

Vorbemerkung

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine Internet-Version des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten im Wesentlichen dadurch, dass es nicht alle Anlagen enthält.

Das vollständige Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Oberhausen, Friedensplatz 1, 46045 Oberhausen (Telefon: 02 08 / 85 86 – 1) eingesehen werden.

Da bei elektronischen Dokumenten - trotz Schreibschutz - keine absolute Sicherheit garantiert werden kann, wird für diese Form der Veröffentlichung keine Haftung übernommen.

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Von der Industrie- und
Handelskammer Nord
Westfalen öffentlich be-
stellter und vereidigter
Sachverständiger für
die Bewertung von be-
bauten und unbebauten
Grundstücken



Bewertungsgegenstand Königstr. 32, 46149 Oberhausen-Holten, Ortsteil
Biefang

Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage

Bewertungsstichtag 17. Mai 2023 - Tag der Außenbesichtigung

Kontaktdaten:

Feldhausener Str. 110
46282 Dorsten

Telefon: 0 23 62 – 4 50 02

Telefax: 0 23 62 – 4 50 03

info@mueller-hantrop.de

www.mueller-hantrop.de

Verkehrswert Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks
„Königstr. 32“, 46149 Oberhausen beträgt am
Wertermittlungsstichtag 17.05.2023 *unter*
Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen
nicht durchführbarer Innenbesichtigung:

415.000,- €

Verkehrswert in Worten - vierhundertfünfzehntausend - Euro

Aktenzeichen Amtsgericht:
017 K 005/22

Aktenzeichen Gutachter:
22-76-AG-VG

Datum:
13. Juni 2023

Umfang des Gutachtens:
36 Seiten zzgl. Anlagen

Ausfertigungen:
4-fach zzgl. 1 Ausfertigung
für den Sachverständigen

___ . Ausfertigung



Vorder-/Seitenansichten

ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE

<u>Ausgangsdaten</u>		
Objekt:	Königstr. 32, 46149 Oberhausen-Holten, Ortsteil Biefang	
Art der Nutzung:	Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage	
Wertermittlungsstichtag:	17. Mai 2023	<i>Tag der Außenbesichtigung</i>
Grundstücksgröße:	558 m ²	<i>Flurstück 3210</i>
Baujahr:	2003	<i>Fertigstellung/Erstbezug 07/2003</i>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	60 Jahre	
Wohnfläche:	157,19 m ²	<i>incl. DG-Ausbau</i>
Bruttogrundfläche:	300,15 m ² 26,25 m ²	<i>Wohnhaus Garage</i>

<u>Bewertungsergebnisse</u>		
<i>Unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen nicht Durchführbarer Innenbesichtigung hinsichtlich Ausstattung/ Zustand/Schäden</i>		
Ertragswert:	420.000,- €	<i>indirekter Vergleichswert</i>
Sachwert:	414.000,- €	<i>nach Markt-/Kaufpreisanalyse</i>
Verkehrswert:	415.000,- €	

Dorsten, den 13. Juni 2023

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -



I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

		Seite
0.0	Zusammenstellungen Bewertungsergebnisse	2
0.0	Inhaltsverzeichnis	3
1.0	Verfahren der Wertermittlung	4 - 5
2.0	Allgemeine Angaben	6
3.0	Grundstücksbeschreibung - allgemein.....	7
4.0	Grundstücksbeschreibung - speziell	8 - 9
5.0	Gebäudebeschreibung.....	10 - 13
6.0	Massen- und Flächenberechnungen.....	14 - 15
7.0	Gesamtstand- und Restnutzungsdauer der Gebäude.....	16
8.0	Wert des Grund und Bodens.....	17 - 18
9.0	Ertragswertermittlung	
9.1	Rohertrag – marktüblich erzielbare Erträge	19 - 22
9.2	Bewirtschaftungskosten.....	22
9.3	Liegenschaftszinssatz	23 - 25
9.4	rentierlicher Bodenwert im Ertragswertverfahren	25
9.5	Ertragswertberechnung	26
10.0	Sachwertermittlung	
10.1	Normalherstellungskosten	27
10.2	Herstellungskosten / Herstellungswert (Neubauwert)	27
10.3	Zeitwert der Gebäude	27
10.4	vorläufiger Sachwert, <u>ohne</u> Anpassung an die Marktlage und <u>ohne</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale	28
10.5	vorläufiger Sachwert, <u>unter</u> Anpassung an die Marktlage und <u>ohne</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale	29 - 31
10.6	endgültiger Sachwert, <u>unter</u> Anpassung an die Marktlage und <u>unter</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale	32 - 34
11.0	Verkehrswertermittlung	35 - 36

Anlagen

- Anlage 1 - Orientierungsplan
- Anlage 2 - Stadtplanausschnitt
- Anlage 3 - Katasterkarte
- Anlage 4 - Grundriss-/ Schnittzeichnungen
- Anlage 5 - Lichtbilder des Bewertungsobjektes (Außenfotografien)

Anhang

- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge
- Baulastenauskunft
- Ableitung der Normalherstellungskosten (NHK 2010)



1.0. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

1.1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV 2021) zu beachten. Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Zur Verkehrswertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes/des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach §§ 13 bis 17 ImmoWertV.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Bei der Anwendung des jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahrens nicht berücksichtigte wertbeeinflussende Umstände sind ergänzend zu berücksichtigen.

1.2. VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Im vorliegenden Fall ist eine *Einfamilienhausgrundstück (Doppelhaushälfte mit Garage)* zu bewerten. Die Bewertung erfolgt nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung sowohl nach dem Ertragswertverfahren als auch nach dem Sachwertverfahren.

!! Die erforderliche Innenbesichtigung des Hauses konnte nicht durchgeführt werden. Der Sachverständige hatte mit den Eigentümern mehrere Besichtigungstermine vereinbart, die jeweils kurzfristig abgesagt wurden. Nach Weisung des Amtsgerichtes erfolgt die Bewertung daher anhand der äußeren Inaugenscheinnahme des Objektes. Die bestehenden Risiken zur Beurteilung des Verkehrswertes wegen tatsächlich nicht bekanntem Zustand/Ausstattung der Immobilie werden beim Übergang zum Verkehrswert ggf. mit einem gesonderten Risikoabschlag berücksichtigt.

Der Sachverständige hat die Immobilie in einem früheren Zwangsversteigerungsverfahren für das Amtsgericht Oberhausen bewertet (AZ: 017 K 114/15), die Feststellungen aus dem Jahr 2015 sind auch hier Grundlage der Bewertung.

Die Ermittlung des *Bodenwertes* im Rahmen des Ertrags- und Sachwertverfahrens erfolgt unter Zugrundelegung der aktuellen Bodenrichtwerte des örtlichen Gutachterausschusses, die letztmalig zum 01.01.2023 festgestellt worden sind. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften wie auch zeitliche Veränderungen werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des *Ertragswertes* werden marktkonforme Einzelansätze (z.B. marktüblich erzielbare Erträge/Mieten, angemessene Bewirtschaftungskosten, marktkonformer Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zugrunde gelegt, die auf Erfahrungssätzen und örtlicher Markteinschätzung nach Analyse vorliegender Grundstücksmarktberichte der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse beruhen sowie die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigen.



Dem Bewertungsobjekt werden marktüblich erzielbare Erträge (Nettokaltmieten ohne Nebenkosten) zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung allgemeiner Vermietungskriterien wie Lage innerhalb des Stadtgebietes, Baujahr und Modernisierungszustand, der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten, sowie Ausstattung, Zuschnitt und Größe des Hauses bzw. der Wohnungen angemessen und langfristig erzielbar sind.

Der Kapitalisierung des Reinertrages wird ein marktüblicher Liegenschaftszins, entsprechend der vorliegenden Grundstücksart, zugrunde gelegt, der die allgemeine Verkäuflichkeit eines Objektes dieser Art und in dieser Lage würdigt. Der Ertragswert im Rahmen dieses Gutachtens ist nicht als ertragsorientierter Wert im Sinne einer Renditerechnung eines potenziellen „Kapitalanlegers“ zu verstehen, sondern als *indirekter Vergleichswert*.

Die Ableitung der Herstellungskosten der jeweiligen Gebäude im *Sachwertverfahren* erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Es handelt sich dabei um Kostenkennwerte der Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die NHK 2010 sind bundesdurchschnittliche Kostenwerte für die Neubau-Herstellung bestimmter Gebäude, sie enthalten keine Baujahrsgruppen. In den Kostenansätzen sind Baunebenkosten in Höhe von 17 % für Wohngebäude enthalten. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird kritisch überprüft, ob und in welchem Umfang der Herstellungsaufwand der Gebäude oder einzelner Gebäudeteile rentierlich und somit nachhaltig wirtschaftlich wertwirksam ist.

Falls erforderlich werden im jeweiligen Berechnungsverfahren abschließend Minderwerte wegen Bauschäden oder Baumängeln wertmäßig angemessen berücksichtigt, d.h. die Auswirkung auf den Verkehrswert werden in diesem Gutachten nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß unter Beachtung der bestehenden technischen Wertminderung des Gebäudes (normale Alterung) berücksichtigt (siehe Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung).

GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

LITERATUR

- | | |
|--------------------------------|--|
| • <i>Vogels</i> | Wertermittlung - marktgerecht |
| • <i>Gerady</i> | Wertermittlung von Grundstücken |
| • <i>Brachmann</i> | Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken |
| • <i>Rössler/Langler/Simon</i> | Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten |
| • <i>Sprengnetter</i> | Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten |
| • <i>Kleiber/Simon</i> | Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar |
| • <i>Kleiber</i> | Marktwertermittlung nach ImmoWertV, praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage |

VERWENDETE UNTERLAGEN

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Oberhausen vom 20.09.2022, AZ: 017 K 005/22
- Beschlüsse des Amtsgerichtes Oberhausen vom 08.02./19.09.2022
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen
- Erkundigungen bei den Fachämtern der Stadt Oberhausen (u.a. Bauakte des Bauordnungsamtes)
- aktueller Katasterplan
- Mietspiegel der Stadt Oberhausen
- Grundstücksmarktberichte und Richtwertkarten der Gutachterausschüsse
- sonst. Immobilienmarktberichte (IVD-Preisspiegel, Immopromeo, u.a.)



2.0. ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer:	*)
Katasterbezeichnung:	Gemarkung: Holten
	Flur: 5
	Flurstück: 3210
	Fläche: 558 m ²
	Nutzung: Gebäude-/Freifläche „Königstr. 32“
Grundbuchbezeichnung:	von Holten, Blatt 1975
Grundbuchbelastungen:	Nach vorliegendem Grundbuchauszug vom 07.02.2022 sind in Abt. II keine Belastungen eingetragen. (Ifd. Nr. 1-5 gelöscht).
Baulasten:	Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Oberhausen sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen. <i>Die schriftliche Auskunft der Stadt Oberhausen ist im Anhang beige-fügt.</i>
Auftraggeber:	Amtsgericht Oberhausen, Aktenzeichen: 017 K 005/22
Aufgabe des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung über ein Einfamilienhausgrundstück im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens*)
Mietverhältnisse:	Nach vorliegenden Unterlagen wird das Haus eigengenutzt, ob Mietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt.
Ortsbesichtigung:	Die Außenbesichtigung erfolgte am 17.05.2023 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller. Die Innenbesichtigung des Hauses war nicht möglich, vgl. Abschnitt 1.2. Nach Weisung des Amtsgerichtes erfolgt daher die Bewertung anhand der vorliegenden und zugänglichen Bewertungsunterlagen, wobei ggf. ein angemessener Risikoabschlag hinsichtlich Zustand und Ausstattung des Hauses berücksichtigt wird.

