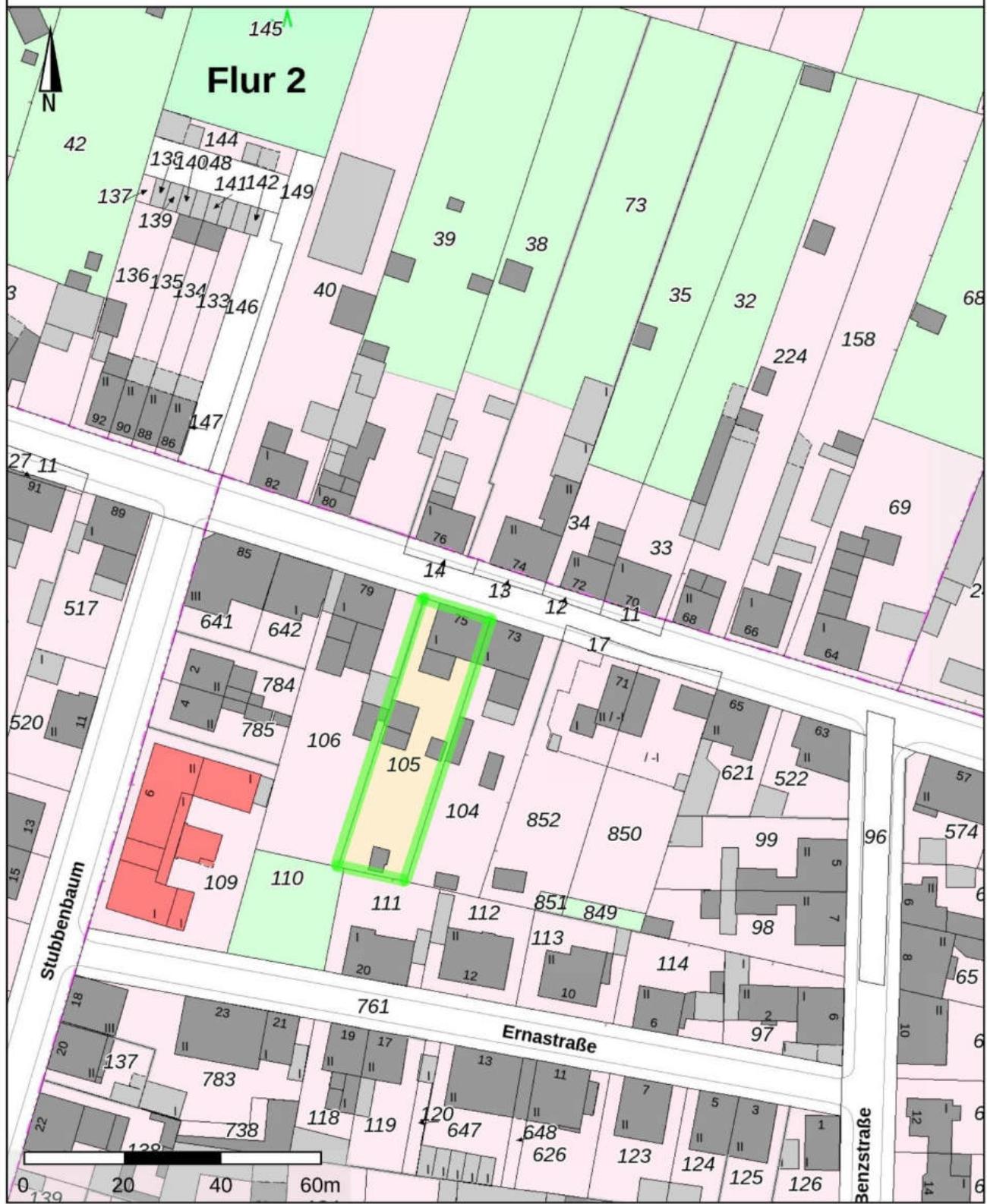
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 28.05.2025 um 17:18 Uhr erstellt.

 GEObasis.nrw

Land NRW 2025 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.





