



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

**FACHGEBIETE BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE
MIETEN UND PACHTEN**

Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.(BDGS)
80686 München, Verbandssiegel Nr. 1324, Wertermittlung von Grundstücken

Blötter Weg 93
45478 Mülheim/Ruhr
Telefon 0208-3758 670
Fax 0208-3758 671

Funk 0171-5485259
E-Mail boscheinen@t-online.de

**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIRK BOSCHEINEN**

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

V e r k e h r s w e r t g u t a c h t e n

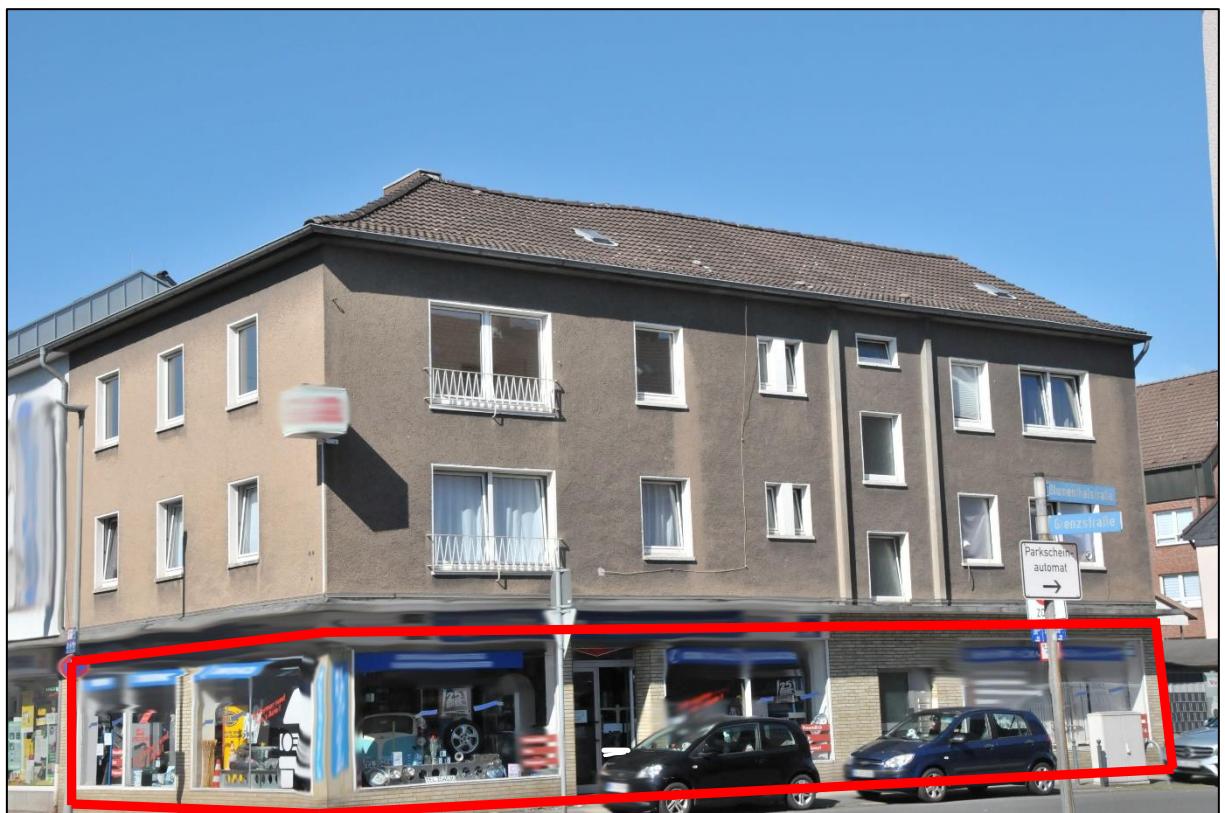
gemäß §194 BauGB zum Teileigentum an der
Gewerbeeinheit Nr. 2 im Erdgeschoss

der

Blumenthalstraße 69
46045 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 006/23



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung	3
allgemeine Angaben	3...
Kataster- und Grundbuchangaben	4...
Teilungserklärung	5
Beschlüsse der Eigentümersversammlung	5
Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum	6
sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen	7
Grundstücksmerkmale	8...
- Allgemeines	
- Planungsrecht	
- Erschließung	
- Bodenbeschaffenheit / Zuschnitt	
- Stadtplan	
- Orts- und Wirtschaftslage	
Bodenwertermittlung	15...
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Bodenrichtwert	
- Lagewertbestimmung	
- Berechnung Bodenwert	
Gemeinschaftseigentum	18...
- Gebäudebeschreibung	
- Unterhaltungszustand	
- Restnutzungsdauer	
Sondereigentum	21...
- Allgemeine Angaben	
- Ausstattung der Einheit	
- Flächenübersicht	
- Unterhaltungszustand	
Ertragswertverfahren	23...
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Bewirtschaftungskosten	
- Verwaltung	
- Instandhaltung	
- Mietausfallwagnis	
- Betriebskosten	
- Liegenschaftszinssatz	
- Mietwertbestimmung	
- Ertragswertberechnung	
Vergleichswertverfahren	28...
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
Wertfindung	29...
- Vorbemerkung zur Wertfindung	
- Marktanpassungsfaktoren	
- 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 müssen 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 nehmen**, 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 006/23 mit Auftragseingang vom 04.09.2023.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte erstmalig mit Schreiben vom 16.09.2023 zum 06.10.2023. Es konnte nahezu alle Bereiche der Einheit besichtigt werden (Verkauf, Büro, Lage, WC's und Hoffläche). Das Gemeinschaftseigentum wurde schon im Zusammenhang mit einem anderen Verfahren im Objekt besichtigt (15.09.2023, Kellergeschoss, Treppenhaus und Dachgeschoss). Einer Fotodokumentation wurde zugestimmt.
Ortsbesichtigungen	06.10.2023 / 16:15 Uhr
Teilnehmer	Sachverständiger Mitarbeiter des Pächters

Auskünfte / Unterlagen

- Anliegerbescheinigung vom 04.09.2023
- Fachbereich Wohnungswesen vom 02.09.2023
- Grundbuch vom 30.03.2023 / Stand 14.06.2007
- Kopie der Teilungserklärung vom 22.10.1992 und Ergänzung vom 30.10.2023
- Urkunde zum Recht in Abteilung II mit laufender Nummer 1
- Online Flurkartenausschnitt vom 31.12.2023
- Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2023
- Gutachterausschuss vom 04.12.2023
- Zwangsverwaltung vom 04.09.2023 (Angaben zur Hausverwaltung, Mieterliste)
- Hausverwaltung vom 08.01.2024
- Grundstücksmarktbericht 2023
- Denkmalschutzliste Stand 21.05.2022
- Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2023
- Internetseiten www.oberhausen.de, www.open-street-map.de und andere

Katasterangaben

132,51/503 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Oberhausen
 Flur 34
 Flurstück 13, Hof- und Gebäudefläche, Grenzstr. 34 und Blumenthalstraße 69
 Größe 503 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Erdgeschoss mit Kellerraum und Garage Nr. 2 des Aufteilungsplanes

Grundbuchangaben

Grundbuchamt Oberhausen
 Grundbuchbezirk Oberhausen
 Grundbuchblätter 8710
 Bestandsverzeichnis Angaben stimmen mit den Katasterangaben überein
 Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu allen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern 8709 bis 8715) beschränkt. Eingetragen am 04.12.1992.
 Abt. I lfd. Nr. 2.1 - 2.4 Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
 Abt. II lfd. Nr. 1 Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 34 Flurstück 14, zurzeit eingetragen in Blatt 2312, ist berechtigt, einen Dachvorsprung in einer Breite von ca. 30 cm in das belastete Grundstück

hineinragen zu lassen und die Regenabwasser auf die Grundstücke abzuleiten. Eingetragen am 03.11.1956, hierin übertragen am 04.12.1992.

Abt. III keine, den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen

Auftragsgemäß ist der unbelastete Verkehrswert, ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung Zwei des Grundbuchs zu ermitteln. Unter Beibehaltung der Eintragung lfd. Nr. 1 sind keine wertmindernden Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes zu erwarten. Die Nutzung der Einheit wird nicht beeinträchtigt.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung liegt in Kopie vor. Nach § 2 Abs. 2 a) und 2 b) der Teilungserklärung wurden Untereinheiten gebildet. Die Untereinheit Grenzstraße 34 umfasst das gesamte Gebäude und gehört vollständig zum Sondereigentum Nr. 1, welches nicht Gegenstand der Wertermittlung ist. Die Untereinheit Blumenthalstraße 69 umfasst das Gebäude Blumenthalstraße 69 und beinhaltet das Sondereigentum Nr. 2 bis 7. Die Untereinheiten tragen die alleinigen Kosten für den jeweiligen Gebäudeteil. Die Einheiten 2 - 7 haben das alleinige Sondernutzungsrecht an der unbebauten Grundstücksfläche. Gebrauchsregelungen sind nicht bekannt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse war dies bisher nicht nötig. Die Freiflächen (Rangier- / Hoffläche vor der Garage sowie zwischen Büro und Garage) werden vom Pächter der Gewerbeeinheit (Sondereigentum Nr. 2) genutzt. Um Unstimmigkeiten innerhalb der Gemeinschaft hinsichtlich der Nutzung und der Übernahme von Instandsetzungskosten für die Hoffläche zu vermeiden, wird empfohlen, dem Eigentümer des Sondereigentums Nr. 2 ein alleiniges Sondernutzungsrecht samt Kostenübernahme einzuräumen. Es bestehen keine ungewöhnlichen, bzw. den Verkehrswert beeinflussenden Vertragsvereinbarungen. Der Einheit wurde kein weiteres Sondernutzungsrecht eingeräumt. Zum Sondereigentum gehören der Kellerraum Nr. 2 und die Garage Nr. 2 (siehe Anlage).