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



3.0. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - ALLGEMEINE MERKMALE

Grundstücksart:	Wohngrundstück
Wohnlage:	durchschnittliche Wohnlage in OB-Holten, Autobahn A3 in Hörweite (ca. 250 m Entfernung), unmittelbar nördlich angrenzend Haupterschließungsstraße mit Lärmschutzwänden
Geschäftslage:	keine, ausschließlich Wohnnutzung
Bebauung der näheren Umgebung:	in direkter Nachbarschaft 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser unterschiedlichen Baujahres, überwiegend Altbebauung
Infrastruktur:	normale infrastrukturelle Ausstattung, Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf im Umkreis von 1 km, darüber hinaus in diversen Oberhausener Zentren (Sterkrade, Alt-Oberhausen).
Straßenbau und Erschließung:	Die angrenzende „Königstraße“ ist endgültig ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, bds. gepflasterte Bürgersteige und Radwege, keine separat ausgewiesenen Parkzonen (Straßenrandparker), Straßenbeleuchtung und Straßenkanalisation vorhanden
Ver- und Entsorgung:	Wasser-, Strom- und Gasversorgung über örtliche Versorgungsunternehmen, die Entsorgung erfolgt über Grundleitungen an die städtische Kanalisation.
Verkehrslage:	inner- und überörtlich sehr günstige Straßenanbindungen, Autobahn A 3, Anschlussstelle OB-Holten in ca. 200 m Entfernung, sehr günstige Anbindung zu weiteren Autobahnen, Bushaltestelle unmittelbar am Objekt, Bahnhof Sterkrade in ca. 2 km
Art, Geschoszahl, Baujahr der Gebäude:	Einfamilienwohnhaus, Doppelhaushälfte, 2-geschossig mit DG-Ausbau, Baujahr 2003 Garage am Haus, Baujahr 2003



4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - SPEZIELLE MERKMALE

Grundstücksschnitt:	Reihengrundstück mit regelmäßigem Zuschnitt, die Gartenseite ist nach Nordwesten ausgerichtet Vorgarten: ca. 5,0 - 6,0 m Breite: ca. 9,5 m Tiefe: ca. 57,0 m
Oberflächengestaltung:	eben, normale Höhenlage zur angrenzenden Straße, der gesamte Vorplatz mit Garagenzufahrt ist gepflastert
Baugrund:	nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt
Altlasten:	Lt. Angabe des Umweltamtes der Stadt Oberhausen besteht auf dem Bewertungsgrundstück kein Bodenbelastungsverdacht. <i>Hinweis des Umweltamtes: Da Flächen mit Bodenbelastungsverdacht in weniger als 100 m Entfernung erfasst sind, kann eine genehmigungs- oder anzeigepflichtige Nutzungsänderung vorherige Untersuchungen erfordern. Ggf. kann der Genehmigungsbescheid mit Nebenbestimmungen verknüpft sein.</i>
Bergbauliche Einflüsse:	Nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert. Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alsfeld“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Der aktive Bergbau ist seit Jahrzehnten stillgelegt. Nach allgemeiner Lehrmeinung sind die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen. Bei anstehenden Baumaßnahmen ist grundsätzlich eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob und welche Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. <i>Die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.</i>
verbindliche Bauleitplanung:	kein Bebauungsplanbereich, die Beurteilung der Grundstücksqualität erfolgt nach § 34 BauGB „im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles“



Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung: Einfamilienwohnhaus, Doppelhaushälfte, 2-geschossig mit DG-Ausbau, Garage am Haus

Erschließungs-/Kanalanschlussbeitrag: Die Erschließungsabteilung der Stadt Oberhausen bescheinigt, dass

- Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. BauGB für die Herstellung der Erschließungsanlage „Königstraße“ als gezahlt gelten
- Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht für eine Tiefe von 50 m (Tiefenbegrenzung) gezahlt sind.
- Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen erhoben werden

Die Anliegerbescheinigung der Stadt Oberhausen ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.

Baurechtliche Merkmale: Die Bauakte der Stadt Oberhausen wurde in einem früheren Zwangsversteigerungsverfahren eingesehen, danach ist der Gebäudebestand wie folgt baurechtlich genehmigt:

Neubau einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage

Bauschein Nr. 1085/02/02 vom 28.08.2002, Rohbauabnahmeschein vom 21.02.2003, Schlussabnahme am 12.05.2003, Schlussabnahmeschein vom 16.07.2003



5.0. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf *dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale*, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden und soweit die Räumlichkeiten zugänglich waren.

- !! Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über Art und Zustand nicht sichtbarer Bauteile auf vorliegende Unterlagen und Auskünften der Beteiligten.
- !! Insbesondere können im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens gemäß § 194 BauGB keine *verbindlichen Aussagen* über Zustand und Aufbau von Flachdächern und deren Dichtungen, Holzschädlinge, Rohrleitungs- oder Steinfraß, statische Probleme sowie Angaben über den Baugrund und dessen Tragfähigkeit oder Ursachen für erkennbare Baumängel oder Bauschäden getroffen werden. Speziell bei älteren Gebäuden mit statisch relevanten Holzbauteilen können nicht erkennbare Holzschäden (tierischer Schädlingsbefall bzw. Fäulnis-/Schwammbefall) die Standsicherheit und Restnutzungsdauer der Gebäude erheblich reduzieren.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes beruht auf Feststellungen an den sichtbaren Bauteilen, weitergehende Untersuchungen bauphysikalischer Art oder die Funktionsprüfung der Bautechnik wurde nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht.

Bei dieser Bewertung wird ein altersbedingter Normalzustand unterstellt, falls Schäden/Mängel nicht nachfolgend erwähnt sind. Die Berücksichtigung von evtl. Baumängeln oder Bauschäden als Minderwert im Rahmen des Wertgutachtens kann nur näherungsweise unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung im Rahmen der festgesetzten Restnutzungsdauer erfolgen; d.h. der in Ansatz gebrachte Minderwert entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand zur Wiederherstellung/Instandsetzung.

- !! Für eine derartige Schadensbewertung wären Spezialuntersuchungen erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Verkehrswertgutachten nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten handelt.

Vorbemerkung:

Die Innenbesichtigung des Hauses war zum aktuellen Bewertungsstichtag nicht möglich. Die Grundausstattung ist dem Sachverständigen aus einem früheren Zwangsversteigerungsverfahren des Jahres 2015 (AZ: 017 K 114/15) bekannt.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ausstattungsmerkmale aus den Feststellungen des Jahres 2015 beschrieben. Bzgl. der Unsicherheiten und Risiken hinsichtlich der aktuellen Ausstattung bzw. des Zustandes erfolgt im Rahmen des Gutachtens ein entsprechender Risikoabschlag.

Gebäudeklasse:	Einfamilien-Doppelhaushälfte, 2-geschossig mit DG-Ausbau
Unterkellerung:	voll unterkellert
Dachausbau:	<p><u>zum Zeitpunkt 2015:</u> voll ausgebaut, durchgehende Treppenanlage, Wände im Treppenflur verputzt, sonst Rohmauerwerk, Decke und Schrägen Gipskartonplattenverkleidung, schwimmender Estrich ohne Oberboden, 2 Dachflächenfenster sowie 1 Kunststofffenster mit Isolierverglasung im mittleren Raum, Fußbodenheizung installiert.</p> <p>Für den endgültigen Ausbau waren 2015 noch einige Restarbeiten erforderlich, ob diese mittlerweile durchgeführt wurden, ist nicht bekannt.</p>

BAUART – Feststellungen aus 2015

Fundamente:	Beton nach statischen Erfordernissen der Bauzeit
Kellerwände:	lt. Angabe Eigentümer 2015: Beton
Geschossaußenwände:	Mauerwerk der Bauzeit, Gitterziegel (sichtbar im DG)
Innenwände (tragend/nichttragend)	wie vor
Feuchtigkeitsisolierung:	senkrechte und waagerechte Feuchtigkeitssperren vorhanden, Keller trocken
Trittschalldämmung:	entsprechend der Bauzeit
Wärmedämmung:	entsprechend der Bauzeit
Decken:	Stahlbeton-Fertigteildecken mit schwimmendem Estrich
Treppen:	zum KG Betontreppe mit Natursteinbelag, vom EG zum DG durchgehende Montage-Treppenanlage in Stahl-/ Holzkonstruktion, Stahlharfe/-geländer
Dachkonstruktion:	35° Satteldach in Holzkonstruktion (Krüppelwalmdach), keine Dachaufbauten
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
Außenwandflächen:	Verblendmauerwerk, Ortgang Kunstschieferplattenverkleidung, zur Straßenseite Holzschalung



INNENAUSBAU - Feststellungen aus 2015

Deckenflächen:	Glattbeton, Fugen verspachtelt/geschliffen und gestrichen, Schrägen im DG Gipskartonplattenverkleidung, abgespachtelt (unfertig)
Innenwände:	verputzt und gestrichen
Wandplattierungen:	im Arbeitsbereich der Küche Natursteinverkleidung, Gäste-WC und Bad deckenhohe Natursteinverkleidung
Fußböden:	EG: insgesamt Naturstein OG: Flur und Schlafräume Laminatböden, Bad Naturstein
Türen:	Hauseingangstür als weiß eloxierte Alutür mit Isolierglaseinsatz und feststehendem Seitenteil, Innentüren als Furnierholztüren mit Futter und Bekleidung (Buchedekor), zu Wohnzimmer und Küche Ganzglastür
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Stempelabdruck der Verglasung 2003), im Wohnzimmer feststehendes, bodentiefes Fensterelement sowie Schiebeelement zur Terrasse
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden mit EL-Antrieb (ohne Zeitschaltuhr)
Fensterbänke:	innen und außen Naturstein
besondere Ein-/An- oder Ausbauten:	keine
Balkon/Loggia:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	reichlich Brennstellen und Steckdosen entsprechend der Bauzeit
Sanitärinstallation:	<u>Gäste-WC im EG</u> Einrichtungsgegenstände: Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch – weiße Sanitäröbekte, höherwertige Ausstattung, innenliegender Raum, Elektrolüfter vorhanden <u>Bad im OG</u> Einrichtungsgegenstände: Einbau-Eckwanne mit Whirlpool, Dusche mit Kabinenwandabtrennung, Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch mit Unter-/Spiegelschrank – weiße Sanitäröbekte, höherwertige Ausstattung <u>im DG keine Sanitäreinheit</u> nach örtlichen Feststellungen sind keine Installationsleitungen für einen Badeinbau verlegt.
Heizungsart:	Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung, die Vissmann-Kesselanlage befindet sich im Keller; in den Wohnräumen EG/OG/ Ausführung als Fußbodenheizung mit raumweiser Thermostatsteuerung, im DG verlegt, zum Zeitpunkt 2015 jedoch noch nicht angeschlossen
Warmwasserbereitung:	über separaten Standspeicher der Heizungsanlage im KG



Ausbau Kellerbereich:

Ausbau 2015 im Wesentlichen: lichte Höhe ca. 2,50 m, Glattbetondecken, Fugen verspachtelt/gekälkt, Außenwände Glattbeton, Innenwände verputzt/gestrichen, Estrichboden, Treppenflur Naturstein, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Lichtschächte mit Gitterrostabtrennung, Furnierholztüren mit Futter und Bekleidung (Buchedekor), im Waschkeller Wasserzapfstelle für Waschautomat, Elektroinstallation in kellerüblichem Umfang der Bauzeit

ALLGEMEINE BEURTEILUNG - nach Feststellungen aus 2015**Ausstattung, Modernisierung, Instandsetzung:**

Gehobene Ausstattung der Bauzeit, Modernisierungen/ Instandsetzungen waren bisher nicht erforderlich.

Bau-/ Unterhaltungszustand:

Im Rahmen des Gutachtens wird zunächst ein dem Alter entsprechend normaler Unterhaltungszustand unterstellt, wobei im Berechnungsverfahren ein *Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung* (hinsichtlich Ausstattung und Zustand) berücksichtigt wird.

Nachrichtlich

Im Rahmen der Gutachtenerstellung 2015 wurde für Restausbaukosten im DG und Kleinschäden ein Minderwert von 9.000,- € berücksichtigt.