Straßenansicht Franzenkamp 75



Franzenkamp, Blickrichtung Osten



Franzenkamp, Blickrichtung Westen



Zufahrt, Blickrichtung Straße



Einfüllstutzen Öltank



Zufahrt, Blickrichtung Garagen

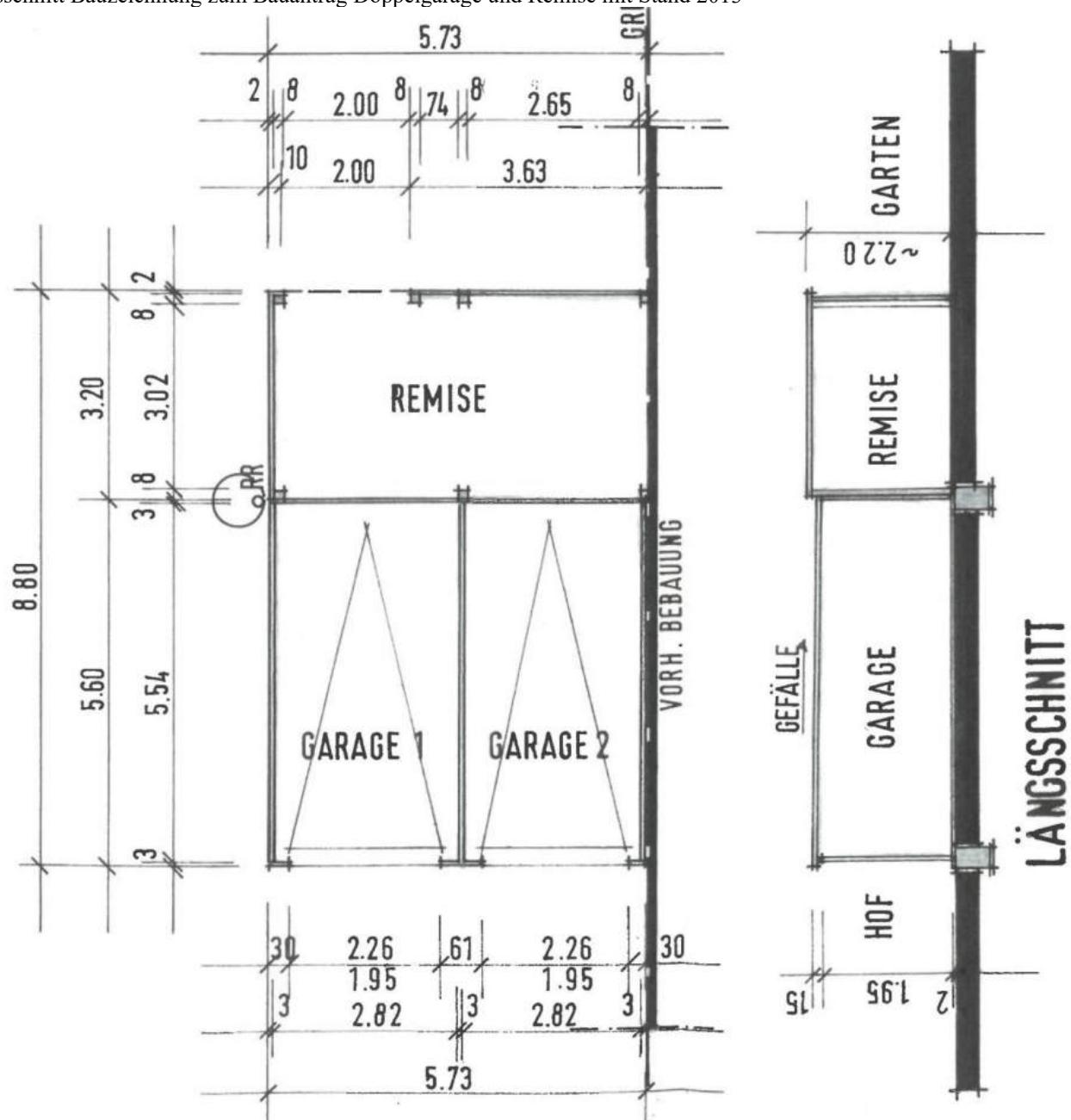