Beschlüsse der Eigentümerversammlung

Nach Rücksprache mit der Hausverwaltung hat diese lediglich den Auftrag für eine reine Mietverwaltung. Die WEG Verwaltung wird von den Eigentümern in Selbstverwaltung durchgeführt. Daraus ergibt sich, dass für notwendige Maßnahmen eine einstimmige direkte Absprache erforderlich ist. Informationen zu Beschlüssen bezüglich größerer Investitionen, der Höhe des Hausgeldes, eventuellen Außenständen oder die Höhe der Instandhaltungsrücklage der Untereinheit Blumenthalstraße 69 liegen nicht vor. Für gewöhnlich ist bei Selbstverwaltungen davon auszugehen, dass aufgrund der direkten Absprache bezüglich der Investitionen keine nennenswerte Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft vorhanden ist, bzw. diese lediglich die laufenden Kosten sowie Kleinstreparaturen abdeckt. Entsprechende Rücklagen für mittel- und langfristig anstehende Investitionen werden von den Eigentümern in Eigenverantwortung gebildet und größere Investitionen dann über Sonderumlagen realisiert.

Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist die Wohnungseigentümergemeinschaft verpflichtet eine Erhaltungsrücklage zu bilden. Diese gehört zum Verwaltungsvermögen der Eigentümergemeinschaft und geht bei einem Verkauf auf den Erwerber über (Kapitalübertragung, gehört nicht zu den Anschaffungskosten). Eine Auszahlung ist nicht vorgesehen bzw. zulässig. Auf den führenden Immobilienportalen sowie einigen Internetseiten der Immobilienbranche wird Verkäufern empfohlen, die Erhaltungsrücklage in den Kaufpreis einzurechnen bzw. aufzuschlagen. Ein Gutachten bildet die Gepflogenheiten des Marktes nach, weshalb die Erhaltungsrücklage zu würdigen ist.

Eine wirtschaftlich arbeitende Verwaltung sammelt über Jahre einen Überschuss an, der in regelmäßigen Abständen bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums wieder verbraucht wird. Die Berücksichtigung von Kosten ist daher nur erforderlich, wenn aufgrund unzureichender Rücklagen mit Sonderumlagen für den einzelnen Eigentümer zu rechnen ist, wovon hier ausgegangen wird. Unter Würdigung des allgemeinen Gebäudezustandes und den mittel- bis langfristig anstehenden Maßnahmen (Malerarbeiten Treppenhaus, Dämmung oberste Geschossdecke, Erneuerung Dachentwässerung, Verbesserung der Fassadendämmung sowie weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen) wird eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 50.000€ als ausreichend erachtet. Hierbei wird unterstellt, dass die laufenden Kosten sowie einfache Reparaturen abgedeckt sind, für darüberhinausgehende Maßnahmen aber keine ausreichende Rücklage vorhanden ist. Das Risiko einer Sonderumlage ist erhöht. Der anteilige Betrag wird als besondere Objekteigenschaft „fehlende Rücklage“ berücksichtigt. Der Anteil für das zu bewertende Teileigentum Nr. 2 beträgt rd. **- 13.200 €** ($50.000\text{€} : 503 \times 132,51 = 13.172\text{€}$). Diese Vorgehensweise wird vom Unterzeichner favorisiert, da ansonsten nur noch ein schwer vermittelbar und frei einzuschätzender prozentualer Risikoabschlag vom vorläufigen Verkehrswert als Alternative in Frage kommt. Diese Vorgehensweise hat zudem den Vorteil, dass ein direkter Vergleich mit einem "normalen" Objekt möglich ist. Die vereinzelt ersichtlichen Abnutzungserscheinungen des Gemeinschaftseigentums haben keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit. Gegebenenfalls anfallende Kosten für kleinere Reparaturen bewegen sich in einer normalen Größenordnung für solche Objekte und erfordern keine separate Berücksichtigung.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Baulasten	keine Eintragung lt. Bauakte
Denkmalschutz	keine Eintragung lt. Denkmalschutzliste
Gestaltungssatzung	keine Eintragung
Erhaltungssatzung	keine Eintragung
Sanierungsgebiet	keine Eintragung
Umlegungsverfahren	keine Eintragung
Trinkwasserschutzzone	keine Eintragung
Landschaftsschutzgebiet	keine Eintragung
Naturschutzgebiet	keine Eintragung
Überbauung	<p>Der Online-Flurkarte ist eine Überbauung des Flurstücks 14 (Bewertungsobjekt) durch das Nachbargebäude Blumenthalstraße 67 zu entnehmen (siehe Anlage, Flurkarte, grün markierte Fläche). Bei der überbauten Fläche handelt es sich um eine Überbauung, die mit der Errichtung des Gebäudes entstanden ist. Die Berechnung der zu zahlenden Überbaurente würde auf Basis des Bodenwertes zum Zeitpunkt des Überbaus erfolgen. In Anbetracht der Größe der überbauten Flächen (unter 5m²) und dem Zeitpunkt des Überbaus (vor 1960) ist davon auszugehen, dass sich die Überbaurente unter 50 € im Jahr bewegen wird. Die Laufzeit ist an die Standzeit des Gebäudes gekoppelt und somit für den Eigentümer des überbauten Flurstücks nicht beeinflussbar. Der <u>Wert</u> der Überbaurente für die Eigentümerge meinschaft ergibt sich aus dem zu zahlenden Betrag von den Eigentümern des überbauenden Flurstücks an den / die Eigentümer des überbauten Flurstücks, kapitalisiert auf die Restlaufzeit der Gebäude. Das Ergebnis wird sich im Rundungsbereich des Verkehrswertes bewegen, weshalb auf eine ausführliche und seitenfüllende Berechnung verzichtet wird.</p>
Leitungsrechte	keine Leitungsrechte ersichtlich
Wegerechte	keine Wegerechte ersichtlich
Mitbenutzung	<p>Es liegt eine Mitbenutzung durch das Flurstück 13 (Blumenthalstraße 67) vor (siehe Anlage, Flurkarte, grün markierte Fläche). Die Fläche ist durch eine Mauer in Verlängerung der Gebäuderückseiten vom Bewertungsobjekt getrennt. Aufgrund der geringen Größe der Fläche sowie dem dann vorliegenden nachteiligen Zuschnitt (unregelmäßiger Grenzverlauf durch Versprung) ergeben sich keine wertrelevanten Nachteile für das Bewertungsobjekt.</p>

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 gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte (siehe „Grundbuchangaben“ und „Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen“), der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale.

Planungsrecht

Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist 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 §5 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 Grenz- und die Blumenthalstraße. Hierbei handelt es sich um zweispurige Straßen ohne Mittelstreifenmarkierung, mit beidseitigen Gehwegen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Blumenthalstraße ist eine 30er Zone. Das Parken auf dem Gehweg ist gestattet. Es besteht eine Parkraumbewirtschaftung mit Anwohnerparkausweisen. Die Parkmöglichkeiten sind begrenzt, aber ausreichend.

Versorgungsleitung

Strom, Wasser, Telefon, Fernwärme

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 Erschließungsanlagen Grenzstraße und Blumenthalstraße als gezahlt. Kanalanschlussgebühren wurden in früheren Jahren gezahlt, sodass nach derzeitigem Landesrecht

keine Beiträge fällig werden. Beiträge nach §8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG) für die Verbesserung / Erneuerung der Teilanlage Fahrbahn der Blumenthalstraße wurden im Jahr 2018 gezahlt.

Straßenbaubeiträge können für künftige Ausbaumaßnahmen grundsätzlich erneut erhoben werden. Die Straßenbaubeiträge werden lt. Mitteilung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 04.05.2022 durch die landes eigene NRW.BANK anstatt mit 50% nunmehr zu 100% gefördert. Nach derzeitigem Kenntnisstand bleibt die Beitragspflicht aber grundsätzlich bestehen. Beitragspflichtig ist der Eigentümer zum Zeitpunkt des Bescheides.

Bodenbeschaffenheit/Zuschnitt

Oberfläche

Die Oberfläche ist eben. Es gibt keine Hinweise auf ungewöhnliche Geländeerhöhungen oder -vertiefungen, die auf Verfüllungen oder Ähnliches schließen lassen.