Räumliche Aufteilung:

Einfamilien-Reihenhaus über 3 Wohnebenen
EG: Eingangsdiele, Gäste-WC, große Küche, Wohnzimmer
OG: Treppenflur, Bad/WC, 3 Schlafräume
DG: 2 Schlafräume, Treppenflur, Abstellraum (2015 unfertig)

AUßENANLAGEN - Feststellungen aus 2015**Entwässerung:**

Anschluss an städtische Kanalisation

Versorgungsanschlüsse:

Strom, Wasser, Gas

Einfriedung:

vorderseitig offen, seitlicher Hauszugang und Garagenzufahrt Holzflechtzaunelementen eingefriedet, rückwärtig offene Gartengestaltung zum rechts angrenzenden Nachbarn

Hof-, Wege-, sonstige Befestigung:

Vorgartenbereich, Hauszugang, Garagenvorplatz und Bereich hinter der Garage gepflastert, Terrasse mit Natursteinplatten befestigt

besondere Bauteile:

Eingangüberdachung, Gelenkarmmarkise mit Elektroantrieb (Breite 6,00 m), gemauerte Terrassensichtschutzwand (abgetrepp)

Sonstige Außenanlagen:

Rasenfläche, Zieraufwuchs

Nebengebäude:Garage

massive Bauart, verblendet wie Wohnhaus, Flachdach in Stahlbetonkonstruktion, Wände und Decke verputzt, Estrichboden, 2 Sektionaltore (straßenseitig Automatantrieb, z.Zt. außer Funktion; rückwärtiges Tor manuell), Licht/Strom/ Wasseranschluss vorhanden



6.0. WOHNFLÄCHEN UND WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (WGFZ)

Bruttorauminhalt, Bruttogrundfläche und Wohnfläche wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen bzw. der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte der Stadt Oberhausen ermittelt, ein örtliches Wohnflächenaufmaß wurde nicht durchgeführt. Danach ergeben sich die nachfolgenden Werte, die nur für die Wertableitung im Rahmen dieses Gutachtens verwendbar sind.

6.1 BRUTTORAUMINHALT (BRI) - nach vorliegenden Planunterlagen

Wohnhaus gem. Bauakte Stadt Oberhausen..... = 858,00 m²

6.2 BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)

Wohnhaus

Kellergeschoss	=	80,04 m ²	
Erdgeschoss	=	80,04 m ²	(12,00 m x 6,67 m)
Obergeschoss	=	80,04 m ²	
Dachgeschoss.....	=	60,03 m ²	(75 % von 80,04 m ²)
	=	<u><u>300,15 m²</u></u>	

Garage..... = 26,25 m² (3,00 m x 8,00 m) + (0,75 m x 3,00 m)

6.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG - gem. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte

Erdgeschoss

Wohnen.....	=	26,18 m ²	
Küche.....	=	12,43 m ²	
Gast.....	=	9,81 m ²	
Flur.....	=	10,43 m ²	
WC.....	=	1,90 m ²	
	=	60,75 m ²	x 0,97 (Putzabzug)..... = 58,93 m ²

Obergeschoss

Eltern.....	=	14,39 m ²	
Kind I.....	=	13,25 m ²	
Kind II.....	=	12,43 m ²	
Bad.....	=	11,22 m ²	
Flur	=	9,18 m ²	
	=	60,47 m ²	x 0,97 (Putzabzug)..... = <u><u>58,65 m²</u></u>
			= 117,58 m²



Übertrag EG/OG..... = 117,58 m²

Dachgeschoss – nach vorliegender Planzeichnung

Treppenflur:	2,26 m x 1,10 m	= 2,49 m ²
Zimmer 1:	3,35 m x 6,10 m	
	- 0,50 m x 0,35 m	
(< 2 m)	- 1,43 m x 6,10 m x ½	= 15,90 m ²
Zimmer 2:	3,35 m x 6,10 m	
(< 2 m)	- 1,43 m x 6,10 m x ½	= 16,07 m ²
Abstellraum:	2,82 m x 2,26 m	= <u>6,37 m²</u>
		= 40,83 m ² x 0,97
		= <u>39,61 m²</u>
		= <u>157,19 m²</u>

6.4 WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (WGFZ)

Ermittlung der tatsächlich realisierten WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) zur Bodenwertableitung in Abschnitt 8.0

Grundstücksfläche	= 380,00 m ² (Vorderland bis 40 m)
Grundfläche	= 6,67 m x 12,00 m = 80,04 m ²
Anzahl der Geschoss.....	= 2,8 (DG-Faktor = 0,8)
Geschossfläche.....	= 80,04 m ² x 2,8 = 224,11 m ²
tats. realisierte WGFZ.....	= 224,11 m² / 380 m² = 0,59



7.0 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER DER GEBÄUDE

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer der Zeitraum anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes, wie beispielsweise 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- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 5 und Anlage 1+2 ImmoWertV sowie in Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur (u.a. Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW – Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Stand 07/2013) ergeben sich im Hinblick auf Konstruktionsart, Bauausführung, Alter und Zustand des zu beurteilenden Gebäudes nachfolgende Ansätze:

Gebäude	Baujahr	Alter Jahre	wirtschaftliche Gesamtnutzungs- dauer Jahre	wirtschaftliche Restnutzungs- dauer Jahre
Wohnhaus mit Garage	2003	20	80	60

Im Rahmen der Bewertung wird für das Bewertungsobjekt eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 60 Jahren** zugrunde gelegt.

8.0. WERT DES GRUND UND BODENS

Für die Bodenwertableitung werden die nächstgelegenen und vergleichbaren Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke herangezogen, die durch den Gutachterausschuss Oberhausen letztmalig zum 01.01.2023 festgestellt wurden (Quelle: www.boris.nrw.de).

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur des **Flurstücks 3210** ist eine Aufteilung in eine Vorder- und Hinterlandfläche vorzunehmen. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, so dass die Beurteilung der Grundstücksqualität nach § 34 BauGB erfolgt.

Die **Vorderlandfläche** ergibt sich, gemäß der Richtwertdefinition bis 40 m Tiefe, mit einer Größe von **380 m²** (9,50 m x 40,00 m). Die verbleibende Restfläche (**Hinterlandfläche**) ergibt sich aus der Flächendifferenz Grundstücksfläche ./ Vorderlandfläche mit **178 m²** (558 m² - 380 m²). Die rückwärtige Hinterlandfläche ist selbständig nicht bebaubar, qualitätsmäßig handelt es sich hier um eine „Gartenlandfläche als Hausanschlussfläche“ im Innenbereich.

Richtwert 2023	ermittelt zum 01.01.2023 durch den Gutachterausschuss Oberhausen	
<i>Definition:</i>	W – I-II – 0,5 - 40 , d.h. Wohngrundstück, 1- bis 2-geschossig bebaut/bebaubar, GFZ=0,5, 40 m Grundstückstiefe, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG	
<i>im Bereich:</i>	zonaler Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes, Referenzlage: Königstraße 5 = 235,- €/m²	
Durchschnittlicher Lagewert:	Zu-/Abschlag als Anpassung an die heutige Marktlage - entfällt = ± 0,- €/m²	
spezieller Lagewert:	Abschlag wegen Lagewertunterschied - entfällt = - 0,- €/m²	
	= 235,- €/m²	

Wertableitung Vorderland (= 380 m²)

Ausgangswert = spezieller Lagewert = **235,00 €/m²**

+ 4,0 % Zuschlag wegen *abweichender baulicher Ausnutzung* und *Grundstückstiefe* gegenüber dem Richtwertgrundstück. Die Umrechnung erfolgt gemäß nachfolgender Umrechnungsformel des Gutachterausschusses Oberhausen (Marktbericht 2023) für abweichende Geschossflächenzahl (WGfZ = wertrelevante GFZ) und Grundstückstiefe.

Umrechnungsformel

$$\text{Wertfaktor} = \frac{101,2 + (43,2 \times \text{WGfZ}) - (0,57 \times \text{Tiefe})}{101,2 + (43,2 \times \text{WGfZ}_{\text{BRW}}) - (0,57 \times \text{Tiefe}_{\text{BRW}})}$$

$$\begin{aligned} \text{WGfZ gem. Abschnitt 6.4} &= 0,59 \\ \text{Grundstückstiefe} &= 40 \text{ m} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Wertfaktor} &= \frac{101,2 + (43,2 \times 0,59) - (0,57 \times 40,0)}{101,2 + (43,2 \times 0,50) - (0,57 \times 40,0)} = 103,89 \\ &= \frac{103,89}{100,00} = 1,039 \end{aligned}$$

Wertfaktor = 1,039 = 4 % Zuschlag

+ 4,0 % Übertrag



+ 4,0 %	Übertrag		
- 2,5 %	Abschlag für Himmelsausrichtung nach Nordwesten, zur Autobahn und zur streckenführenden „Erlenstraße“		
± 0,0 %	Zu- /Abschlag wegen <i>abweichender Erschließungsbeitragsituation</i> ggü. dem Richtwert - entfällt, nach Auskunft der Erschließungsabteilung der Stadt Oberhausen ist das Bewertungsgrundstück entsprechend der Richtwertdefinition gemäß §§ 127 BauGB erschließungsbeitragsfrei		
<hr/>			
+ 1,5 %	Zuschlag zu 235,- €/m ²	= +	3,53 €/m ²
		=	238,53 €/m ²
		oder rd.	239,00 €/m ²

Wertableitung Hinterland (= 178 m²)

Die Hinterlandfläche ist selbständig nicht bebaubar, es handelt sich qualitätsmäßig um eine „Gartenlandteilfläche als Hausanschlussfläche“. Derartige Flächen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im innerstädtischen Bereich je nach Lage, Größe und Nutzungsfähigkeit 15 bis 30 % des Vorderlandwertes gehandelt, tlw. werden auch höhere Preise gezahlt. Nach Fachinformationen des Gutachterausschusses Oberhausen zum Bodenwert 2023 ist für Hinterlandflächen in der Regel ein Wert von „bis zu 30 % des Vorderlandwertes“ angemessen, mithin:

$$239,- \text{ €/m}^2 \times 0,3 = 71,70 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd.} \dots\dots\dots = 72,00 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert der zu bewertenden Grundstücks (Flurstück 3210) beträgt zum Bewertungsstichtag 16.05.2023 demnach:

Flurstück 3210

Vorderland:	380 m ²	x	239,- €/m ²	=	90.820,- €
Hinterland:	<u>178 m²</u>	x	<u>72,- €/m²</u>	=	<u>12.816,- €</u>
	558 m²		Bodenwert insgesamt	=	<u><u>103.636,- €</u></u>

Hinweis

Rentierlicher Bodenwert im Rahmen der Bodenwertverzinsung
des Ertragswertverfahrens = bebaute Vorderlandfläche bis 40 m Tiefe = **90.820,- €**

Sachwertkompatibler Bodenwert im Rahmen des Sachwertverfahrens
(Sachwertmodell) = gesamter Bodenwert = **103.636,- €**



9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

9.1. Rohertrag - marktüblich erzielbare Erträge/Mieten

Die angemessene Miete (marktübliche erzielbare Erträge als Einfamilienwohnhaus) wird auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Oberhausen für den freifinanzierten Wohnungsbau (Stand 01.03.2023) abgeleitet. Danach erfolgt die Einordnung in die *Baugruppe V (Bj. 1995 bis 2014), Wohnungsgröße >90m² (Größenklasse C, im Mittel 110 m²), mit Sammelheizung, Bad/WC, Isolierverglasung, mit Balkon, in mittlerer Wohnlage als Referenzlage*. Bei den Mieten gem. Mietspiegel handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten.

Der Mietwert gemäß Mietspiegel bezieht sich auf die durchschnittliche Wohnlage der jeweiligen Lageklasse in einem typischen Mehrfamilienhaus der Bauzeit und Wohnungsgröße, normaler Geschosslage, typischer Wohnungsausstattung und Grundrissgestaltung der jeweiligen Alters-, Ausstattungsklasse. Abweichungen und Qualitätsunterschiede werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt, dies gilt auch für die Baumängel/Schäden oder für bestehende Restausbauarbeiten.

Bei den ausgewiesenen Mietwerten gemäß Mietspiegel handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Mietpreisentwicklung, Ausstattungssituation und Nutzungskriterien sowie der speziellen Lage- und Objektmerkmale erfolgt die nachfolgende Wertableitung:

Ausgangsmietwert lt. Mietspiegel Oberhausen (Stand: 01.03.2023)

- *Baujahrsgruppe V, Baujahr 1995 bis 2014*
- *Wohnungsgröße >90 m² (Größenklasse C, im Mittel 110 m²)*
- *Ausstattungsklasse mit Sammelheizung, Bad/WC, Isolenster, Balkon*
- *mittlere Wohnlage als Referenzlage*
- *Mietwertraumen 5,64 – 7,76 €/m², ausgewiesener Mittelwert = 7,00 €/m², interpoliert nach Baujahr 2003* = **6,53 €/m²**

Anpassung an die Marktlage

Der Mietspiegel der Stadt Oberhausen wurde zum Zeitpunkt 01.03.2023 ermittelt, zum aktuellen Bewertungsstichtag 17.05.2023 ist daher keine Anpassung erforderlich..... = ± 0,00 €/m²

ferner

Im Rahmen der Ertragswertberechnung sind gemäß § 18 ImmoWertV marktüblich erzielbare Erträge zugrunde zu legen.