Gartenzugang, Blickrichtung Giebel



Detail Garage

Ausschnitt Bauzeichnung zum Bauantrag Doppelgarage und Remise mit Stand 2013



Innenansichten Garagen





Draufsicht Garagen, links Garten vordere Wohnung



Zugang Garten mittlere und hintere Wohnung



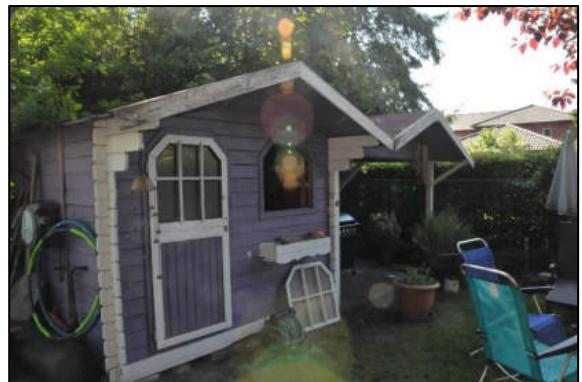
Remise



Garten

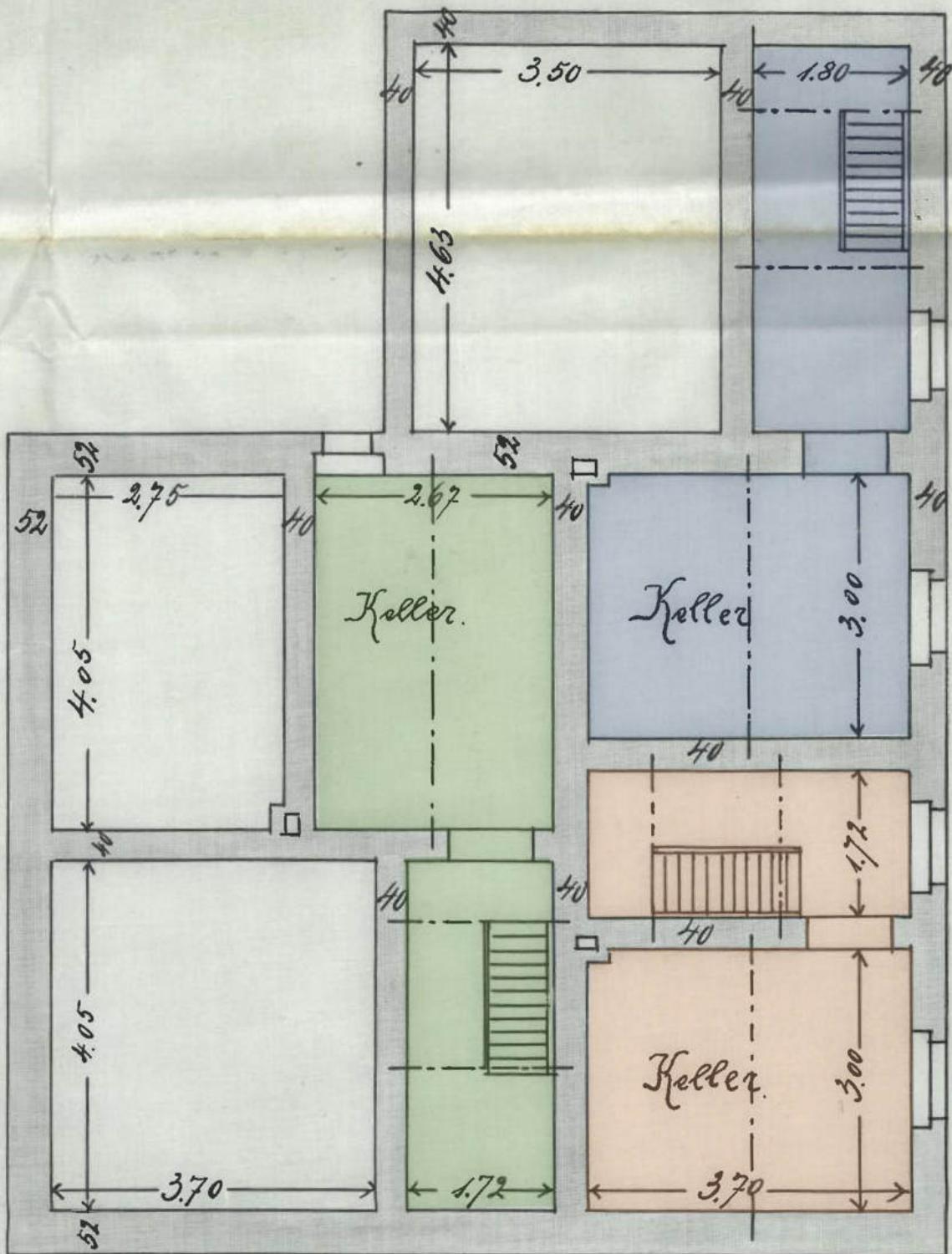


Garten



Gartenhaus

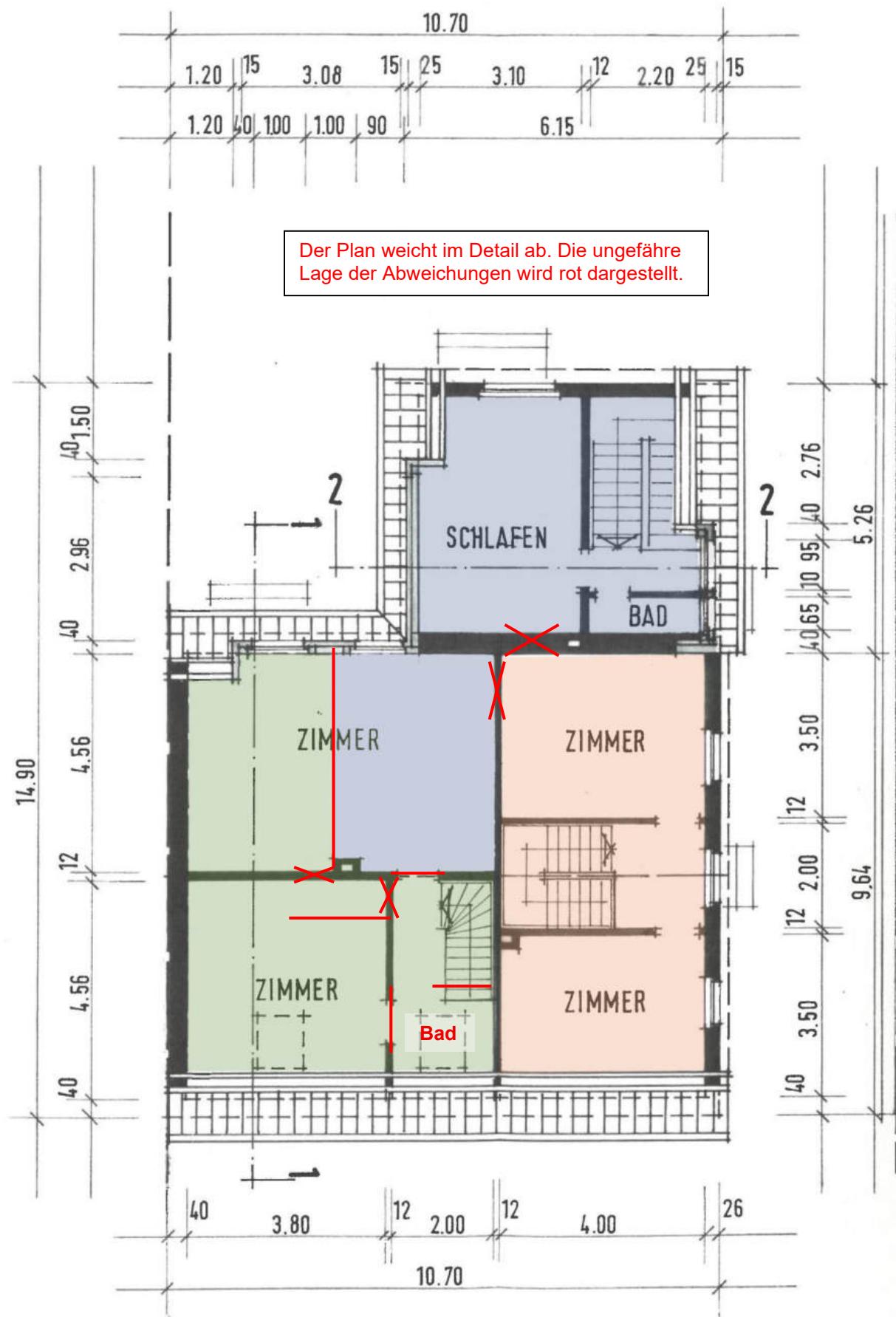
Ausschnitt Grundrisszeichnung Kellergeschoß zum Bauantrag mit Stand 1903