Aufwuchs

Das Grundstück ist nahezu vollständig befestigt. Der ver einzelt im Innenhof zwischen Büro und Garage ersichtliche Aufwuchs ist nicht außergewöhnlich oder besonders wertvoll und deshalb mit dem Bodenwert abgegolten.

Baugrund

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. 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 und leicht schiefwinkelig (siehe Anlage). Die Straßenfront an der Blumenthalstraße hat eine Länge von ca. 28m und an der Grenzstraße von ca. 18m.

Altlasten

Altlastenverdächtige Nutzungen waren in der Vergangenheit nicht angesiedelt, bzw. entsprechende Hinweise liegen nicht vor. Es besteht kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen entsprechend der Definition des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Es wird Altlastenfreiheit zu grunde 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=15/51.4662/6.8400>



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 hat sich die Stadt inzwischen stark verändert. Heute bilden Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen einen Schwerpunkt der Wirtschaft und haben mit den Museen, Theatern sowie anderen Attraktionen jedes Jahr Millionen Besucher. 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, an nähernd ein Drittel aller Einwohner der insgesamt erfasssten 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>

Der südliche Stadtbezirk Alt-Oberhausen macht mit rd. 23 Quadratkilometer knapp 1/3 des Stadtgebietes aus. 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 Gewerbeeinheit befindet sich im südwestlichen Randbereich der City von Oberhausen. Kulturelle Einrichtungen wie das fast 80 Jahre alte Theater Oberhausen, die Veranstaltungshalle Luise-Albertz-Halle und das Rheinische Industriemuseum sowie verschiedene Ämter der Stadt sind in diesem Bereich angesiedelt. Der eigentliche Kernbereich, mit Fußgängerzone, Ämtern und öffentlichen Einrichtungen befindet sich ca. 1,2km nordöstlich. Der „untere Teil“ der Marktstraße, die Fußgängerzone von Oberhausen ist ca. 700m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsunternehmen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung somit fußläufig erreichbar. Die Grenzstraße ist stärker mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss durchsetzt (überwiegend Trinkhalle, Gaststätten, Spielstätten usw.). Die östliche Parallelstraße der Blumenthalstraße ist die Fläßhofstraße. In der Fläßhofstraße befindet sich das ausgewiesene Rotlichtmilieu der Stadt. Der blickdichte Zugang ist rd. 200m entfernt. Schulen und Kindergärten sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar.

Verkehrstechnisch ist das Objekt gut an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Grenzstraße führt in östlicher Richtung befahren zur Mülheimer Straße (B223) und westlich zur Bebelstraße, worüber in 5 - 15 Fahrminuten verschiedene Anschlussstellen der A42, A2 und A40 zu erreichen sind. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich rd. 50m entfernt in der Blumenthalstraße und ca. 100m entfernt in der Grenzstraße. Hierüber ist der rd.

1,4 km entfernte Hauptbahnhof mit seinen S- und Fernbahnanschlüssen zu erreichen. Über den dort vorgelagerten ZOB ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Wirtschaftslage

Der Konjunkturbericht Herbst 2023 der Industrie- und Handelskammer für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen hat die Überschrift „Stabile Konjunktur in der MEO - Region trotz der Multikrise“.

„Die Zukunftsaussichten bei den Unternehmen der MEO-Region sind trotz der Multikrise insgesamt optimistischer als noch im Herbst: Fast 60 Prozent der Unternehmen gehen von einem gleichbleibenden Verlauf aus (Herbst: 48 Prozent). 19 Prozent erwarten sogar eine bessere Entwicklung; bei der letzten Befragung lag der Anteil noch um 7 Prozentpunkte niedriger. Auch die pessimistischen Stimmen haben stark abgenommen und liegen bei 23 Prozent (Herbst: 40 Prozent).

Der Konjunkturklimaindex der MEO-Region, als gewichtetes Mittel von Lage und Aussichten, klettert im Vergleich zum Herbst, um 16,5 Punkte nach oben und steht nun bei 108,5 Punkten. Damit ist der Vorjahreswert von 112,1 Punkten fast erreicht.“
(<https://www.ihk.de/meo/servicemarken/presse/publikationen/konjunkturberichte/konjunkturbericht-meo-2022-5004112>).

Der 110. Konjunkturbericht der Ruhrwirtschaft zum Jahresbeginn 2023 titelt „Atempause in der Krise? Unternehmen im Ruhrgebiet blicken vorsichtig optimistisch in die Zukunft“. Der Bericht wird von den IHKs im Ruhrgebiet (Dortmund, Duisburg, Essen, Mittleres Ruhrgebiet, Nord Westfalen) erstellt.

(<https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/5033320/45be1018b55b5a07b354742982d84361/ruhrlagebericht-data.pdf>).

In den einzelnen Wirtschaftsbereichen sind unterschiedliche Tendenzen vorhanden, die auch Auswirkungen auf den örtlichen Immobilienmarkt haben. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Autoteile- / Autozubehörverkauf im Erdgeschoss eines Eckgebäudes. Die Reklamewirkung des Eckgebäudes ist aufgrund der stärker frequentierten Grenzstraße gut. In der weniger frequentierten Blumenthalstraße waren zu allen Besichtigsterminen Parkmöglichkeiten vorhanden. Zudem bietet die Hoffläche Platz für mehrere Firmenfahrzeuge. Die Gewerbeeinheit kann daher für eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen hergerichtet werden (Fachwerkstatt oder Kleinserienproduktionen, Lieferdienste, Postannahmestelle mit Fachsortiment oder ähnlichen Nutzungen). Die aufgezeigten Nutzungen sind beispielhaft und wurden nicht auf ihre Tragfähigkeit überprüft. Es wird empfohlen, vor der Umsetzung von Nutzungskonzepten eine Marktanalyse durchführen zu lassen.

Die wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes 2023 zum Markt für Wohnungs- und Teileigentum ist:

Im Jahr 2022 sind dem Gutachterausschuss 633 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von 88,12 Mio. € vorgelegt worden. Das sind rd. 10 % weniger als im Vorjahr (702 Kaufverträge). Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Jahr 2021 (81,94Mio. €) um rd. 8 %. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich im Durchschnitt erhöht.

vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einer dreigeschossigen Gebäudezeile aus dem Jahre 1957/58 bebaut. Die Umwandlung in Wohnungseigentum erfolgte 1992.

umliegende Bebauung

Die Umgebungsbebauung wird von einer geschlossenen zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung geprägt, die mit freistehenden Wohnhäusern und gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss durchsetzt ist.

abschließende Lagebeurteilung

Die Wohnlage entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine mittlere Wohnlage "*überwiegend zusammenhängend bebaut, ohne außergewöhnliche Lärm- oder Geruchsbelästigungen*". Die Einstufung als einfache Wohnlage "*überdurchschnittliche Verkehrsbelästigung oder Beeinträchtigung durch Gewerbe-/Industriebetriebe, ungünstiges Wohnumfeld mit wenig Grün- und Freiflächen*" ergibt sich aus der Nähe zur westlich verlaufenden Bahntrasse, den gewerblichen Nutzungen in den Hinterhöfen, der Lage an der stärker befahrenen Grenzstraße und der Nähe zur Flaßhofstraße. Bei der Besichtigung waren zwar keine einzelnen herausragenden Nachteile zu verzeichnen, in der Summe ergibt sich hieraus aber diese Lageeinordnung. Insbesondere, da nicht alle Merkmale zutreffen müssen. Auch die Nachbarschaft entspricht im Wesentlichen den typischen Gegebenheiten eines einfachen Wohnumfeldes. Die Nachteile werden durch das Angebot an Geschäften, die für den täglichen Bedarf von Bedeutung sind, nicht ausgeglichen. Die Lageeinordnung erfolgt im oberen Spannenbereich einfacher Wohnlagen, der sich mit dem unteren Spannenbereich mittlerer Wohnlagen überschneidet.

Die Gewerbelage reicht nicht an eine sogenannte Stadtteillage in einem Nebenzentrum heran. Die Objektlage wird aufgrund der Parkmöglichkeiten in Objektnähe, der Reklamewirkung durch die Frequenz des Straßenverkehrs in der Grenzstraße und der Zahl der umliegenden Bewohner infolge der massiven Bebauung im Umfeld, leicht über einer einfachen Gewerbelage, aber noch deutlich unter der einer Stadtteilage eingestuft.

Bodenwertermittlung

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=brw&commune=Oberhausen>

Für diesen Bereich wird mit Stand 01.01.2023 ein zonaler Bodenrichtwert von 180 €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG, bei einer drei- bis viergeschossigen Bebauung, der Nutzungsart Wohnbaufläche, einer GFZ von 1,0 und einer Grundstückstiefe von 35m angegeben. Lagmerkmal ist die Grenzstraße 45.

Lagewertbestimmung

In der Lärmkartierung 2017 des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegen das Bewertungsobjekt und der Bodenrichtwert beim „Straßenverkehr 24h“ in der gleichen Lärmzone von 55 – 60 db(A) (üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Kühlschrank 40 dB, leise Radiomusik 50 dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70 dB). Es ist somit keine Lageanpassung anzubringen.

Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand des Grundstücks entsprechen im Wesentlichen den Merkmalen des Bodenrichtwertes. Anpassungen hierfür sind nicht anzubringen. Der leicht schiefwinkelige Zuschnitt des Grundstücks ist störend, wirkt sich aber nicht auf die grundsätzliche Bebaubarkeit

aus. Dies wird mit einem Ablag von 2% gewürdigt. Die geringere Grundstückstiefe wirkt sich auf die GFZ aus und wird über diesen Korrekturfaktor berücksichtigt. Die Ausrichtung nach Nordwesten wird entsprechend der Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Oberhausen mit einem Faktor von 1,00 berücksichtigt.

Zu prüfen ist letztendlich noch, ob das Maß der baulichen Nutzung dem des Bodenrichtwertes entspricht, da Abweichungen entsprechend zu würdigen sind. Gemäß ImmoWertV sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen wären. Zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) sind die Flächen aller oberirdischen Geschosse, mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschosse, mit den Außenmaßen zu berücksichtigen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse fließen mit einem Ansatz von 75% in die Berechnung ein. Staffelgeschosse werden im vollen Umfang berücksichtigt.

Geschossfläche lt. Unterlagen

1.048m²

Blumenthalstr. ((19,00m x 10,00m) x 3,75 = 712m²

Grenzstr. EG (19,0m x 7,62m – 3,5,0m x 3,38m) x 1,00 = 133m²

Grenzstr. OG's(10,00m x 7,62m -1,2m x 2,0m) x 2,75 = 203m²

Berechnung WGFZ

WGFZ = Geschossfläche : Grundstücksgröße

WGFZ = 1.048m² : 503m²

WGFZ = 2,08

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks liegt deutlich über der des Bodenrichtwertes. Im Grundstücksmarktbericht wird für drei- und mehrgeschosige Wohnbaugrundstücke auf die Umrechnungskoeffizienten in der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) verwiesen, weshalb auch hier die höhere bauliche Ausnutzung mittels dieser Koeffizienten berücksichtigt wird. Für die Berechnung der Umrechnungskoeffizienten zur WertR wird von Kleiber/ Simon/ Weyers folgende Formel angegeben:

Umrechnungskoeffizient (UK)

= (0,6 x \sqrt{GFZ}) + (0,2 x GFZ) + 0,2

UK für die GFZ tatsächlich 2,08 = 1,481

UK für die GFZ Bodenrichtwert 1,00 = 1,000

Korrekturfaktor WGFZ

= GFZ tatsächlich : GFZ Bodenrichtwert

1,481 : 1,000

= 1,48

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen	a) Lage	1,00
	b) Grundstücksgestalt	0,98
	c) WGFZ	1,48
	d) Erschließungszustand	1,00
	e) Ausrichtung	1,00
	f) Bodenbeschaffenheit	1,00
	g) <u>Zeitablauf</u>	1,00
	Bodenwertfaktor a) x b) x c) x ...	1,45

spezielle Bodenwerte

$$\begin{aligned}
 &= \text{Bodenrichtwert} \quad \times \text{Bodenwertfaktor} \\
 &\quad 180 \text{ €/m}^2 \quad \times 1,45 \\
 &= 261 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Berechnung Bodenwerte

$$\begin{aligned}
 &= \text{spezieller Bodenwert} \quad \times \text{Grundstücksfläche} \\
 &\quad 261 \text{ €/m}^2 \quad \times 503 \text{ m}^2 \\
 &= 131.283 \text{ €}
 \end{aligned}$$

anteiliger Bodenwert

$$\begin{aligned}
 &= \text{Bodenwert} \quad : \text{Gesamtanteile} \times \text{Miteigentumsanteile} \\
 &\quad 131.283 \text{ €} \quad : 503 \quad \times 132,51 \\
 &= 34.585 \text{ €} \\
 &\text{rd. } \mathbf{34.600 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

Gemeinschaftseigentum

(beruht auf vorliegenden Unterlagen und Besichtigung der Blumenthalstraße 69)

Gebäudebeschreibung

Nutzung

dreigeschossiges Wohnhaus mit insgesamt 5 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten (Laden EG mit Garage in der Blumenthalstr. 69 und Gewerbeeinheit EG bis 2. OG in der Grenzstr. 34)

Bauart

massive Bauweise

Mauerwerk

konventioneller Mauerwerksbau

Baujahr

1957/58, 1992 Umwandlung in Wohnungseigentum

Dachkonstruktion

Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung Dachsteine

Geschossdecken

massiv (Stahlbeton)

Treppenhaus

baujahrestypische Holztreppe, zweifarbig lackiert, Stufen und Podeste PVC, Erdgeschoss Fliesen, Wände EG Natursteinplatten bis ca. 1,4m Höhe, sonst Putz farbig gestrichen; natürliche Belichtung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Hauseingangstüre Metallrahmen mit Glasausfachung, Seitenteil mit Briefkästen

Fassade

Putz

Keller

voll unterkellert, typische Kellerräume wie Trockenraum, Hausanschlüsse sowie Mieter/ Wohnungskeeper, überwiegend massive Trennwände

besondere Bauteile

Die besonderen Bauteile des Gemeinschaftseigentums (wie Kellerlichtschächte, Kragplatten, Einfriedung usw.), die sonstigen baulichen Anlagen und die Außenanlagen befinden sich entweder in einem funktionstüchtigen Zustand oder eventuelle Instandsetzungskosten sind über die fiktive Rücklage abgedeckt und deshalb für den Verkehrswert der einzelnen Wohnung nicht von Bedeutung.

keine

Sonstige bauliche Anlagen

Auf dem Grundstück ist eine größere Garage vorhanden, die zum Sondereigentum Nr. 2 gehört (Gewerbeeinheit Blumenthalstraße 69). Die Rangierfläche begrenzt den Hofraum so stark, dass eine Nutzung der Restflächen als Stellplatz nahezu ausgeschlossen ist (siehe auch Seite 5 Abschnitt Teilungserklärung). Weitere Stellplätze sind nicht vorhanden. Die Parkmöglichkeiten in der Straße waren zu den Besichtigungsterminen ausreichend. Zum Abend hin ist mit einer Verschlechterung der Parksituation zu rechnen.

Garagen / Stellplätze

Unterhaltungszustand

Nach der allgemeinen Klassifizierung der Bauzustandsstufen

- 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 des Gebäudes überwiegend mit mäßig (Bauzustandsstufe 4) zu bezeichnen. Das Gebäude wurde noch nicht durchgreifend saniert und befindet sich weitgehend in einem, dem Baujahr entsprechenden sowie funktionstüchtigen Zustand. Die erneuerten Gewerke (Fenster, Oberböden usw.) sind überwiegend der gewöhnlichen Instandhaltung zuzurechnen. Hierbei ist auch zu beachten, dass ältere Maßnahmen i.d.R. nur noch bedingt zeitgemäß sind und daher einen geringeren Stellenwert haben (z.B.: Gebäude mit Baujahr 1960, das 1990 modernisierte Fenster oder Bad ist inzwischen über 30 Jahre alt). Die Berücksichtigung zwingend notwendiger Sofortmaßnahmen ist nicht erforderlich, bzw. über die fiktive Rücklage abgedeckt (siehe Seite 5, Abschnitt „Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum“). Die vorhandenen Gebrauchsspuren haben keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit. Ein aktueller Energieausweis liegt vor (Basis Energieverbrauch, gültig bis 25.07.2029, Bewertungsobjekt 120 kWh/ (m² a) Endenergieverbrauch, entspricht der Energieeffizienzklasse D; 84kWh/ (m² a) Primärenergiebedarf; entspricht der Energieeffizienzklasse C). Die Berechnungsverfahren sind vorgegeben (Bedarf oder Verbrauch). Durch die standariserten Einflussgrößen (Klimazonen, vorgegebene Innentemperaturen, Warmwasseranteil usw.) sind bei einem Bedarfs-ausweis Rückschlüsse auf den tatsächlichen Verbrauch oder bei einem Verbrauchs-ausweis auf die energetische Qualität nur schwer möglich. Hierfür wird der tatsächliche Verbrauch zu stark von den Witterungsverhältnissen und dem Nutzerverhalten beeinflusst. Die ermittelten Kennzahlen sollen lediglich einen groben Vergleich gegenüber einem standarisierten Mittelwert eines Gebäudetyps ermöglichen. Auswirkungen auf den Wert der einzelnen Wohnung ergeben sich hierdurch nicht, da dies über die Baujahresgruppen und den Ausstattungsmerkmalen in den Verfahren ausreichend gewürdigt wird.

Es wurde eine Sichtprüfung auf Abweichungen der Örtlichkeit zu den vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Offenkundige Abweichungen des Baukörpers zu den aus den Unterlagen ersichtlichen Darstellungen waren nicht ersichtlich. Es wird die korrekte Errichtung der Anlage nach Baugenehmigung sowie den anerkannten Regeln der Baukunst unterstellt.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist nach §6 (6) ImmoWertV

... 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. Hierbei ist zu beachten, dass die Einheit im Extremfall mit dem Gebäudekomplex untergeht. Umgekehrt hat der bauliche Zustand der Einheit in der Regel keine nennenswerten Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer der Anlage.