Hierzu steht die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 (2) BGB, die „aus den üblichen Entgelten“ gebildet wird, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 6 Jahren vereinbart wurde und dem Mietspiegel entnommen werden kann. Der aktuelle Mietspiegel Oberhausen wurde zum 01.03.2023 erstellt, demzufolge spiegeln sich hier im Wesentlichen die Vermietungsentgelte der Jahre 2017 - 2022 wider (6 Jahre) – im Mittel 2019/20 (maßgeblicher Zeitpunkt 12/2019).

Die Marktmiete (marktüblich erzielbarer Ertrag) ist die Miete, die im Falle einer Neuvermietung unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage aktuell erzielt werden kann; im Falle einer Neuvermietung kann der Vermieter diese Marktmiete verlangen, er ist nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel gebunden.

Zwischenwert = **6,53 €/m²**



Übertrag Zwischenwert = 6,53 €/m²

Als maßgebliche Begrenzung der Marktmiete gilt die sog. „Wesentlichkeitsgrenze“, die eine Überhöhung von 20 % zur ortsüblichen Miete definiert; d.h. Mieten oberhalb dieser 20 %-Begrenzung gelten allgemein als unzulässig.

Beim Übergang der ortsüblichen Miete auf Basis des aktuellen Mietspiegels zur heute marktüblichen Miete ist eine Angleichung erforderlich, die mit einem Zuschlag zur ortsüblichen Miete gemäß Mietspiegel beurteilt wird, der über die Veränderung des Verbraucherpreisindex Bundesgebiet (Basis 2020=100) ermittelt wird:

Indexierung:

Index 03/2023 (Stand Mietspiegel 01.03.2023) = 102,1

Index 12/2019 (mittlerer Zeitpunkt der Vergleichsmieten aus den letzten 6 Jahren) = 100,0

Veränderung: 102,1 / 100 = 1,021

das entspricht 2,1 % oder rd. 2,0 % Zuschlag zu 6,53 €/m² (Ausgangsmietwert) = + 0,13 €/m²

Ausgangswert marktübliche Miete = 6,66 €/m²

Abweichungen ggü. Mietspiegel:

- 3,0 % **Berücksichtigung der Wohnlage**

- Abschlag bei einfacher Wohnlage (*max. 0,25 €/m² = 3,7 %*)
hier: Autobahn in Hörweite, Ausrichtung zur Haupterschließungsstraße = - 3,0 %
- Zuschlag bei guter Wohnlage (*max. 0,44 €/m²*) = + 0,0 %
- zus. = - 3,0 %

+ 17,0 % **Zuschläge für Wohnungs- und Gebäudemerkmale**

- Wohnungen mit Balkon, Gebäude bis Baujahr 1964
(*max. 0,51 €/m²*), hier = + 0,0 %
- zentrale Warmwasserbereitung (*max. 0,20 €/m² = 3,0 %*) = + 3,0 %
- Isolierverglasung, eingebaut nach 1995, in Gebäuden bis Baujahr 1994 (*max. 0,21 €/m²*) = + 0,0 %
- Erneuerung der Wohnungsausstattung nach dem Jahr 2000, z.B. durch Erneuerung von Böden, Türen und Heizkörpern, Grundrissverbesserung, Erneuerung/Ergänzung der Elektroausstattung (*max. 0,58 €/m² = 8,7 %*), hier: bessere Grundausstattung (nach Feststellungen aus 2015) = + 7,5 %
- Erneuerung der Sanitärausstattung nach dem Jahr 2000 und/oder überdurchschnittliche Sanitärausstattung, z.B. bei Badezimmer mit Badewanne/Dusche, Gäste-WC (*max. 0,41 €/m² = 6,2 %*), hier: gehobene Sanitärausstattung (nach Feststellungen aus 2015) = + 6,5 %
- gehobener Gebäudezustand z.B. bei gepflegter Fassade mit Klinker, Schiefer, restaurierter Stuck-/Ornamentputzfassade, repräsentativem Treppenhaus mit hochwertigem Bodenbelag (Marmor o.ä.), hochwertigen Wandbekleidungen (*max. 0,47 €/m²*) = + 0,0 %
- zus. = + 17,0 %

+ 14,0 % Übertrag



+ 14,0 %	Übertrag		
- 0,0 %	Abschläge für Wohnungs- und Gebäudemerkmale		
	- Wohnungen ohne Balkon, Gebäude ab Baujahr 1965 (max. 0,44 €/m ²).....	= -	0,0 %
	- Wohnungen mit Einfachverglasung (max. 0,35 €/m ²)	= -	0,0 %
	- einfache Sanitärausstattung, z.B. bei Badezimmern mit Badewanne oder Dusche in veralteter Ausstattung, nur teilweise einfachere Fliesen an den Wänden in Bädern (max. 0,39 €/m ²)	= -	0,0 %
	- einfache Gebäudezustand, z.B. Fassade in ungepflegtem/ schadhafem Zustand mit Putz/Farbanstrich, älterem Klinker oder Kunstschiefer, Treppenhaus in ungepflegtem Unterhaltungszustand (max. 0,58 €/m ²).....	= -	0,0 %
		zus. = -	0,0 %
+ 0,0 %	Zuschläge für energetische Modernisierungen		
	- Gebäude bis Baujahr 1995 Heizungsanlagen (Heizkessel/Heiztechnik) eingebaut nach 1995 oder Fernwärmeanschluss (max. 0,18 €/m ²).....	= +	0,0 %
	- Gebäude bis Baujahr 1979 bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke <u>oder</u> der Außenwände im Jahr 2000 oder später (max. 0,59 €/m ²)	= +	0,0 %
	bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke <u>und</u> der Außenwände im Jahr 2000 oder später (max. 0,69 €/m ²).....	= +	0,0 %
	- Gebäude Baujahr 1980 bis 1994 vollständig gedämmt (Dach bzw. oberste Geschossdecke <u>und</u> Außenwände (max. 0,59 €/m ²).....	= +	0,0 %
		zus. = +	0,0 %
+ 7,5 %	sonstige Zu- oder Abschläge:		
	- Zu-/Abschlag wegen Baujahresangleichung - entfällt.....	= ±	0,0 %
	- Abschlag wegen Wohnungsgröße, mit rd. 157 m ² Gesamt-Wohnfläche deutlich über dem allgemeinen Wohnflächenrahmen.....	= -	5,0 %
	- Abschlag wegen Geschosslage - entfällt	= -	0,0 %
	- Abschlag für Grundrissnachteile - entfällt	= -	0,0 %
	- Zuschlag für Einfamilienhausnutzung mit Garten, Terrasse und Kellernutzung	= +	12,5 %
	- Abschlag für fehlende Garage/ PKW-Stellplatz - entfällt	= -	0,0 %
		zus. = +	7,5 %
+ 21,5 %	Zuschlag zu 6,66 €/m ²	= +	1,43 €/m ²
		=	8,09 €/m ²
		oder rd.	8,10 €/m ²

Die **Ausbauräume im DG** werden aufgrund der Einschränkungen (DG-Lage mit Schrägen, Möblierungs-, Belichtungs- und Dämmungsnachteilen, fehlende Sanitäreinheit) bei unterstelltem Endausbau mit 75 % des Mietwertes der Hauptwohnfläche beurteilt, somit: 8,10 €/m² x 0,75 = 6,08 €/m² oder rd. = **6,10 €/m²**

Rechnung Rohertrag

Wohnhaus EG/OG:	117,58 m ²	x	8,10 €/m ²	=	952,40 €
Ausbauräume DG:	39,61 m ²	x	6,10 €/m ²	=	241,62 €
Garage am Haus (mit Vorplatz):	1 Garage	x	60,00 €/Garage	=	60,00 €
PKW-Stellplatz vor dem Haus:	1 Stellplatz	x	20,00 €/Stpl.	=	20,00 €
			monatlicher Rohertrag	=	1.274,02 €
			oder rd.		1.274,00 €
			jährlicher Rohertrag	=	15.288,00 €

einkommende Miete:

Nach vorliegenden Unterlagen wird das Haus eigengenutzt, ob Mietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt.

9.2. Bewirtschaftungskosten

Nach § 32 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die Abschreibung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen. Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da in dem vorliegenden Fall Nettokaltmieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden. Die Abschreibung ist im Berechnungsverfahren nicht gesondert zu berücksichtigen, dieser findet Niederschlag im Vervielfältiger über die festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Berücksichtigung finden letztendlich die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die zu berücksichtigenden Basiswerte beziehen sich auf den 01.01.2021 und sind in Anlage 3 ImmoWertV beschrieben, die Kostenansätze basieren auf § 12 Abs. 5, Satz 2 ImmoWertV.

Instandhaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

11,70 €/p.a.	je m ² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden
88,00 €/p.a.	je Garage oder ähnlichen Einstellplätzen, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

Sofern die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen werden, ist ein Zuschlag zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

298,00 €/p.a.	je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357,00 €/p.a.	je Eigentumswohnung
39,00 €/p.a.	je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Mietausfallwagnis: 2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

jährliche Anpassung

Die v.g. Kostenansätze gelten für das Jahr 2020 (Stichtag 01.01.2021), eine Angleichung zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt durch Veränderung über den Verbraucherpreisindex im Bund (Basis 2020=100), jeweils zum Oktober des vorherigen Jahres.

Index Oktober 2020 = 99,9

Index Oktober 2022 = 113,5

Veränderung: $113,5 / 99,9 = 1,1361$ (Korrekturfaktor)

Es ergibt sich folgende Ableitung

Instandhaltungskosten:	Wohnhaus:	11,70 €/m ² /p.a.	x	1,1361 Korrekturfaktor	x	157,19 m ²	=	2.089,- €
	Garage:	88,00 €/m ² /p.a.	x	1,1361 Korrekturfaktor		=	100,- €
Verwaltungskosten:	Wohnhaus:	298,00 €/Whs./p.a.	x	1,1361 Korrekturfaktor		=	339,- €
	Garage:	39,00 €/GA./p.a.	x	1,1361 Korrekturfaktor		=	44,- €
Mietausfallwagnis:		2,0 % vom Rohertrag, d.h. 2,0 % von 15.288,- €				=	306,- €
						insgesamt	=	2.878,- €

Das entspricht 18,83 % des festgestellten Rohertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 18,8 %** gewählt.



9.3 Liegenschaftszinssatz

Für die Bewertung von Immobilien im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der Liegenschaftszinssatz von entscheidender Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. dieser stellt regelmäßig ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Im Liegenschaftszinssatz werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, d.h. der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 21 ImmoWertV der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalzins gleichzusetzen, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Nach § 12 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von den Gutachterausschüssen unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierungen wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Bei jüngeren Häusern ist dieser vergleichsweise größer als bei älteren Objekten. Bei Gebäuden mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren wird der Liegenschaftszinssatz geringer. Allgemein sind die Zinssätze für Objekte in guten Lagen niedriger als für vergleichbare Objekte in mäßigen Lagen. Bei Gebäuden in mäßigen Lagen und / oder mäßiger Bausubstanz wird er dagegen wegen der höheren Risiken erfahrungsgemäß steigen.

Aufgrund eigener Erfahrungen und Marktbeobachtungen sowie Auswertung vorliegender Marktberichte (Grundstücksmarktberichte und Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse hinsichtlich der Ableitung „marktkonformer Liegenschaftszinssätze“) bewegen sich die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für unterschiedliche Objektgruppen in den nachfolgend aufgeführten allgemeinen Rahmen:

▪ Einfamilienhäuser	1,75	-	3,25	%	
▪ Zweifamilienhäuser	2,00	-	3,50	%	
▪ Eigentumswohnungen	2,50	-	4,00	%	
▪ Dreifamilienhäuser	3,00	-	4,25	%	
▪ Mehrfamilienhäuser, incl. gewerbl. Anteil <20 %	3,75	-	5,25	%	
▪ Wohn-/Geschäftshäuser, gewerbl. Anteil > 20 %	5,00	-	7,00	%	je nach Art/Höhe gewerblicher Anteil

In den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses Oberhausen sind folgende durchschnittliche Zinssätze dokumentiert und zur Anwendung im Rahmen von Wertgutachten empfohlen.

