

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 Ritterstr. 16, 46145 Oberhausen-Sterkrade

Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage

Bewertungstichtag 25. Oktober 2023 - Tag der Ortsbesichtigung

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 Gesamtverkehrswert des Bewertungsgrundstücks „Ritterstr. 16“, 46145 Oberhausen beträgt am Wertermittlungstichtag 25.10.2023:

245.000,- €

Verkehrswert in Worten - zweihundertfünfundvierzigtausend - Euro

Aktenzeichen Amtsgericht:
017 K 016/23

Aktenzeichen Gutachter:
23-63-AG-VG

Datum:
13. November 2023

Umfang des Gutachtens:
38 Seiten zzgl. Anlagen

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

___ . Ausfertigung



Vorderansicht



rückwärtige Ansicht

ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE

<u>Ausgangsdaten</u>		
Objekt:	Ritterstr. 16, 46145 Oberhausen-Sterkrade	
Art der Nutzung:	Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage	
Wertermittlungssichttag:	25.10.2023	Tag der Ortsbesichtigung
Grundstücksgröße:	504 m ²	Flurstück 427 = 496 m ² , Flurstück 428 = 8 m ²
Baujahr:	1908	Wohnhaus
	1969	Garage
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	25 Jahre	
Wohnfläche:	104,00 m ²	EG/DG insgesamt

<u>Bewertungsergebnisse</u>		
Ertragswert:	236.500,- €	indirekter Vergleichswert
Sachwert:	250.200,- €	einschließlich Marktanpassung und unter Berücksichtigung besonderer, spezieller Objektmerkmale
Gesamtverkehrswert:	245.000,- €	
Die Einzelverkehrswerte der betroffenen Flurstücke sind den Abschnitten 11.2 ff. zu entnehmen.		

Dorsten, den 13. November 2023

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -



INHALTSVERZEICHNIS

	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 Flächenberechnungen	14 - 15
7.0 Gesamt- und Restnutzungsdauer der Gebäude, Geschossflächenzahl	16
8.0 Wert des Grund und Bodens	17 - 19
9.0 Ertragswertermittlung	
9.1 Rohertrag – marktüblich erzielbare Erträge	20 - 23
9.2 Bewirtschaftungskosten	23
9.3 Liegenschaftszinssatz	24 - 26
9.4 rentierlicher Bodenwert im Ertragswertverfahren	26
9.5 Ertragswertberechnung	27
10.0 Sachwertermittlung	
10.1 Normalherstellungskosten	28
10.2 Herstellungskosten / Herstellungswert (Neubauwert)	28
10.3 Zeitwert der Gebäude	28
10.4 vorläufiger Sachwert, <u>ohne</u> Anpassung an die Marktlage und <u>ohne</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale	29
10.5 vorläufiger Sachwert, <u>unter</u> Anpassung an die Marktlage und <u>ohne</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale	30 - 32
10.6 endgültiger Sachwert, <u>unter</u> Anpassung an die Marktlage und <u>unter</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale	33 - 35
11.0 Verkehrswertermittlung	
11.1 Gesamtverkehrswert Flurstücke 427 + 428 als Wirtschaftseinheit	37
11.2 Einzelverkehrswert Flurstück 428 (Teilfläche Garagengrundstück)	37
11.3 Einzelverkehrswert Flurstück 427 (Hausgrundstück)	37
11.5 Zusammenstellung der Verkehrswerte	38

Anlagen

- Anlage 1 - Orientierungsplan
- Anlage 2 - Stadtplanausschnitt
- Anlage 3 - Katasterkarte 1 : 500
- Anlage 4 - Grundriss-/ Schnittzeichnungen
- Anlage 5 - Lichtbilder des Bewertungsobjektes

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

Anmerkung

Der beim Ortstermin anwesende Miteigentümer hat dem Sachverständigen die Genehmigung zur Veröffentlichung der Innenfotografien des Hauses erteilt.