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 im weiteren Verlauf des Gutachtens verwenden zu können, muss die Modelkonformität gewahrt werden. Hierzu hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ein Model zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erarbeitet. Das Model der AGVGA geht für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren aus. Unter Würdigung des Baujahres und dem allgemeinen Bau- und Unterhaltungszustand und einer ordnungsgemäßen Instandhaltung wird in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL, eine modifizierte Restnutzungsdauer von **25 Jahren** verwendet (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 66 Jahren; Modernisierungsgrad Bewertungsobjekt 4 Punkte, Modernisierungsgrad 4 Punkte entspricht einer kleinen Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung).

Sondereigentum

Allgemeine Angaben

Ausführung u. Lage im Gebäude

Die Einheit Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss und erstreckt sich über das gesamte Gebäude Blumenthalstraße 69, einem Büroanbau und einer größeren Garage, die auch für Kleintransporter geeignet ist. Die Einheit unterteilt sich in einen Verkaufsbereich im Eckgebäude sowie daran anschließende Büroräume und 2 WC's. Es gibt einen Ausgang zum Hofbereich, worüber die Garage zu erreichen ist. Über die Garage gelangt man in den, am Büro gelegenen Innenhof. Der Grundriss ist nutzungstypisch, kann aber für eine Vielzahl anderer Nutzungen verwendet und hergerichtet werden. Zur Einheit gehören ein Kellerraum und die Garage (Keller Nr. 2, siehe Anlage).

Die Mieter der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts nutzen die Dachfläche der Garage sowie des Anbaus als Terrasse. Der Bauakte konnten hierzu keine Unterlagen entnommen werden.

Ausstattung

Fußböden

WC Anbau und Verkaufsraum: Fliesen; Büros: Teppichböden, Garage: Betonboden, WC Garage: PVC

Wand- u. Deckenbeläge

Wände: gestrichen; WC's: Fliesen bis ca. 2,0 Höhe; Decken: gestrichen

Fenster

Büro im Anbau: ein- und zweiflügelige Dreh-/Kippfenster, Kunststoff, Isolierverglasung, Standardbeschläge; Verkaufsfläche und Büro Blumenthalstraße: Schaufenster, Einfachverglasung, Holz, farbig lackiert; Garage: ohne

Türen

Büros: einfache, glatte Türen und Zargen, Standarddrückergarnituren (Langschild), Garage: innen, bauahrestypisches Holzschiebetor, farbig lackiert; außen, neueres vorgehängtes Metallschiebetor

Sanitäre Ausstattung

einfacher Ausstattungsstandard: WC mit Waschbecken

Elektroinstallation

einfacher Ausstattungsstandard: notwendige Zahl Steckdosen und Lichtauslässe pro Nutzungsbereich; wenige separat abgesicherte Stromkreisläuf

Beheizung

Zentralheizung (Fernwärme), überwiegend ältere Flachheizkörper, Heizungsleitungen zum Teil auf Putz

Warmwasserbereitung

Strom (Untertischgerät)

besondere Einbauten

Es sind keine gesondert zu berücksichtigenden festen Einbauten wie Kühlkammern, Montagegruben oder ähnliches vorhanden.

Anhand der aufgeführten Ausstattungsmerkmale wird die Einheit überwiegend als einfach 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. Zur Nutzung der Dachflächen durch die Mieter der Wohnung Nr. 4 (Verfahren 17K 008/23) konnten den Hausakten des Bauamtes (WEG Akte Blumenthalstraße, Bauakte Grenzstraße) keine Unterlagen / Informationen entnommen werden. Dieser Hinweis erfolgt im Hinblick auf die stärkere statische Beanspruchung der Dachfläche (Whirlpool: grob überschlägig 800 - 1.000 kg auf 3m² zzgl. Bodenbelag und Holzkonstruktion für die Überdachung samt Stegplatten; Holzblockhaus: grob überschlägig ca. 1.000kg auf 9m²). Offensichtliche Anzeichen für eine Überbeanspruchung waren nicht erkennbar. Es werden aber regelmäßige Sichtprüfungen angeraten. Für die zu bewertende Einheit Nr. 2 ergeben sich hieraus keine Nutzungseinschränkungen oder zusätzliche Instandsetzungskosten.

Nutzfläche (lt. Unterlagen)

Verkauf	129 m ²
Büros	40 m ²
WC's	6 m ²
Garage / Lager	70 m ²
Summe	245 m ²

Innenhof	12 m ²
Freilager / Hoffläche	74 m ²

Die Flächenberechnung basiert auf den Plänen zur Abgeschlossenheit und wurde um abgegriffene Planmaße ergänzt. Hieraus werden sich leichte, aber nicht wertrelevante Abweichungen zu den tatsächlichen Flächen ergeben. Für die weiteren Berechnungen wird eine **Nutzfläche** von ca. **245m²** zugrunde gelegt. Die Flächenaufstellung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

Unterhaltungszustand

Die Gewerbeeinheit ist vermietet und befindet sich in einem funktionstüchtigen Zustand. Die vorhandenen Gebrauchsspuren sind über die, dem Pächter obliegenden Schönheitsreparaturen abgedeckt. Es sind keine Kosten für zwingend notwendige Instandsetzungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Rückbaukosten der nicht genehmigten Dachflächennutzung sind vom Eigentümer der Wohnung Nr. 4, bzw. dessen Mieter zu tragen.

Die Beschreibung der Instandsetzungsarbeiten 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.

Ertragswertverfahren

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. 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 kalkulieren.

Abweichende Ertragsverhältnisse wie

- Wohnungs- und mietrechtliche Bedingungen oder strukturelle länger andauernde Leerstände, vorübergehende kurzfristige Leerstände gehören zum Mietausfallwagnis,
- Einnahmen aus Werbetafeln oder Funkmasten, wenn sie klar dem Bewertungsobjekt und nicht der Gemeinschaft zuzuordnen sind
- 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 wurden,

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

Verwaltung

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

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erarbeitet. Um die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze im weiteren Verlauf des Gutachtens verwenden zu können, muss die Modellkonformität gewahrt werden. Im Modell der AGVGA.NRW werden für die Verwaltungskosten gewerblicher Nutzungen 3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung angegeben. In Abhängigkeit von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis kann in begründeten Einzelfällen von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3%	bis 8%
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mieterqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr

Die Nutzfläche ist normal bis überdurchschnittlich, das Mietniveau normal, die Anzahl der Mietparteien gering, die Lagequalität normal bis leicht unterdurchschnittlich und die Mieterqualität gut. Unter Abwägung der Parameter wird für die Verwaltungskosten ein Ansatz von **4,0%** gewählt. Die Ansätze für Wohnraum sind hier nicht anwendbar.

Instandhaltung

„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.

Basierend auf den Instandhaltungskosten von Wohnraum, geben die Modelwerte der AGVGA.NRW eine Pauschale von 12,2 €/m² vor (in Anlehnung an die Ansätze des §28 der zweiten Berechnungsverordnung). Für gewerbliche Nutzungen sind nachfolgende Ansätze / Faktoren zu verwenden:

- Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen, bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten mit 100% (Faktor 1,00 / bzw. 12,2 €/m²)
- SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen, bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten mit 50% (Faktor 0,50 / bzw. 6,1 €/m²)
- Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen, bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten mit 30% (Faktor 0,30 / bzw. 3,7 €/m²)

Bei allen Nutzungen wird davon ausgegangen, dass der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt. Die Instandhaltungskosten werden unter Berücksichtigung der Flächenverhältnisse (Haupt-, Nebennutz- und Funktionsflächen) mit **6,1 €/m²** angesetzt.

Mietausfallwagnis

„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;“.

Der Modelwert der AGVGA.NRW gibt 4% vor. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3%	bis 8%
Lage	<i>gut</i>	<i>mäßig</i>
Ausstattung	<i>gut</i>	<i>mäßig</i>
Objektart	<i>Büro, Laden</i>	<i>Lager, Gewerbe, Industrie</i>
Mietverträge	<i>langfristig</i>	<i>kurzfristig</i>

Das Objekt hat langfristig Potenzial für eine nachhaltige Vermietung auf mittlerem Niveau. Die Lage ist normal bis leicht unterdurchschnittlich, die Ausstattung einfach, die Objektart Laden positiv und der Mietvertrag positiv (langjährige Nutzung). Unter Abwägung der abweichenden Merkmale wird ein Mietausfallwagnis von **4,5%** gewählt.