<u>Objektart</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
▪ Dreifamilienhausgrundstücke	4,0 %	3,5 %	3,0 %	3,0 %
▪ Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblichem Anteil bis 20 %	5,5 %	5,0 %	4,5 %	4,5 %
▪ gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil >20 %	6,0 %	5,5 %	5,0 %	5,0 %
▪ Handel	7,0 %	6,5 %	6,0 %	6,0 %
▪ Bürogebäude	7,0 %	6,5 %	6,0 %	6,0 %
▪ Gewerbeobjekte	7,5 %	7,0 %	6,5 %	6,5 %

Für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke sind in Oberhausen keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, in diesem Fall werden der Bewertung Veröffentlichungen über *Liegenschaftszinssätze für Einfamilien-Doppelhaushälften* aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 der angrenzenden Gutachterausschüsse der Städte Dinslaken und Duisburg zugrunde gelegt, die dortigen Rahmenwerte werden nachfolgend dokumentiert. Darüber hinaus werden nachrichtlich die Zinssätze der Vorjahre dargelegt.



Vergleichsstädte	Liegenchafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
	in %	SAW*) in %	Anzahl Fälle	Ø-Wohn- fläche	Ø-Restnut- zungsdauer	Ø-Miete
Einfamilienhäuser (Doppel-/Reihenendh.) Dinslaken						
Marktberichte 2021-2023				m ²	Jahre	€/m ²
Dinslaken (2021)	2,05	0,70	116	123,7	49,3	7,81
Dinslaken (2022)	1,75	0,60	91	124,9	49,8	7,99
Dinslaken (2023**)	1,45	0,70	96	121,2	49,2	8,46
Regressionsfunktion des L-Zinssatzes in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer (RND) – Marktbericht 2023 Funktion: y (LSZ) = $1,813 \ln(x) - 5,541$ / $R=0,631$ / $x = \text{RND}$, bei 60 Jahren RND ergibt sich: $\text{LSZ} = 1,813 \ln(60) - 5,541 = 1,88$						

*) Standardabweichung

**) Auswertung der Verkäufe 2020-2022

Vergleichsstädte	Liegenchafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
	in %	SAW*) in %	Anzahl Fälle	Ø-Wohn- fläche	Ø-Restnut- zungsdauer	Ø-Miete
Einfamilienhäuser (Doppel-/Reihenendh.) Duisburg						
Marktberichte 2021-2023				m ²	Jahre	€/m ²
Duisburg (2021)	2,20	1,50	184	124	42	7,57
Duisburg (2022)	1,50	1,50	253	123	39	7,53
Duisburg (2023**)	1,00	1,40	261	126	40	7,60
Regressionsfunktion des L-Zinssatzes in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer (RND) – Marktbericht 2022 Funktion: y (LSZ) = $1,692 \ln(x) - 5,133$ / $R=0,465$ / $x = \text{RND}$, bei 60 Jahren RND ergibt sich: $\text{LSZ} = 1,692 \ln(60) - 5,133 = 1,79$						

*) Standardabweichung

**) Auswertung der Verkäufe 2021/2022



Bei der Anwendung marktkonformer Liegenschaftszinssätze sind zur Einhaltung der Modellkonformität die wesentlichen Modellparameter des örtlichen Gutachterausschusses zu beachten:

- wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND), in der Regel 80 Jahre bei Wohngebäuden
- Restnutzungsdauer (RND) in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad, gem. Anlage 1+2 ImmoWertV
- Rohertrag mit marktüblichen Mieten
- Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Anlage 3 ImmoWertV unter Berücksichtigung von jährlichen Preisanpassungen gem. Verbraucherpreisindex Bund
- Baujahr, ggfs. angepasst durch Modernisierungsaufwendungen
- Bodenwertableitung aus aktuellem Bodenrichtwert (www.boris.nrw.de), ggfs. Abspaltung separat nutzbarer Flächenanteile

Im Rahmen der Bewertung wird ein spezieller Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt abgeleitet:

Liegenschaftszinssatz für Einfamilien-Reihenend-/Doppelh. gem. GMB Dinslaken 2023 Kenndaten/Modellansatz.: 121,2 m ² WF, 49,2 Jahre RND, 8,46 €/m ² Miete	1,450 %	
Liegenschaftszinssatz für Einfamilien-Reihenend-/Doppelh. gem. GMB Duisburg 2023 Kenndaten/Modellansatz.: 126 m ² WF, 40 Jahre RND, 7,60 €/m ² Miete	1,000 %	
Ausgangswert = Mittelwerte aus GMB Dinslaken / Duisburg 2023 Kenndaten/Modellansatz.: 124 m ² WF, 45 Jahre RND, 8,03 €/m ² Miete		1,225 %
<i>Anpassung an die Marktlage:</i> seit dem 3. Quartal 2022 allgemein sinkende Preise aufgrund stark gestiegener Hypothekenzinsen und hoher Inflation, damit verbunden ist eine Käuferkreiseinschränkung (Zulage Risiko)	+	0,200 %
<i>Lageabweichung, überörtlich:</i> ggü. den angrenzenden Vergleichsstädten, allgemeiner Vergleich Oberhausen / Dinslaken / Duisburg - entfällt	±	0,000 %
<i>Lageabweichung, innerörtlich:</i> gebietstypische Lagewerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Oberhausen gem. GMB 2023 mäßige Lage = 310,- €/m ² , mittlere Lage = 350,- €/m ² , gute Wohnlage = 460,- €/m ² , Bodenwertniveau in Objektlage = 235,- €/m ² , zudem Nachteil durch Nähe zur Autobahn/Zubringer (Zulage Risiko)	+	0,350 %
<i>Abweichungen Bewertungsobjekt ggü. Modellansatz (Kenndaten):</i> WF: 157,19 m ² ggü. 124 m ² im Modellansatz <u>und</u> Miete: 7,60 €/m ² ggü. 8,03 €/m ² im Modellansatz <u>und</u> RND: 60 Jahre ggü. 45 Jahre im Modellansatz (Zulage Risiko)	+	0,350 %
<i>Sonstige Einflussfaktoren:</i> entfällt	±	0,000 %
spezieller Liegenschaftszinssatz	= od.rd.	2,125 % 2,150 %

Unter Berücksichtigung aller Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Beurteilung für das zu bewertende **Einfamilienhaus** (Doppelhaushälfte mit Garage) ein **marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 2,15 %** angemessen. Bei der Wahl des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes werden auch die gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigenden besonderen speziellen Objektmerkmale des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt, sofern diese nicht gesondert im nachfolgenden Berechnungsverfahren ausgewiesen sind.

9.4 Bodenwertverzinsung:

Im Ertrag zu rentierender *Bodenwert – Vorderland bis 40 m* gem. Abschnitt 8.0..... = **90.820,- €**



9.5 Ertragswertberechnung:

jährlicher <i>Roh</i> ertrag/marktüblich erzielbare Erträge gemäß Abschnitt 9.1	=	15.288,- €
abzgl. <i>Bewirtschaftungskosten</i> gemäß Abschnitt 9.2		
18,8 % von 15.288,- €	= -	2.874,- €
jährlicher <i>Reinertrag</i>	=	12.414,- €
abzgl. Bodenverzinsung: 2,15 % von 90.820,- € gem. Abschnitt 9.4	= -	1.953,- €
<i>Reinertragsanteil Gebäude</i>	=	10.461,- €

Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor

- <i>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</i>	=	60 Jahre	- vgl. Abschnitt 7.0
- <i>Liegenschaftszinssatz</i>	=	2,15 %	- vgl. Abschnitt 9.3
- <i>Kapitalisierungsfaktor</i>	=	33,53*)	

*) $(1,0215^{60} - 1) / (1,0215^{60} \times 0,0215) = 33,53$

<i>Zeitwert der Gebäude (Kapitalisierung):</i> 10.461,- € x 33,53	=	350.757,- €
<i>zuzüglich gesamter Bodenwert</i> gemäß Abschnitt 8.0	= +	103.636,- €
<i>vorläufiger Ertragswert</i>	=	454.393,- €

sonstige Zu- oder Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8, Abs. 3 ImmoWertV:

Minderwert (über die normale Alterung hinausgehender Minderwert) wegen Baumängel/Schäden:

entfällt zunächst, siehe nachfolgenden Risikoabschlag	= -	0,- €
---	-----	-------

Risikoabschlag hinsichtlich Ausstattung/Zustand des Gebäudes und Endausbau im DG wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung

10,0 % von 350.757,- € (Zeitwert Gebäude) = 35.076,- € oder rd.	= -	35.000,- €
--	-----	------------

<i>weitere Zu- oder Abschläge:</i> entfällt	= ±	0,- €
---	-----	-------

Wert der Besetzung nach dem Ertragswertverfahren	=	419.393,- €
<i>incl. Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung</i>		
	oder rd.	<u>420.000,- €</u>

Anmerkung.

Bei der Wertableitung des Ertragswertes wurden marktconforme Einzelansätze (wie z.B. marktüblich erzielbare Mieten/Erträge, angemessene Bewirtschaftungskosten, markt-/objektentsprechender Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zugrunde gelegt, welche die allgemeine Verkäuflichkeit dieser Immobilie und in der vorgenannten Lage angemessen würdigen. Falls erforderlich, wurden darüber hinaus angemessene, besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG's) berücksichtigt.



10.0 SACHWERTERMITTLUNG

10.1 Normalherstellungskosten

Die Ableitung der Herstellungskosten der jeweiligen Gebäude erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Es handelt sich dabei um Kostenkennwerte der Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die NHK 2010 sind bundesdurchschnittliche Kostenwerte für die Neubau-Herstellung bestimmter Gebäude, sie enthalten keine Baujahresgruppen. In den Kostenansätzen sind Baunebenkosten in Höhe von 17 % für Wohngebäude enthalten. Die Ableitung der NHK 2010 ist dem Anhang zum Gutachten zu entnehmen.

10.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Gebäudesachwert)

- Neubauwert zum Wertermittlungsstichtag gemäß §§ 35/36 ImmoWertV -

Gebäude	Bruttogrundfläche (BGF)	Herstellungskosten incl. Baunebenkosten	
		m ² BGF	€/m ²
1	2	3	4 = 2 x 3
Wohnhaus	300,15	1.416,-	425.012,-
Garage	26,25	941,-	24.701,-
Herstellungskosten aller Gebäude			449.713,-

10.3 alterswertgeminderte Herstellungskosten der Gebäude

Gebäude	Baujahr	Alter	Stand-dauer	technische Wertminderung lineare Abschreibung gem. § 38 ImmoWertV		vorläufiger Gebäude- zeitwert
	fiktiv*)	fiktiv*)		%	€	
5	Jahre	Jahre	Jahre	9	10 = 4 x 9 / 100	11 = 4-10
Wohnhaus	2003	20	80	25,0	106.253,-	318.759,-
Garage	2003	20	80	25,0	6.175,-	18.526,-
vorläufiger Gebäudezeitwert (Summe der Gebäude), schadensfreier, endfertiger Zustand						337.285,-
<i>Hinweis: Der über die normale Alterung hinausgehende Minderwert (im Rahmen der festgestellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer) wegen Mängel/Schäden wird abschließend im Bewertungsverfahren berücksichtigt.</i>						

10.4 vorläufiger Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Übertrag vorläufiger Gebäudezeitwert schadensfreier, endfertiger Zustand.....=		337.285,- €
besondere Bauteile:		
Eingangüberdachung, Markise, Terrassensichtschutzwand	= +	7.000,- €
besondere Einbauten:		
entfällt	= +	0,- €
Zeitwert der Gebäude im Sachwertmodell	=	344.285,- €
Außenanlagen (geschätzter Zeitwert):		
<i>pauschaler Erfahrungssatz des alterswertgeminderten, vorläufigen Gebäudezeitwertes gemäß Sachwert-Modell des örtlichen Gutachterausschusses</i>		
Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Gas)	= +	8.000,- €
Sonstige Außenanlagen (Gartengestaltung, Befestigungen, etc.) pauschal: 4,0 % von 337.285,- € (Zeitwert Gebäude).....	= +	13.941,- €
Sachwert der Gebäude und sonstige Anlagen / Außenanlagen	=	366.226,- €
zuzüglich sachwertkompatibler Bodenwert gem. Abschnitt 8.0	= +	103.636,- €
vorläufiger Sachwert <u>ohne</u> Anpassung an die Marktlage, <u>ohne</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV	=	469.862,- €

10.5 vorläufiger Sachwert - unter Berücksichtigung der Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV

Übertrag vorläufiger Sachwert - ohne Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV und ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV = **469.862,- €**

Anpassung des Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung):

Gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist der vorläufig ermittelte Sachwert durch Anwendung geeigneter Marktanpassungsfaktoren (*hier Sachwertfaktor*) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der bisher im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden „Sachwertfaktor“ zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wurde (§ 21 Abs. 3 und § 29 ImmoWertV, Ableitung von Sachwertfaktoren).