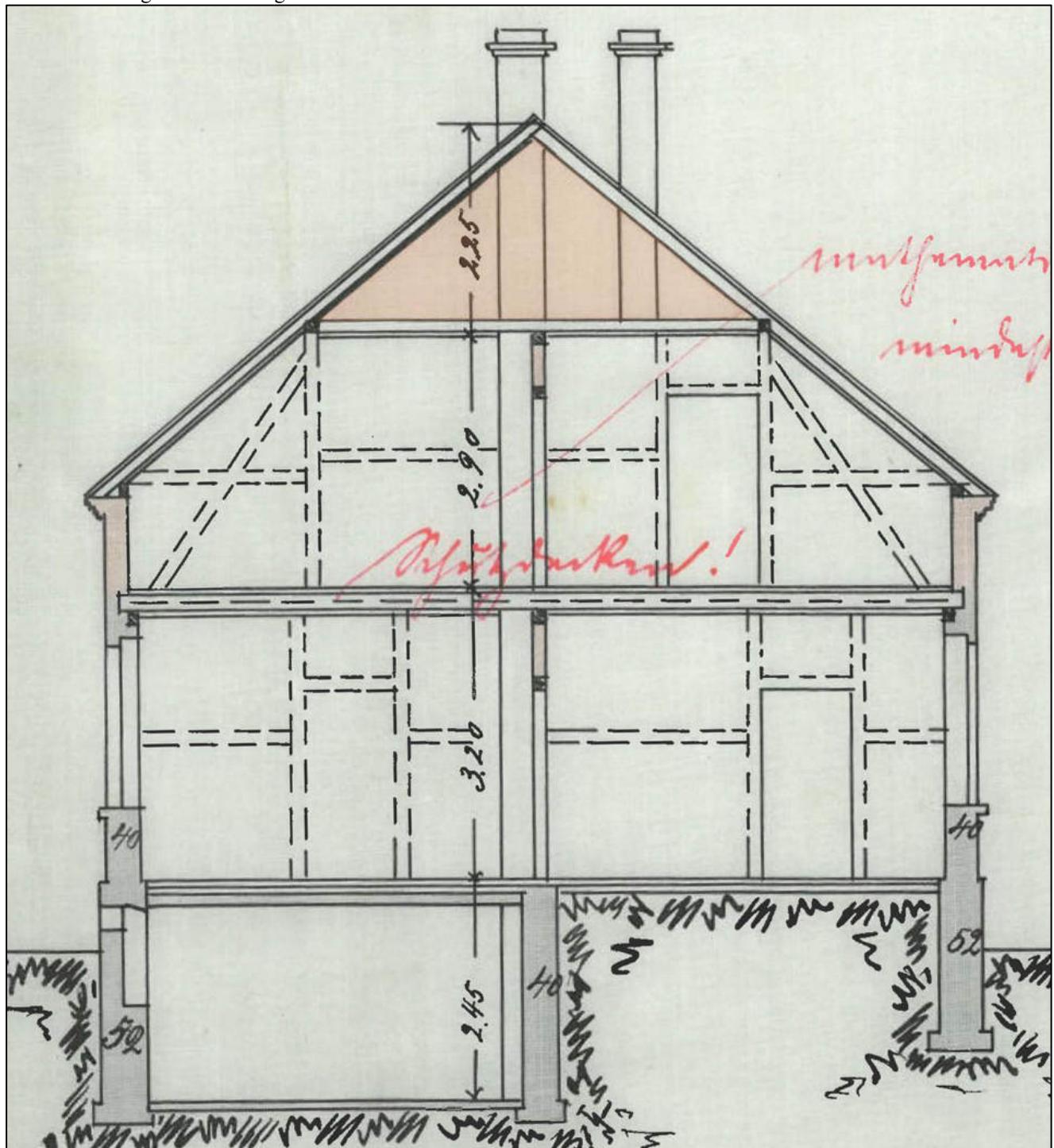
Ausschnitt Grundrisszeichnung Erdgeschoss zum Bauantrag mit Stand 2013