Betriebskosten

„Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsge- mäßen Gebrauch eines Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können.“

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 objektypische 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*)

In Kleiber digital mit Stand Februar 2023 wird für gewerbliche Grundstücke je nach Nutzung ein Liegenschaftszinssatz von 5,5 – 9,0% empfohlen (Büro- und Geschäftshäuser 5,5 – 7,0%; Verbrauchermärkte und Einkaufszentren 6,0 – 8,5%, Selbstbedienungs- und Fachmärkte 6,0 -7,5%, Lagerhallen für Speditionsbetriebe 5,5- 8,0%). Der IVD Bundesverband gibt eine Spanne von 4,5-8,0% an (Büro- und Geschäftshäuser 4,5 – 7,5%; Verbrauchermärkte und Einkaufszentren 5,5 – 8,0%, Lager- und Produktionshallen 6,0 -8,0%). Alle Angaben sind zzgl. eines Zuschlags von 0,5-1,0% bei schlechter Lage und hohem Risiko, bzw. mit einem Abschlag bei guter Lage und wenig Risiko zu versehen. Mit zunehmendem Risiko der Kapitalanlage in eine Immobilie steigt auch der Liegenschaftszinssatz.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses Oberhausen wurde kein Zinssatz für Handel berechnet (Marktbericht 2022: 6,9% +/- 0,84%, Kauffälle 4, Nutzfläche 1.767 m² +/- 1.279 m², Kaufpreis 1.222,€/m² +/- 615 €/m², Miete 8,45 €/m² +/- 4,80€/m², Restnutzungsdauer 56,8 Jahre +/- 3,3Jahre) angegeben. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aussagekraft dieser rein statistischen Auswertung stark von der Anzahl der Fälle abhängt. Als Empfehlung wird ein Zinssatz von 6,0% für Handel angegeben. Unter Würdigung des Umstandes, dass es sich hier um Teileigentum handelt, wodurch das Risiko gegenüber einer „ganzen“ Immobilien deutlich reduziert wird, dem allgemeinen Gebäudezustand, der Objektlage und der Restnutzungsdauer, wird ein Zinssatz von **5,0%** 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.

Im Gewerbemietspiegel der Grundstücksbörse Ruhr e.V. wird mit Stand 06/2023 für Ladenlokale in bevorzugten Stadtteillagen mit einer Ladengröße von über 100m² eine Spanne von 5,00 - 10,00 €/m² angegeben. Die Gewerbeeinheit hat eine deutlich größere Nutzfläche und es handelt sich nicht um eine bevorzugte Stadtteillage. Unter Abwägung der Flächenanteile des Bewertungsobjektes (Verkauf, Büro- und Sozialräume, Lager und Freilager) sowie der, für eine gewerbliche Nutzung bedeutsamen Parksituation und der Reklamewirkung wird ein mittlerer Pachtansatz von **4,50 €** gewählt.

Fiktive Einnahmen

$$245\text{m}^2 \times 4,50 \text{ €/m}^2 = 1.102,50 \text{ €}$$

tatsächliche Einnahmen

Die tatsächlichen Einnahmen betragen 1.096,74€ Nettokaltmiete (entspricht bei 245m² 4,476490€/m²). Die Miete bewegt sich innerhalb einer als normal einzustufenden Bandbreite und kann daher als Grundlage für die Ertragswertberechnung verwendet werden. Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale ist nicht erforderlich.

Ertragswertberechnung

Gewerbe	245 m ²	x	4,476490 €/m ²	=	1.096,74 €	x 12	13.161 €
Wohnen	0 m ²	x	0,000000 €/m ²	=	0,00 €	x 12	0 €
Stellplatz	0 Stck.	x	0,00 €/ Stck.	=	0,00 €	x 12	0 €
Jahresrohertrag des Objektes							13.161 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	4% von 13.161 €	=	-526 €
	Wohnen	0,00 € x 0 Einheiten	=	0 €
	Stellplatz	0,00 € x 0 Stellplätze / Garagen	=	0 €
			entspricht	4,0 %
- Instandhaltung	Gewerbe	6,10 €/m ² x 245 m ²	=	-1.495 €
	Wohnen	0,00 €/m ² x 0 m ²	=	0 €
	Stellplatz	0,00 €/Stck. x 0 Stück	=	0 €
			entspricht	11,4 %
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	4,5% von	13.161 €	=
	Wohnen	0,0% von	0 €	=
	Stellplatz	0,0% von	0 €	=
			entspricht	4,5 %
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0% von	13.161 €	=
	Wohnen	0,0% von	0 €	=
	Stellplatz	0,0% von	0 €	=
			entspricht	0,0 %
			Bewirtschaftungskosten	19,9 %
				-2.613 €

Jahresreinertrag des Grundstücks		10.548 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	34.600 € x 5,00 % Liegenschaftszinssatz	=
Jahresreinertrag der baulichen Anlage		8.818 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage	124.276 €
zzgl. Bodenwert	34.600 €
vorläufiger Ertragswert	158.876 €

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

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

$$25 \text{ Jahre} \quad n = RND$$

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert. Marktanpassungs-Zu- oder Abschläge, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim Sachwertverfahren üblich sind, können hier weitgehend außer Betracht bleiben, da die besondere Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsgrundstücke zum Ausdruck kommt. Es muss eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorliegen und die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst direkt vergleichbar sein. Zudem sollten die Verkäufe zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sein.

Anfragen beim Gutachterausschuss hatten keine Vergleichspreise für Teileigentum ergeben. Weitgefasste aktuelle Recherchen zu Immobilienangeboten ergaben, dass die vorhandenen Angebote bezüglich der Bandbreiten der wertbestimmenden Merkmale so stark streuen, dass eine gesicherte Auswertung nicht möglich ist. Zudem sind Infrastrukturuntersuchungen zur grundsätzlichen Vergleichbarkeit durchzuführen, woraus dann frei zu schätzende Anpassungen für Lage, Kaufkraft usw. abzuleiten sind, was den Rahmen dieses Gutachtens übersteigt.

Wertfindung

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (siehe Anmerkungen zum Auftrag, Seite 3 ff.) 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 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.

Hierzu können das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren verwendet werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten 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 Marktgescchehen bestimmen. Allein auf die Eigennutzung kommt es nicht an.*

Erläuterung zur Marktanpassung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gewerbeeinheit in Sondereigentum. Es handelt sich nicht um ein klassisches Renditeobjekt, da auch eine Eigennutzung in Frage kommt. Dennoch muss unterstellt werden, dass der Betreiber bemüht sein wird, seinen Betrieb wirtschaftlich zu führen. Hieraus ergibt sich die Maßgabe, dass auch solche Objekte mit den auf dem Markt verfügbaren und üblicherweise gemieteten Ladenlokalen konkurrieren. Der Wert für einen wirtschaftlich handelnden Betreiber an eigengenutzte Räumlichkeiten steht somit in direkter Konkurrenz zu dem Mietmarkt. Dies bedeutet, dass sich der Wert unabhängig von den Eigentumsverhältnissen aus den Erträgen, bzw. gesparten Aufwendungen ergibt und der Verkehrswert somit vom Ertragswert abzuleiten ist. Der Vergleichswert dient hier der Kontrolle des maßgeblichen Verfahrens. Aufgrund der schlechten Datenlage konnte aber kein Vergleichswert ermittelt werden. Die Marktanpassung im Ertragswertverfahren erfolgt über den Liegenschaftszinssatz. Es wird keine Marktanpassung durchgeführt, bzw. der objektspezifische Marktanpassungsfaktor beträgt 1,00.

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Ertragswert} \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &= 158.876 \text{ €} \quad \times 1,00 \\
 &= 158.876 \text{ €}
 \end{aligned}$$

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu berücksichtigen sind letztendlich noch die besonderen objektspezifischen Merkmale. Hierzu zählen zum Beispiel eine überdurchschnittliche Instandhaltung, Bauschäden, ungewöhnliche Ertragsverhältnisse oder fehlende Rücklagen einer Eigentümergemeinschaft, so weit diese noch nicht in den Ansätzen der Verfahren berücksichtigt wurden. Es sind folgende besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen:

vorläufiger Verkehrswert	158.876 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Wohnung	- 0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Gemeinschaft	- 0 €
- Stellplatz / Garage	+ 0 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Sonstiges, fehlende Rücklage	- 13.200 €
Verkehrswert	145.676 €

Verkehrswert gerundet 146.000 €

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 6. Oktober 2023 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **146.000 €** (einhundertsechsundvierzigtausend)