In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom zuständigen örtlichen Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. In diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen für die jeweilige Gebäudeart typischer Grundstücke ermittelt. Dabei sind die Einflüsse *besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale* zu eliminieren.

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität sind bei der Ableitung der NHK 2010 die Modellparameter des örtlichen Gutachterausschusses anzuwenden. Gemäß Marktbericht 2023 des *Gutachterausschusses Oberhausen* sind in dem Modellansatz zur Ableitung geeigneter Sachwertfaktoren folgende Modellparameter zu beachten:

<i>Normalherstellungskosten</i>	NHK 2010 (Anlage 1 SachwertR)
<i>Modernisierungsgrad</i>	in Anlehnung der AGVGA NRW
<i>Gebäudebaujahresklassen</i>	keine
<i>Gebäudestandard</i>	nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der SachwertR
<i>Baunebenkosten</i>	in den NHK 2010 enthalten, in der Regel 17 % bei Wohngrundstücken



<i>Korrekturfaktoren für das Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)</i>	keine definiert
<i>Bezugsmaßstab</i>	Brutto-Grundfläche
<i>Baupreisindex</i>	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
<i>Baujahr</i>	ursprüngliches Baujahr
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	nach Anlage 1 ImmoWertV, in der Regel 80 Jahre bei Wohngrundstücken
<i>Restnutzungsdauer</i>	Gesamtnutzungsdauer bzgl. Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 2 ImmoWertV bzw. unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes (Bericht AGVGA NRW)
<i>Alterswertminderung</i>	lineare Wertminderung
<i>Wertansatz für bauliche und sonstige Anlagen</i>	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <i>oder pauschaler Ansatz</i> in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses
<i>Wertansatz bei der BGF-Berechnung nicht erfasster Bauteile</i>	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <i>oder pauschaler Ansatz</i> in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses
<i>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	keine bzw. entsprechende Kaufpreisbereinigung
<i>Bodenwert</i>	ungedämpft zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes nach Definition des örtlichen Gutachterausschusses
<i>Grundstücksfläche:</i>	marktüblich objektbezogene Grundstücksfläche gem. Definition des örtlichen Gutachterausschusses
<i>sonstige Definition:</i>	des örtlichen Gutachterausschusses

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zugrunde gelegten Daten des zuständigen Gutachterausschusses zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die der Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

vorläufiger Sachwert nach bisherigem Berechnungsverfahren..... = 469.862,- €



Übertrag vorläufiger Sachwert - ohne Anpassung an die Marktlage gem. § 35 ImmoWertV und **ohne** Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV.....= **469.862,- €**

Marktanpassung / Abschlagbewertung:

- + 10,5 % Zuschlag (Sachwertfaktor = 1,105) als **Anpassung an die Marktlage nach Beurteilung der absoluten Sachwerthöhe** unter Berücksichtigung des Preisniveaus der **Gesamtstadt Oberhausen**, ohne Berücksichtigung von Lageabweichungen oder sonstigen Einflüssen, Grundlage sind Auswertung von Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, Kaufgrundstücke **ohne** Erbbaurechte (Grundstücksmarktbericht 2023 Gutachterausschuss Oberhausen)

Beispielhaft sind im v.g. Marktbericht folgende Sachwertfaktoren/ Abschläge dokumentiert:

bei 125.000,- € Sachwert	=	1,74	≅	74,0 %	Zuschlag
bei 150.000,- € Sachwert	=	1,65	≅	65,0 %	Zuschlag
bei 175.000,- € Sachwert	=	1,58	≅	58,0 %	Zuschlag
bei 200.000,- € Sachwert	=	1,52	≅	52,0 %	Zuschlag
bei 225.000,- € Sachwert	=	1,46	≅	46,0 %	Zuschlag
bei 250.000,- € Sachwert	=	1,41	≅	41,0 %	Zuschlag
bei 275.000,- € Sachwert	=	1,37	≅	37,0 %	Zuschlag
bei 300.000,- € Sachwert	=	1,32	≅	32,0 %	Zuschlag
bei 325.000,- € Sachwert	=	1,29	≅	29,0 %	Zuschlag
bei 350.000,- € Sachwert	=	1,25	≅	25,0 %	Zuschlag
bei 375.000,- € Sachwert	=	1,22	≅	22,0 %	Zuschlag
bei 400.000,- € Sachwert	=	1,19	≅	19,0 %	Zuschlag
bei 425.000,- € Sachwert	=	1,16	≅	16,0 %	Zuschlag
bei 450.000,- € Sachwert	=	1,13	≅	13,0 %	Zuschlag
bei 475.000,- € Sachwert	=	1,10	≅	10,0 %	Zuschlag
bei 500.000,- € Sachwert	=	1,08	≅	8,0 %	Zuschlag
bei 525.000,- € Sachwert	=	1,06	≅	6,0 %	Zuschlag
bei 550.000,- € Sachwert	=	1,03	≅	3,0 %	Zuschlag
bei 575.000,- € Sachwert	=	1,00	≅	0,0 %	Zuschlag
bei 600.000,- € Sachwert	=	0,99	≅	1,0 %	Abschlag

Bei rd. 470.000,- € vorläufigem Sachwert ergibt sich ein interpolierter Sachwertfaktor von 1,106 = 10,6 % oder rd. 10,5 % Zuschlag zum vorläufigen Sachwert.

- 5,0 % Abschlag als **Zeitanpassung**, Veränderung der Marktlage zum aktuellen Bewertungsstichtag ggü. dem Untersuchungszeitraum (Auswertung der Verkäufe 2021/2022): allgemein fallende Preise erkennbar, hohe Hypothekenzinsen bei starker Inflation, Käuferkreiseinschränkung
- 10,0 % Abschlag wegen **Lageabweichung**, lagebezogene Besonderheiten, bessere oder schlechtere Verkäuflichkeit der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ggü. dem Durchschnitt im vorliegenden Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses
hier: Nachteile durch Nähe zur Autobahn und Haupterschließungsstraße, vergleichsweise geringes Bodenwertniveau
- + 0,0 % Zu-/Abschlag wegen der **Objektart** - entfällt
-
- **4,5 % Abschlag zur Anpassung an die Marktlage** ggü. dem vorläufigen Sachwert, mithin: 4,5 % Abschlag von 469.862,- €.....= - 21.144,- €

vorläufiger Sachwert nach Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV, jedoch **ohne** Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs.3 ImmoWertV= **448.718,- €**



10.6 Endgültiger Sachwert - unter Berücksichtigung der Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV und unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

vorläufiger Sachwert nach Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV, jedoch ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs.3 ImmoWertV = **448.718,- €**

sonstige Zu- oder Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, z.B:

- Gebäudebezogene Besonderheiten
- Besonderheiten baulicher und sonstiger Außenanlagen
- Bodenbezogene Besonderheiten

Gebäudebezogene Besonderheiten - Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell, z.B.

- Baumängel oder Bauschäden
- wirtschaftliche Überalterung (Grundriss, Architektur, Gestaltung, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, etc.)
- überdurchschnittlicher guter Unterhaltungszustand
- unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, erhöhter Investitionsbedarf
- erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge
- sonstige Zu-/Abschläge

hier:

Abschlag wegen **Baumängel, Bauschäden** (der über die normale Alterung hinausgehende Minderwert im Rahmen der wirtschaftl. Restnutzungsdauer)

hier: entfällt, sh. Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung = - 0,- €

wirtschaftliche Überalterung, wirtschaftliche Wertminderung wegen besonderer, den Wert der baulichen Anlagen beeinflussender Umstände:

hier: entfällt = - 0,- €

Übertrag..... = **448.718,- €**

Übertrag..... = 448.718,- €

Abschlag wegen **unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand, erhöhter Investitionsbedarf - Kostenrisiko** aufgrund von Überalterungen und Instandhaltungsrückstau (vgl. Gebäudebeschreibung), die nicht im Minderwert der Baumängel/Bauschäden berücksichtigt sind

hier: entfällt = - 0,- €

Zuschlag wegen **überdurchschnittlich gutem Unterhaltungszustand** aufgrund zeitnah durchgeführter **Sanierungs-/ Modernisierungsaufwendungen**

hier: entfällt = + 0,- €

Abschlag wegen **erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen/ abweichende Mieterträge:** entfällt = - 0,- €

sonstige Zu-/Abschläge:

hier: entfällt = + 0,- €

Zwischenwert..... = 448.718 €

Besonderheiten baulicher und sonstiger Außenanlagen – Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell, z.B.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Wertabweichung von üblichen Außenanlagen - Wertabweichung von üblichen Bauteilen - Wertabweichung besonderer Bauteile/Einbauten - Wert von Nebengebäuden / Garagen - sonstige Werte/Wertanteile |
|---|

hier:

Wertabweichung von üblichen Außenanlagen ggü. Sachwertmodell (Zeitwert)

hier: entfällt = - 0,- €

Wertabweichung von üblichen Bauteilen ggü. Sachwertmodell (Zeitwert)

hier: entfällt = + 0,- €

Wertabweichung besonderer Bauteile/Einbauten (Zeitwert):

hier: entfällt = - 0,- €

Wert von Nebengebäuden / Garagen (Zeitwert):

hier: entfällt = - 0,- €

sonstige Werte/Wertanteile:

hier: entfällt = - 0,- €

Zwischenwert..... = 448.718- €



Übertrag..... = 448.718,- €

Bodenbezogene Besonderheiten – Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell, z.B.

- Wertabweichung Bodenwert
- Wert weiterer Flächenanteile (z.B. Hinterland)
- Wert weiterer eigenständig nutzbarer Flurstücke gem. Bodenwertableitung
- Wertabweichung Erschließungskosten (z.B. eb-pflichtig)
- Wertabweichung/-minderung durch Grundbuchbelastungen in Abt. II
- Wertabweichung durch Baulasten
- sonstige Bodenwertabweichungen

hier:

Wertabweichung Bodenwert, Differenz Bodenwert gem. Abschnitt 8.0 zum sachwertkompatiblen Bodenwert, entfällt = ± 0,- €

Wert weiterer Flächenanteile (z.B. Hinterland) ggü. Sachwertmodell
hier: entfällt..... = + 0,- €

Wert weiterer eigenständig nutzbarer Flurstücke gem. Abschnitt 8.0, entfällt..... = + 0,- €

Wertabweichung Erschließungskosten, z.B. Wert noch zu zahlender bzw. bereits gezahlter Erschließungskosten
hier: entfällt = + 0,- €

Wertabweichung/-minderung durch Grundbuchbelastungen in Abt. II, entfällt = + 0,- €

Wertabweichung durch Baulasten, entfällt..... = + 0,- €

Sonstiges:

Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung gem. Ableitung in Abschnitt 9.5..... = - 35.000,- €

Wert der Besitzung nach dem Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage (Marktanpassung gemäß § 35 ImmoWertV) und unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 Immo WertV – incl. Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung = 413.718,- €

oder rd. 414.000,- €



11.1 VERKEHRSWERT

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Aus der Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB ergibt sich, dass dieser nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen ist. Im Gegensatz zum Verkehrswert spielen beim Verkaufspreis persönliche Verhältnisse, Interessen oder auch ungewöhnliche/persönliche Verhältnisse eine Rolle, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Wertschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind. Der Verkehrswert ist per Definition ein Durchschnittspreis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „am wahrscheinlichsten“ zu erzielen ist.

ERTRAGSWERT	gemäß Abschnitt 9.5	= 420.000,- €*
SACHWERT	gemäß Abschnitt 10.6	= 414.000,- €*

*) incl. Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung

Der abschließende Verkehrswert liegt zwischen dem **marktkonformen Ertragswert** und dem aufgrund der Marktlage **marktangepassten Sachwert** unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale, die Abweichung zwischen den Werten liegt im Bereich der Schätzungsungenauigkeit. Der arithmetische Mittelwert beträgt 417.000,- €, abgerundet entspricht dies dem abschließenden **Verkehrswert mit 415.000,- €**.