Ausschnitt Grundrisszeichnung Dachgeschoss zum Bauantrag mit Stand 2013



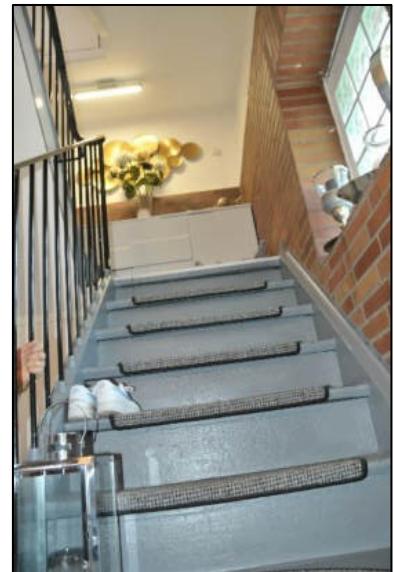
Schnittzeichnung zum Bauantrag mit Stand 1903

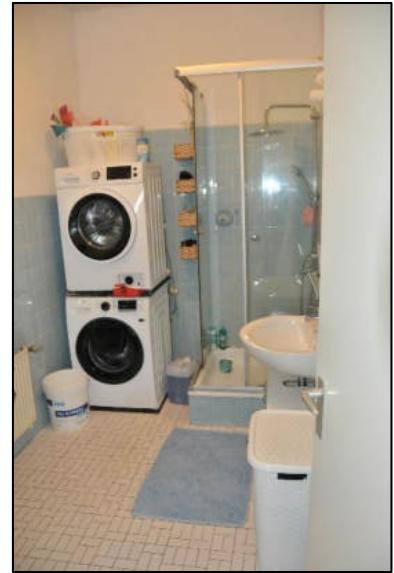


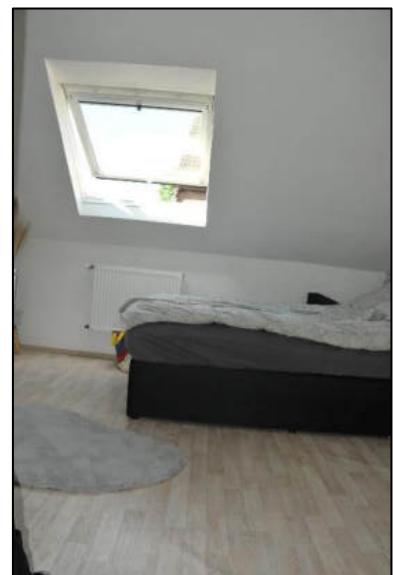
Übersicht Ausstattungsmerkmale

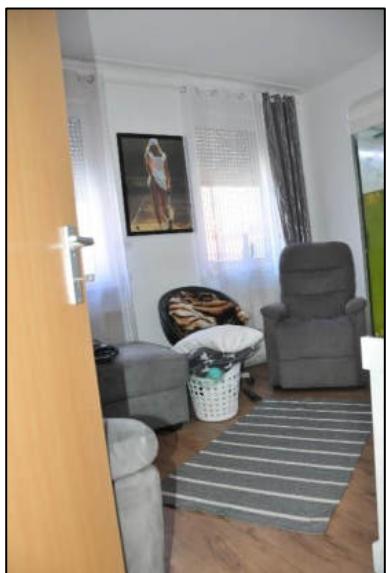
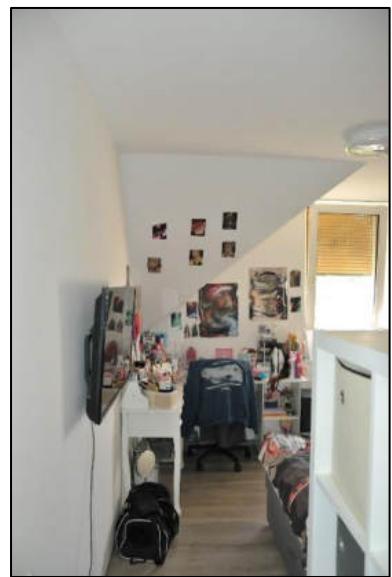