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. Auftragsgemäß sind sowohl der Gesamtverkehrswert der betroffenen Flurstücke als auch die jeweiligen Einzelverkehrswerte zu ermitteln.

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 Veräußlichkeit 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 rentierbar 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 20.07.2023, AZ: 017 K 016/23
- Beschlüsse des Amtsgerichtes Oberhausen vom 19.06./19.07.2023
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen vom 22.05.2023
- 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:	Sterkrade		
	Flur:	20		
	Flurstück:	427	Fläche:	496 m²
	Flurstück:	428	Fläche:	8 m²
				504 m²
	Wirtschaftsart/Lage:	Flurstück 427: Hof- und Gebäudefläche „Ritterstr. 16“		
		Flurstück 428: Gebäude- und Freifläche „Ritterstraße“		
Grundbuchbezeichnung:	von Sterkrade, Blatt 415			
Grundbuchbelastungen:	In Abt. II des v.g. Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen:			
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 016/23			
Aufgabe des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung über ein Einfamilienhausgrundstück im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens*) Auftragsgemäß ist zunächst der Gesamtverkehrswert der betroffenen Flurstücke zu ermitteln (Bewertung als wirtschaftliche Einheit), darüber hinaus aus verfahrenstechnischen Gründen auch die entsprechenden Einzelverkehrswerte.			
Mietverhältnisse:	Das Haus wird eigengenutzt, ein Mietverhältnis besteht nicht.			
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 25.10.2023 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller in Anwesenheit eines Miteigentümers.			

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



3.0. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - ALLGEMEINE MERKMALE

Grundstücksart:	Wohngrundstück
Wohnlage:	durchschnittliche Wohnlage, Autobahn A 516 rückwärtig in 80-100 m in Hörweite vorbeiführend (Lärmschutzwand vorhanden)
Geschäftslage:	keine
Bebauung der näheren Umgebung:	in direkter Objektlage 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung unterschiedlichen Baujahres in grenzständiger Bauweise
Infrastruktur:	normale infrastrukturelle Ausstattung, Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf in Ortsmitte Sterkrade (Sterkrader Tor) in ~1,2 km, darüber hinaus in diversen Oberhausener Zentren (Neue Mitte/ Centro, Alt-Oberhausen, u.a.), günstig erreichbar
Straßenbau und Erschließung:	Die angrenzende „Ritterstraße“ ist als Stich-/ Kinderspielstraße verkehrsberuhigt ausgebaut, gepflasterte Fahrbahn mit abgesetzten Parkbereichen, Straßenbeleuchtung/ -kanalisation vorhanden
Ver- und Entsorgung:	Wasser, Strom und Gas über örtliche Versorgungsunternehmen, die Entsorgung erfolgt in die städtische Kanalisation.
Verkehrslage:	inner- und überörtlich günstige Straßenanbindungen, Autobahn A516, Anschluss-Stelle Sterkrade (Richtung Kreuz Oberhausen) in ~2,5 km bzw. Eisenheim (Richtung OB-Mitte) in ~1,0 km
Art, Geschosszahl, Baujahr der Gebäude:	<i>Einfamilien-Doppelhaushälfte</i> , 1-geschossig mit DG-Ausbau und Wohnhausanbau, Baujahr lt. Bauakte ~1908