17.01.2024

.....
Datum Boscheinen

17K 006/23

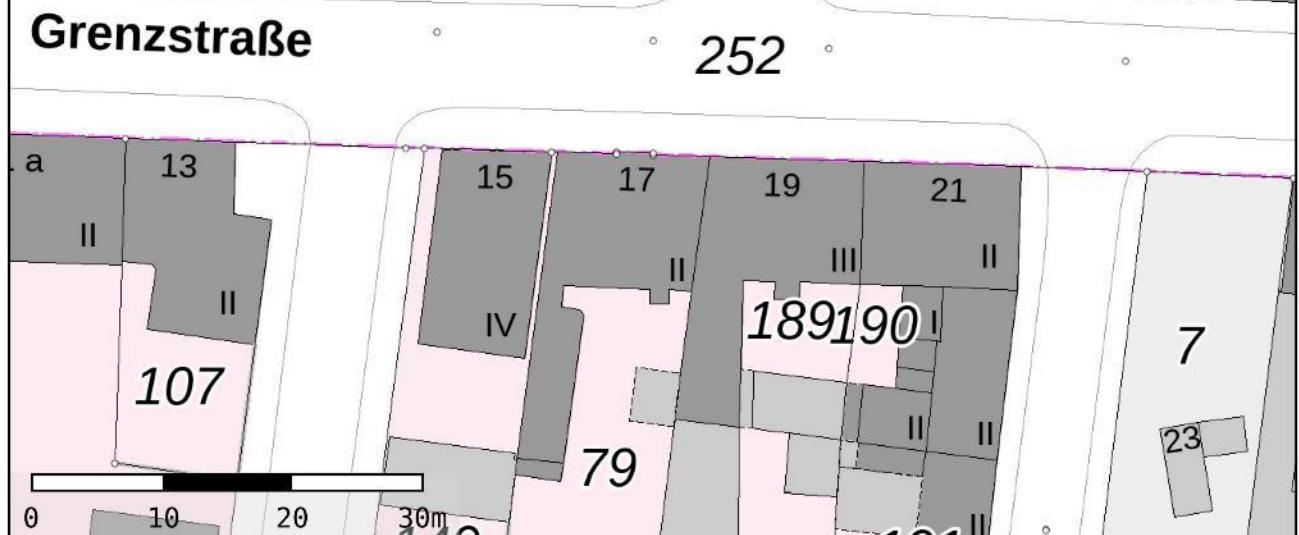
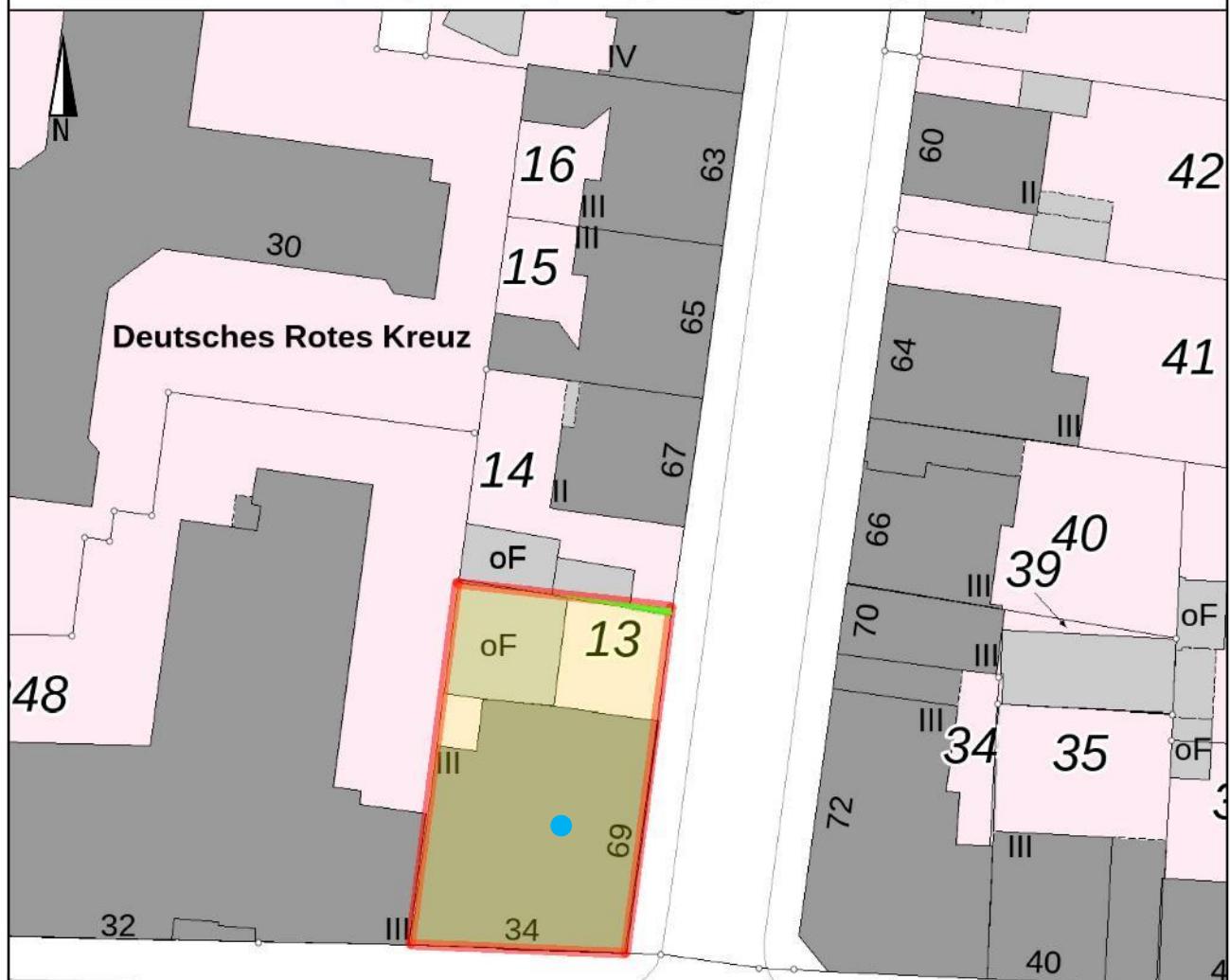
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 31.12.2023 um 15:58 Uhr erstellt.

 GEObasis.nrw

Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



● Ungefähr Lage der Einheit im Objekt

— Überbauung und Mitbenutzung durch Blumenthalstraße 67



Grenzstraße, Blickrichtung Osten



Grenzstraße, Blickrichtung Westen



Blumenthalstraße, Blickrichtung Norden



Blumenthalstraße 69, im Hintergrund Grenzstraße 34



Nordgiebel Blumenthalstraße 69

Rote Markierung = Nordansicht Einheit 2 und Hofzufahrt

Grüne Markierung = durch ETW 4 genutzte Dachfläche der Garage



Fallrohr Nordgiebel

17K 006/23

Bezirksregierung Köln



GEObasis.nrw

Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 14.01.2024 um 13:52 Uhr erstellt.

Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



grün eingefärbte Fläche = durch ETW 4 genutzte Dachfläche

gelb eingefärbte Fläche = Sondernutzungsrecht ETW 1

blau eingefärbte Fläche = Innenhof und Rangierfläche vor der Garage



Gehweg Grenzstraße



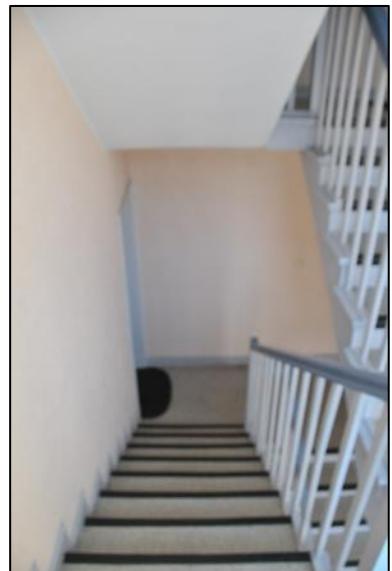
Innenansicht Hauseingang



Treppenhaus



Treppenhaus

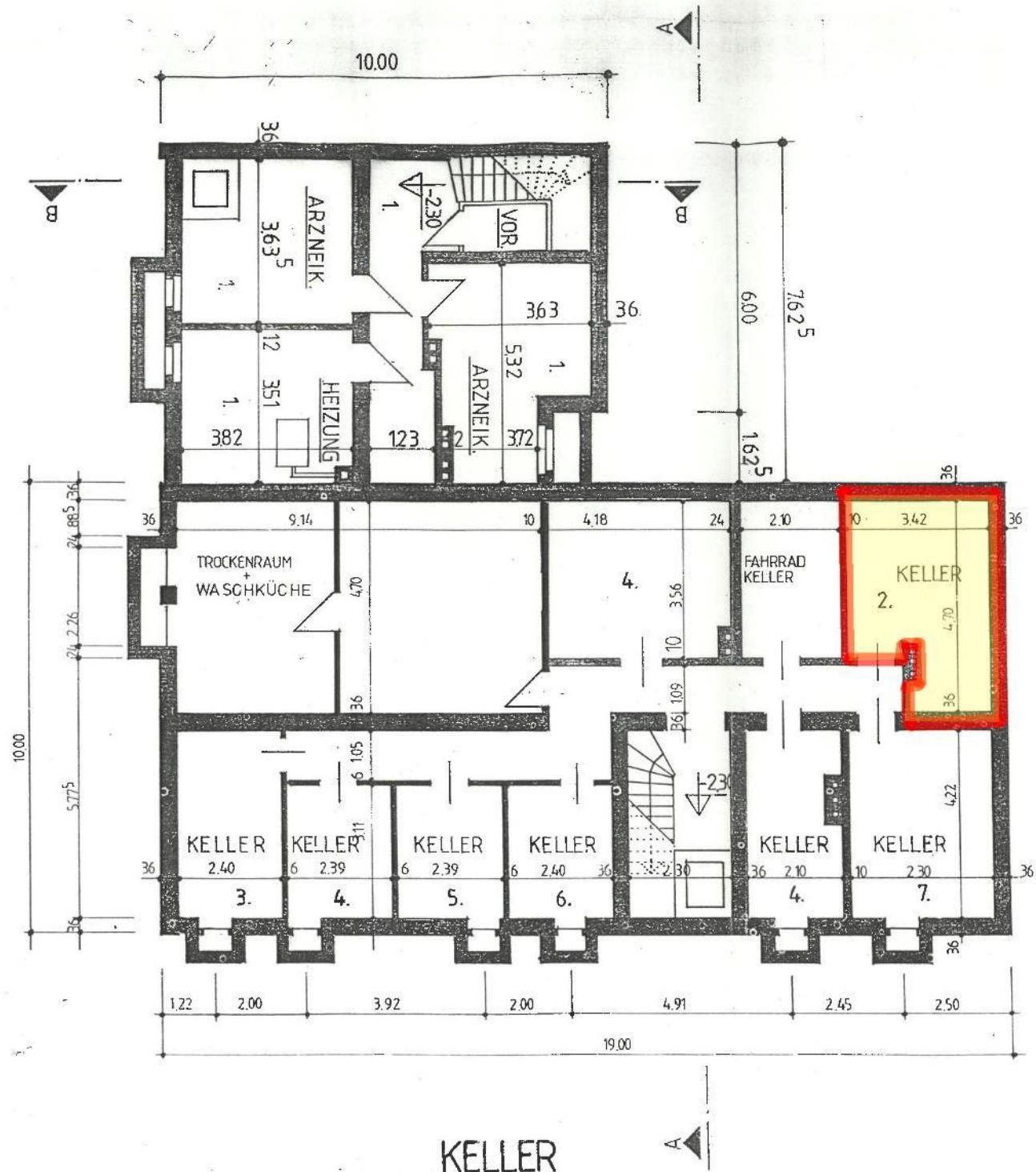


Treppenhaus Dachgeschoss



Dachboden

Ausschnitt Grundrisszeichnung Kellergeschoss zur Abgeschlossenheit vom 08.09.1992





Kellertreppe



Kellergang



Kellergang



Hausanschlüsse

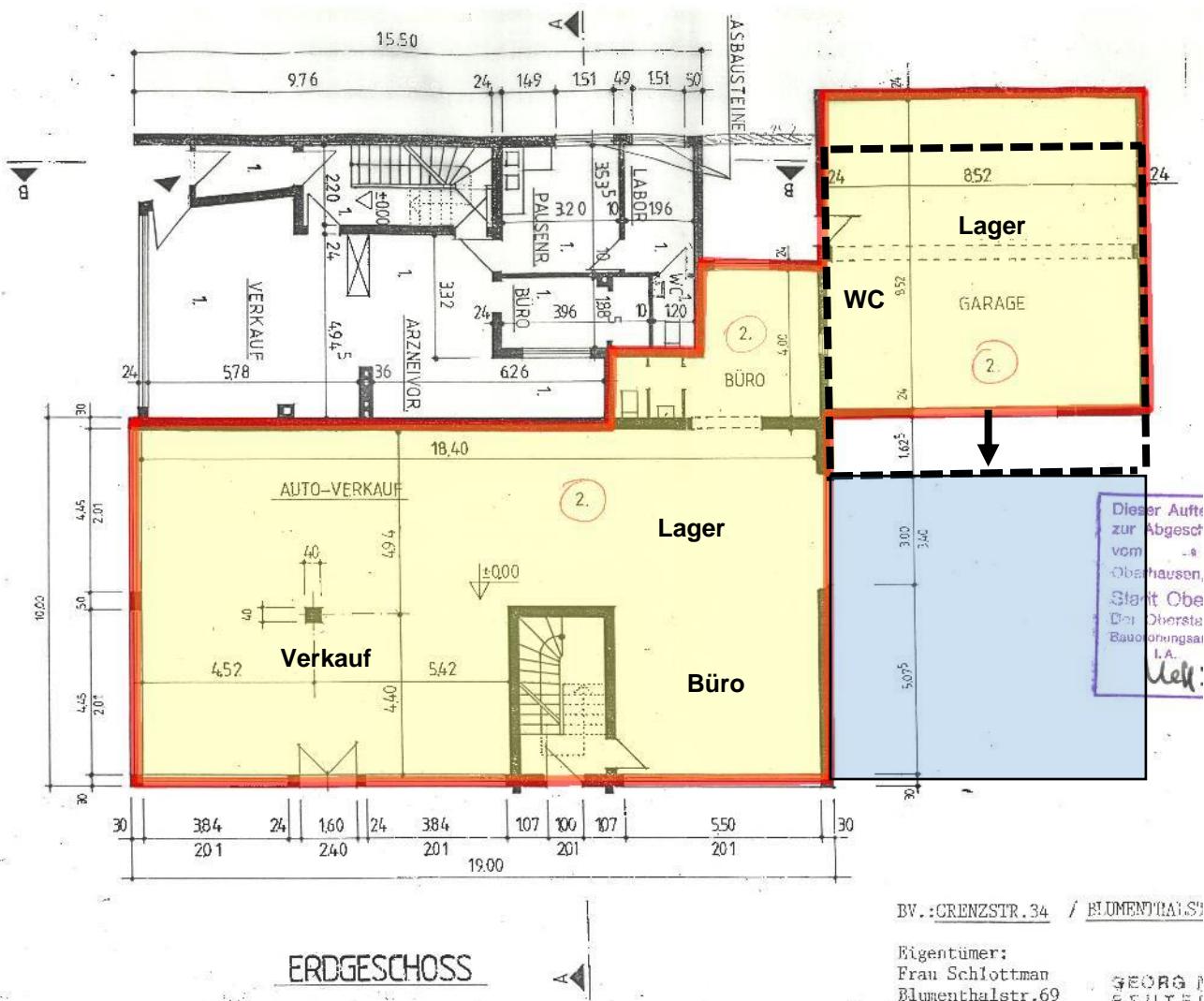


Fernwärmeanschluss

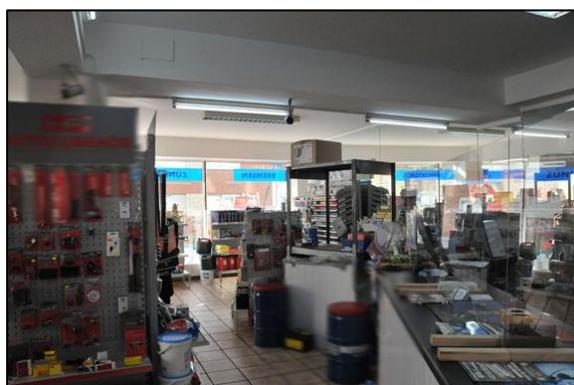


ein Kellerraum (hier Nr. 7)

Ausschnitt Grundrisszeichnung Erdgeschoss zur Abgeschlossenheit vom 08.09.1992



gelb eingefärbte Fläche = Sondereigentum Nr. 2 (Laden mit Garage)
gestrichelte Linie = tatsächliche Lage der Garage, es liegt kein Überbau vor
blau eingefärbte Fläche = Hofbereich / Rangierfläche vor der Garage



Laden / Verkaufsbereich, Blickrichtung Grenzstraße



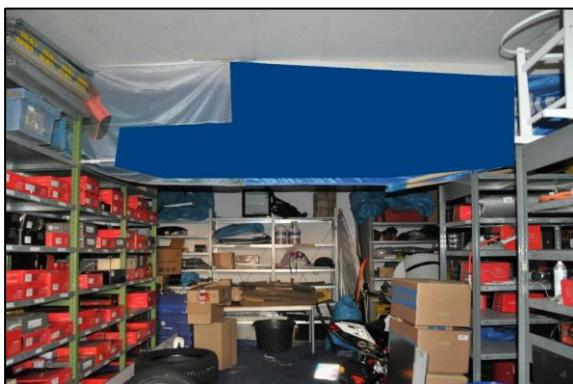
Büro im Anbau



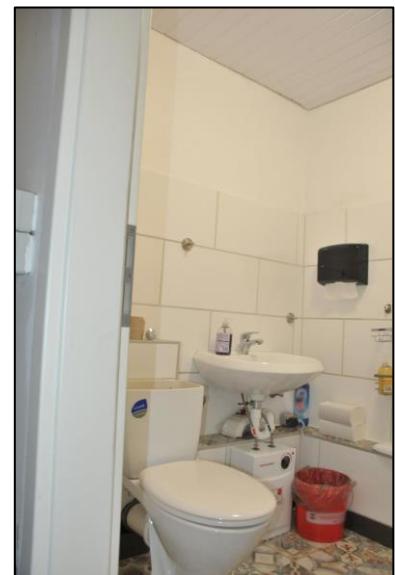
WC im Anbau



Büro zur Blumenthalstraße



Garage / Ersatzteillager



WC Garage

Rechts originales Holzschiebetor
Links vorgesetztes neueres Metallschiebetor

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.