Unter Berücksichtigung aller festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Lage-, Zustandsmerkmale des Grundstücks und des Immobilienmarktes am Bewertungsstichtag schätze ich den **unbelasteten Verkehrswert** (d.h. ohne Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches) des Hausgrundstücks "**Königstr. 32**" in **46149 Oberhausen-Holten** am **Bewertungsstichtag 17. Mai 2023** unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung und hinsichtlich des nicht bekannten Genehmigungsstandes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

415.000,- €

(in Worten: --vierhundertfünfzehntausend -- Euro)

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 36 zzgl. Anlagen und wird auftragsgemäß in 4-facher Ausfertigung erstellt, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Die Erstattung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch und in Übereinstimmung mit der Bewertungslehre und den Grundsätzen der Verordnung über die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Dorsten, den 13. Juni 2023

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber zum Zwecke der Zwangsversteigerung bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet. Die Weitergabe des Gutachtens oder Auszüge des Gutachtens oder der PDF-Version des Gutachtens als Information für Bietinteressenten darf nur mit dem Zusatz erfolgen, dass eine weitergehende Verwertung des Gutachtens (u.a. zu Beleihungszwecken, zum Weiterverkauf) nicht gestattet ist, insofern auch keine Haftungsansprüche abgeleitet werden können.



zum Wertgutachten „Königstr. 32“, 46149 Oberhausen-Holten

Katasterkarte 1 : 1.000



**Stadt Oberhausen
Katasteramt**

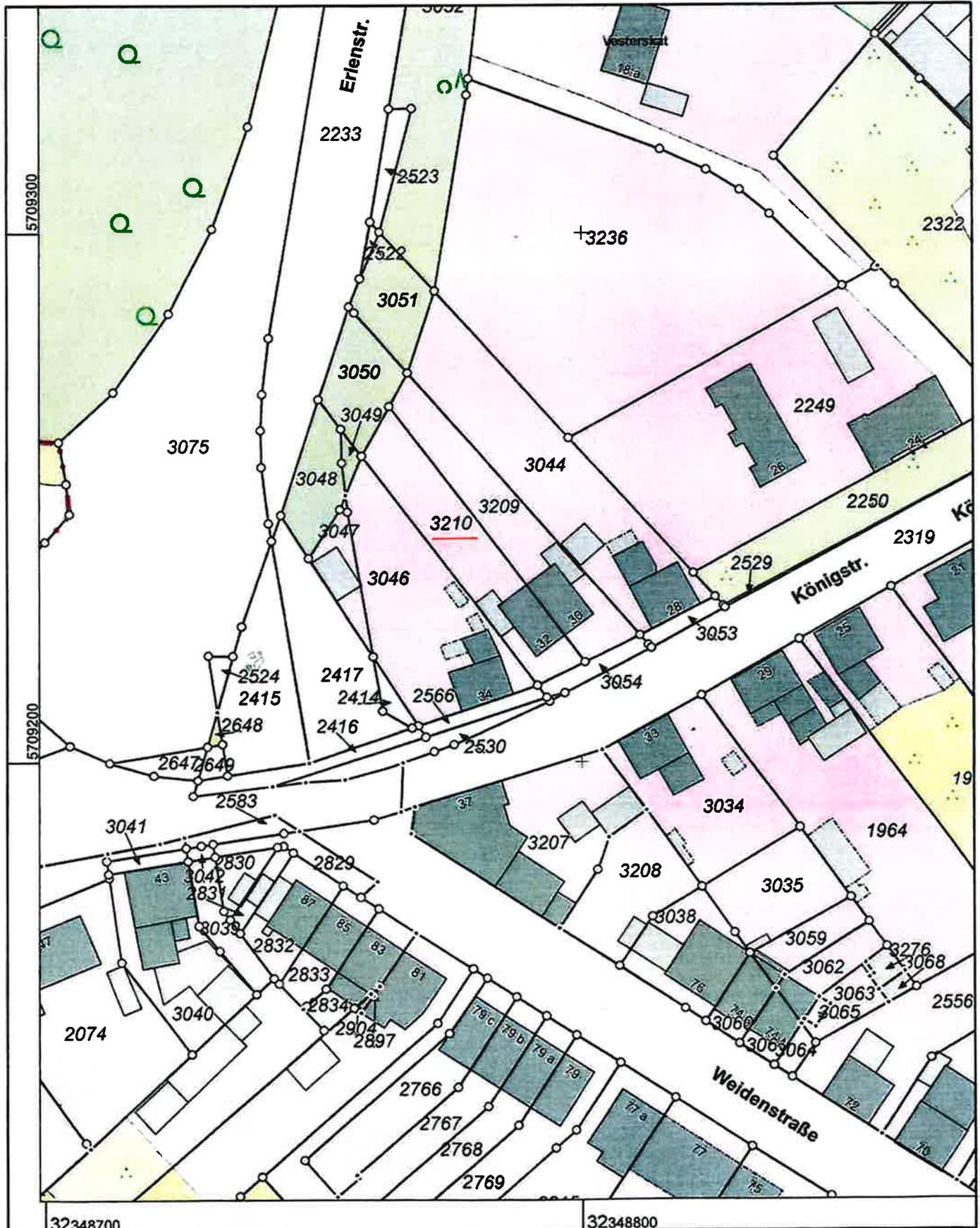
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

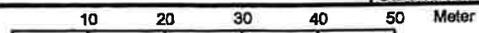
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 3210
Flur: 5
Gemarkung: Holten
Königstr. 32, Oberhausen

Erstellt: 20.12.2013
Zeichen: 13-EI-2428



Maßstab 1 : 1000

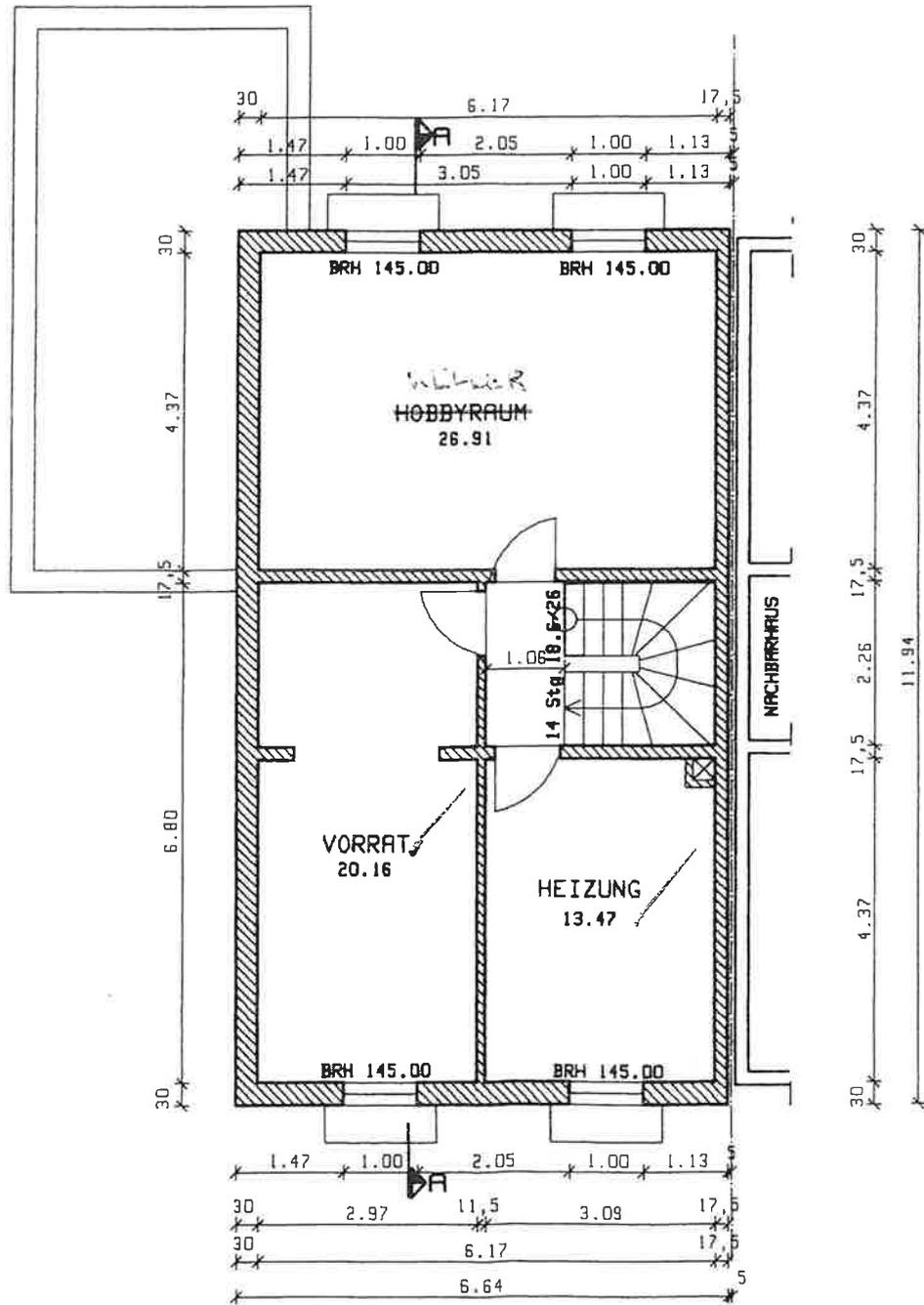


© Stadt Oberhausen

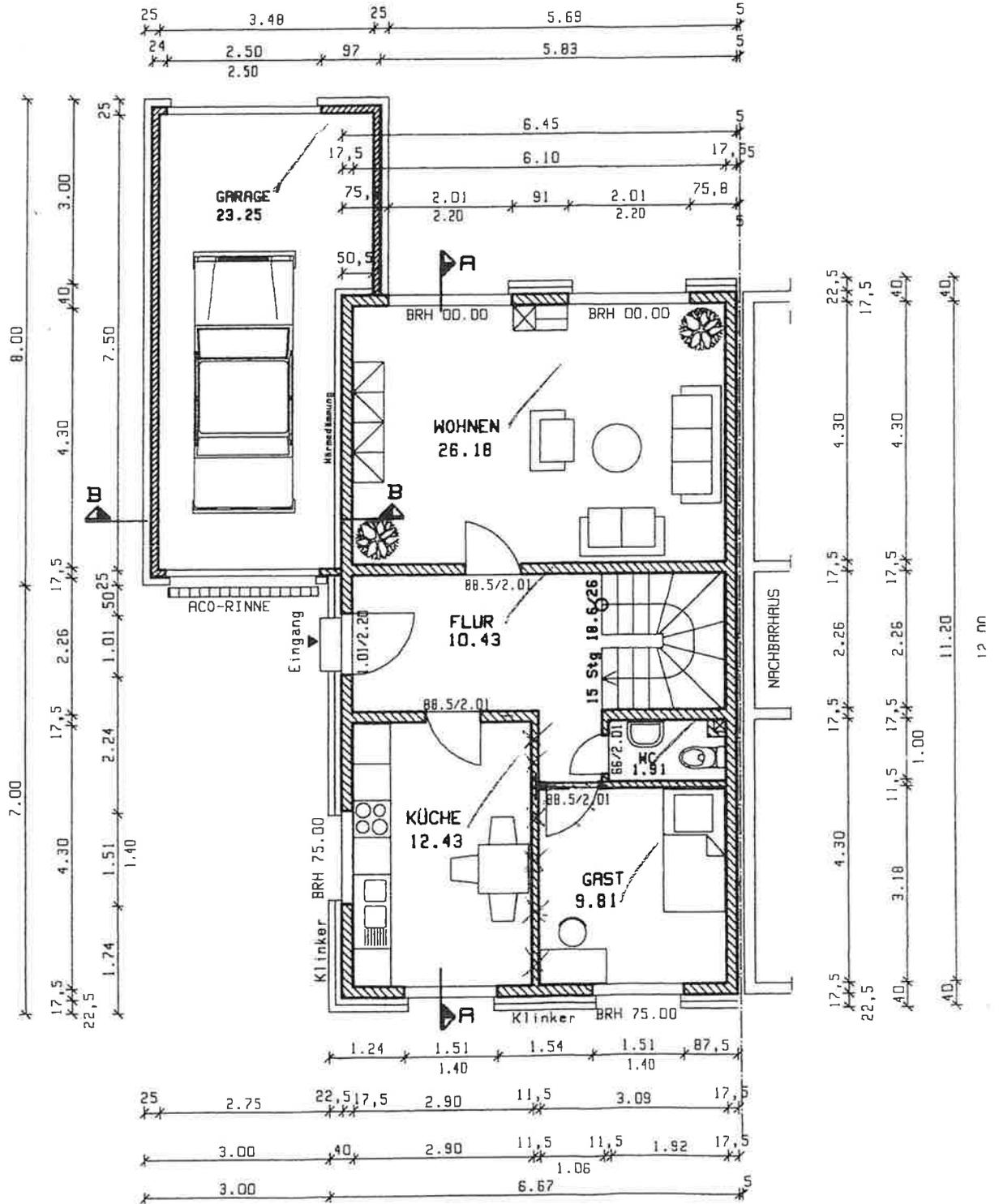
zum Wertgutachten „Königstr. 32“, 46149 Oberhausen-Holten