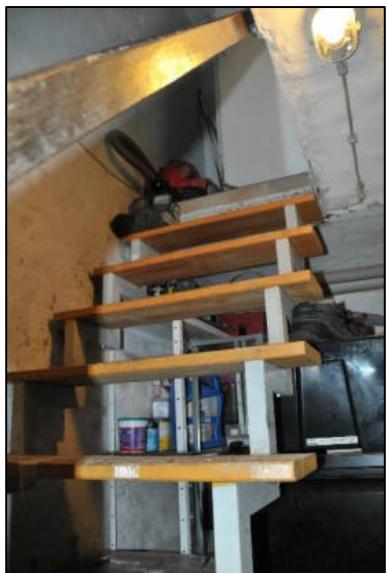
Treppenhäuser / Dielen



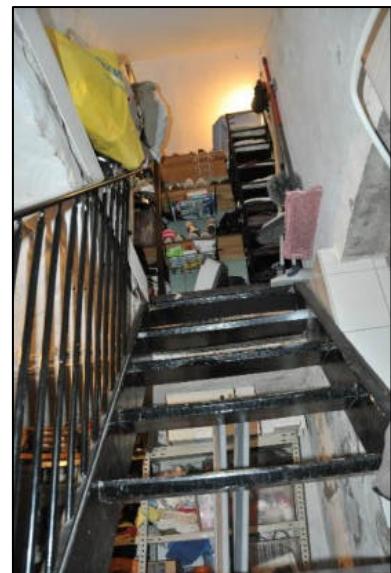
Küchen**Bäder**

Wohn- und Schlafräume





Kellerräume



Allgemeine Bewertungskriterien

Die in diesem Gutachten aufgeführten Maße und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zweckes der Wertermittlung. Die Maße und Berechnungen wurden anhand der eingesehenen Unterlagen bzw. vor Ort ermittelt. Unterschiede zu den tatsächlichen Maßen sind daher möglich. Dies wirkt sich jedoch nicht auf das Ergebnis des Gutachtens aus.

Der Sachverständige ist auf Informationen und Unterlagen angewiesen. Er bemüht sich, diese Informationen und Unterlagen so genau wie möglich zu erfassen und zu bearbeiten.

Beigefügte Pläne, Skizzen und sonstige Unterlagen sind hinsichtlich ihrer Aussage ohne Verbindlichkeit. Diese vorgenannten Unterlagen sind im Detail nicht überprüft worden und können somit nicht dem aktuellen Stand entsprechen.

Im Gutachten werden Berechnungen angestellt. Diese sind Hilfs- und Kontrollrechnungen. Eine Haftung auf Grund fehlerhafter Information bleibt ausgeschlossen. Dies gilt auch für Baumängel und Bauschäden an Dach und Fach. Technische Einrichtungen sind prinzipiell nur in Augenschein genommen. Eine Überprüfung hat nicht stattgefunden.

Sollten aus dem Gutachten Haftungsansprüche im Rahmen der abgeschlossenen Versicherungen geltend gemacht werden, so beschränken sich diese ausschließlich auf die in den Versicherungsbedingungen angegebenen Leistungen. Sie schließen Personenschäden und Sachschäden bis 3.000.000 € je Versicherungsfall ein.

Die Vermögensschadenhaftpflicht ist auf eine Deckungssumme von 200.000 € je Versicherungsfall begrenzt. Die Gewährleistung beträgt 3 Jahre, beginnend mit dem Posteingang beim Auftraggeber.

Ebenso ausgeschlossen bleibt eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich zugestimmt wurde. Der Sachverständige weist auf sein URHEBERRECHT hin.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Die Ergebnisse werden auf- und abgerundet. Die Rechendifferenzen sind für das Ergebnis ohne Bedeutung.

Anmerkung: Sollten sich nach dem Bewertungsstichtag andere Bewertungskriterien herausstellen, die wertbeeinflussend sind, so muss das Gutachten fortgeschrieben werden.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Die veröffentlichten bewertungswissenschaftlichen Erkenntnisse und die Regeln der Bewertungswissenschaft wurden beachtet.