Grundriss-/Schnittzeichnungen

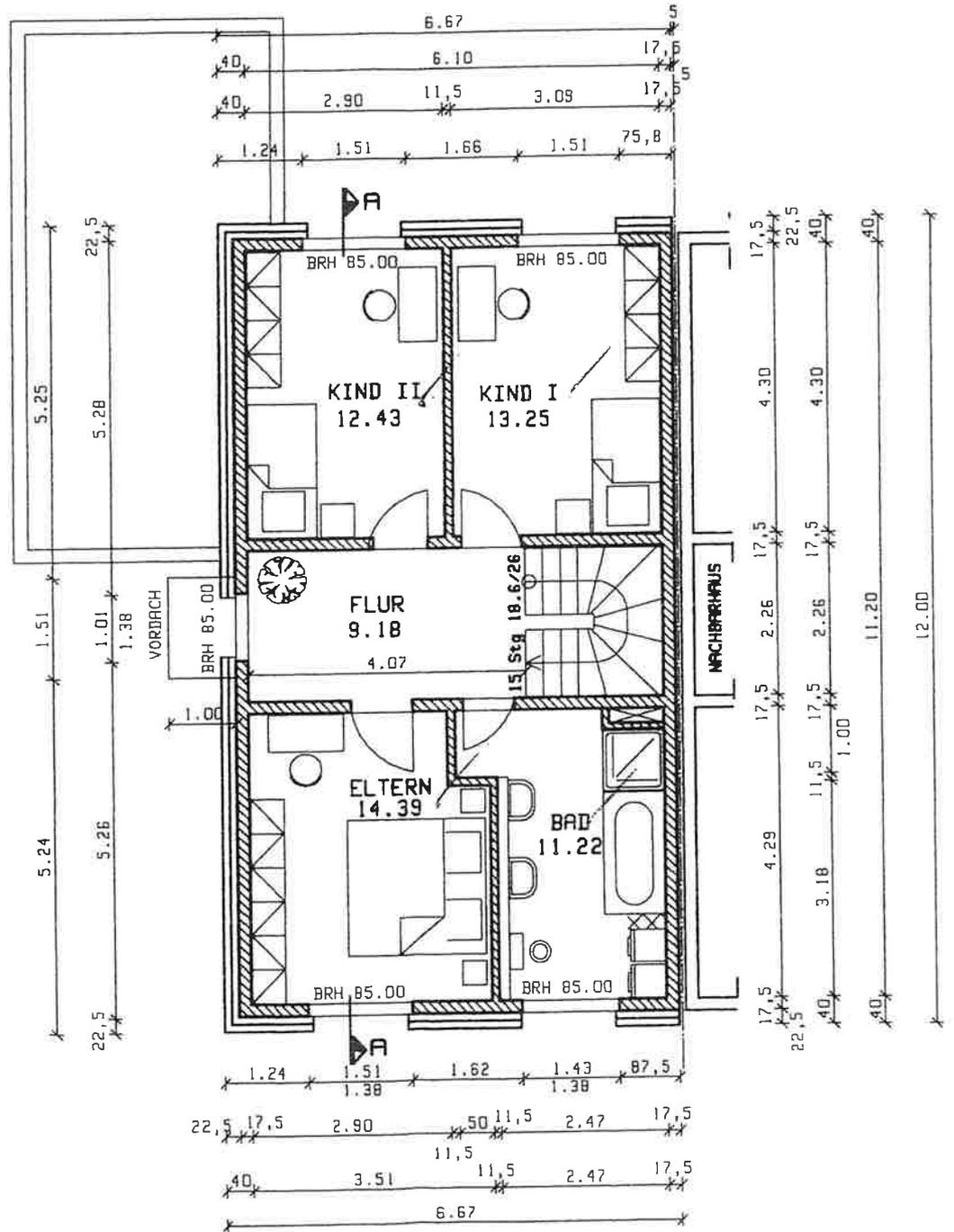
Grundriss Kellergeschoss



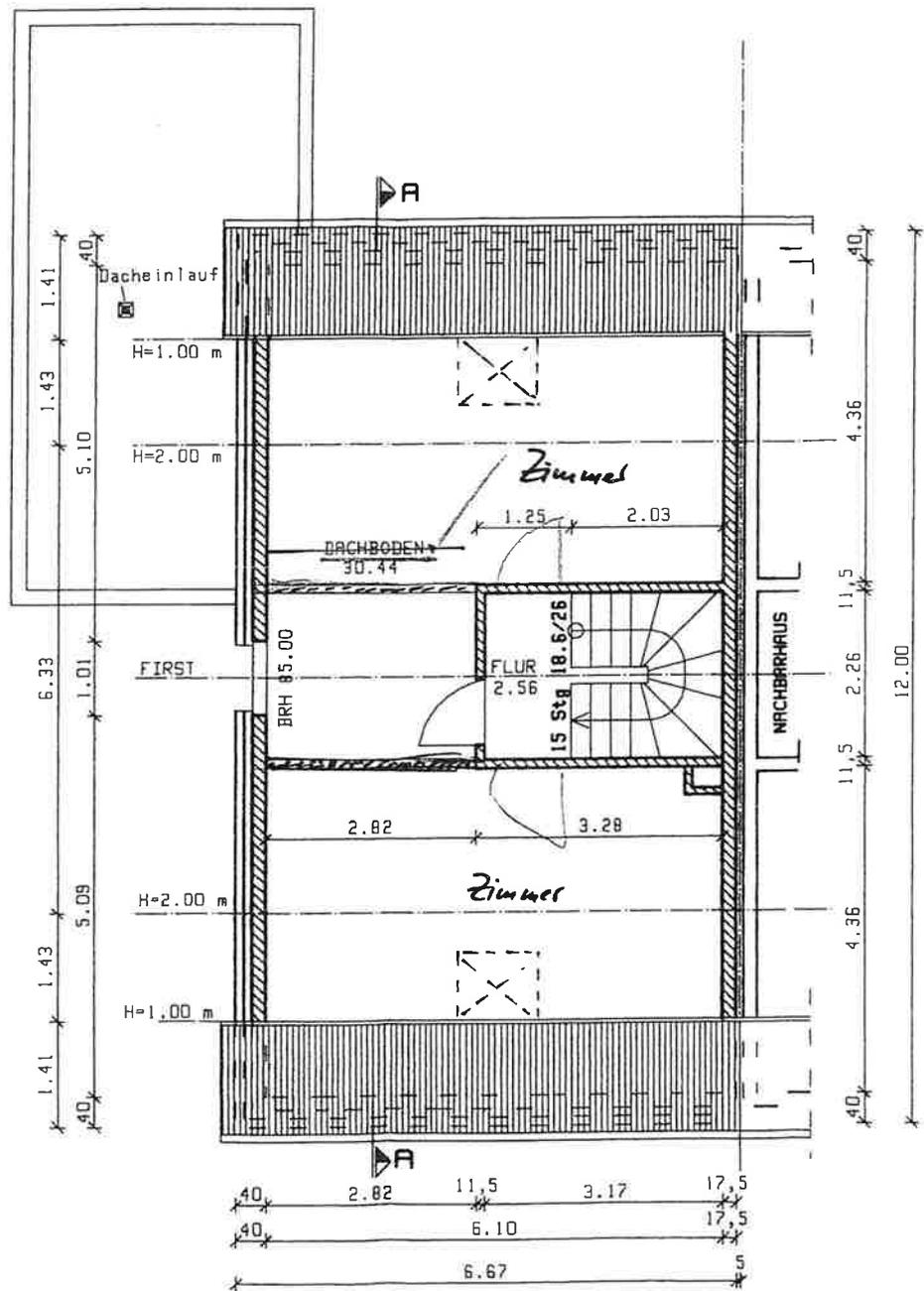
Grundriss Erdgeschoss



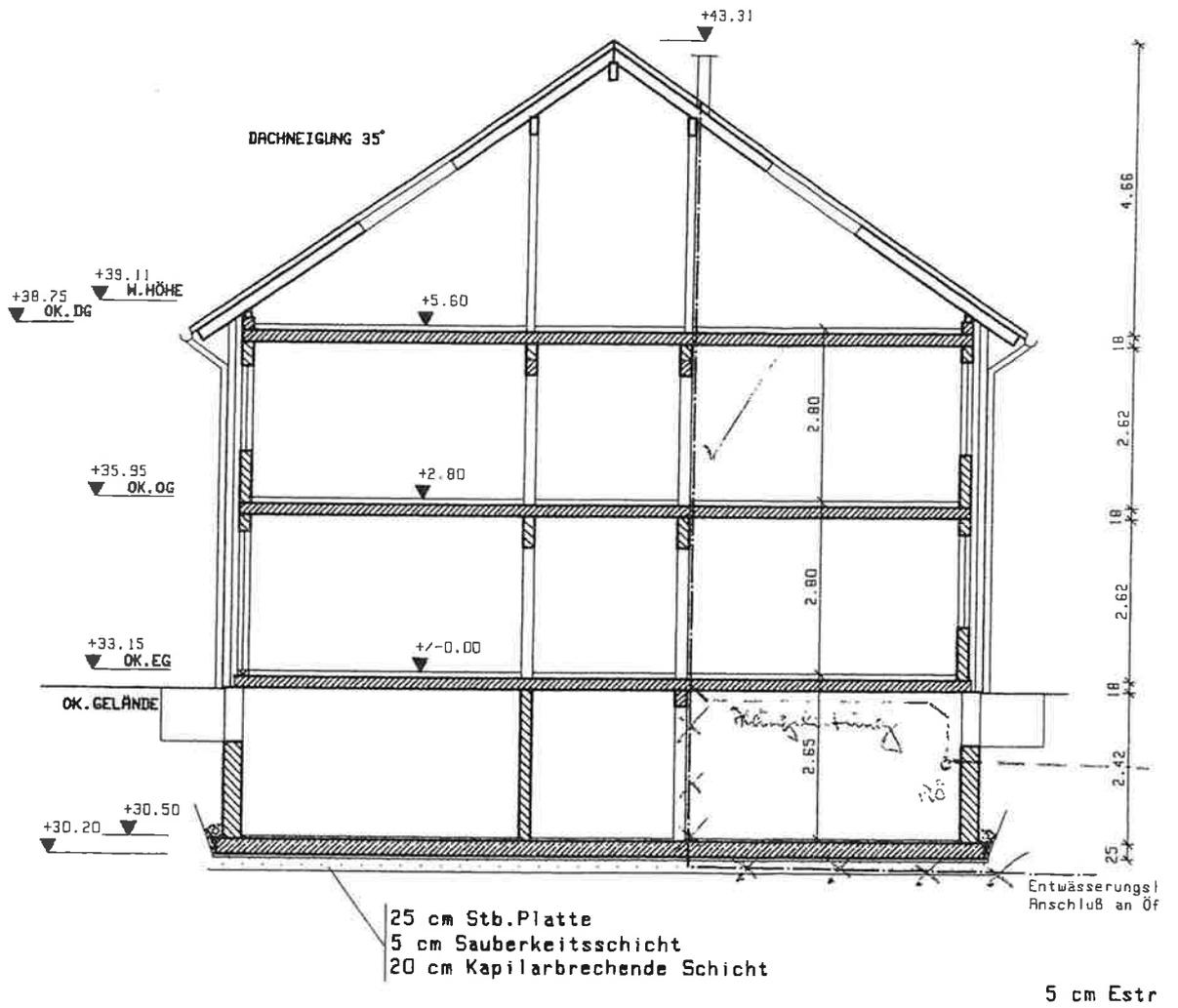
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Schnittzeichnung



zum Wertgutachten „Königstr. 32“, 46149 Oberhausen-Holten

Lichtbilddokumentation – Aufnahmen/Außenansichten vom 17.05.2023



Bild 1



Bild 2



Bild 3