4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - SPEZIELLE MERKMALE

Grundstücksschnitt:	Reihengrundstück mit etwas unregelmäßigem Zuschnitt, die Garten-seite ist nach Westen zur A516 ausgerichtet (in ~80 m vorbeiführend); grenzständige Bauweise ohne Sozialabstand Frontlänge ~10,0 m, Breite ~10,0 m im Hausbereich, Tiefe ~62,0 m,
Oberflächengestaltung:	eben, normale Höhenlage zur angrenzenden Straße
Baugrund:	nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt
Altlasten:	Lt. Angabe des Umwelt-Amtes der Stadt Oberhausen besteht auf dem Bewertungsgrundstück kein Bodenbelastungsverdacht. <u>Hinweis des Umweltamtes:</u> <i>Falls auf dem Bewertungsgrundstück unbefestigte Freiflächen/naturnahe Böden vorhanden sind oder sein sollten, gelten zusätzlich folgende Aus-sagen: Die Untersuchungen zur Erstellung einer Bodenbelastungskarte für das gesamte Stadtgebiet von Oberhausen haben ergeben, dass die natur-nahen Böden, einschließlich der Gartenböden und den vor längerer Zeit (vor ca. 1970) als Kulturboden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien, mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Alt-lastenverordnung (BBodSchV) belastet sind. Daher kann eine genehmi-gungs- oder anzeigepflichtige Nutzungsänderung Hinweise zum Umgang mit dem Oberboden enthalten.</i>
Bergbauliche Einflüsse:	Nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Be-wertungsgrundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages-oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert. Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“ 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 Orts-teiles“



Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:	Einfamilienwohnhaus, 1-geschossig mit DG-Ausbau, Wohnhausanbau, Garage am Haus (Übertiefe)
Erschließungs-/Kanalanschlussbeitrag:	Die Erschließungsabteilung der Stadt Oberhausen bescheinigt, dass - Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. BauGB für die Herstellung der Erschließungsanlage „Ritterstraße“ als gezahlt gelten - Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht als gezahlt gelten - Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen erhoben werden <i>Die Anliegerbescheinigung der Stadt Oberhausen ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.</i>
Baurechtliche Merkmale:	Die Bauakte der Stadt Oberhausen wurde eingesehen, danach ist der Gebäudebestand wie folgt baurechtlich genehmigt: <u>Errichtung Wohnhaus</u> Baugenehmigung Nr. 256 von 11/1907, kein Rohbau- oder Schlussabnahmeschein in der Bauakte vorgefunden, unterstelltes Baujahr 1908 1932/1937 Aktenvorgänge bzgl. diverser Notariatsangelegenheiten <u>Kanalanschluss</u> Bauschein-Nr. 1558/63 vom 07.06.1963 <u>Errichtung einer Garage</u> Bauantrag vom 30.08.1967, Baugenehmigung vom 21.11.1967, Bauschein-Nr. 1800/67, Schlussabnahmeschein vom 02.12.1969. <u>Fenstervergrößerung/-überdachung zur Terrassenseite</u> Baugenehmigung vom 06.12.1971, Bauschein-Nr. 2374/71, Schlussabnahme am 29.05.1974, Schlussabnahmeschein vom 30.05.1974.

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 Baubsubstanz- oder Schadensgutachten handelt.

Gebäudeklasse:

Einfamilienwohnhaus, 1-geschossig mit DG-Ausbau und Wohnhausanbau

Unterkellerung:

teilunterkellert (1 Kellerraum zur Straßenseite)

Dachausbau:

voll ausgebaut (3 Zimmer, Flur)

Zugang zum Spitzboden über sehr steile, geschlossene Holzterasse mit Holzklappe im Flur des DG, flurseitig mit einer Tür abgetrennt, ungedämmter Bodenraum

BAUART

Fundamente:	Beton nach statischen Erfordernissen der Bauzeit
Kellerwände:	Mauerwerk der Bauzeit, vermutlich Ziegelstein
Geschossaußenwände:	wie vor
Tragende Innenwände:	wie vor
Nichttragende Innenwände:	wie vor
Feuchtigkeitsisolierung:	entsprechend der Bauzeit, im Keller altersbedingte Feuchtigkeit feststellbar
Trittschall- und Wärmedämmung:	entsprechend der Bauzeit, keine energetischen Verbesserungen
Decken:	über Keller vermutlich Kappendecke, über EG Holzbalkendecke
Treppen/Treppenhaus:	Hauseingangstür als ältere Holztür mit Einfach-/Strukturglaseinsatz und außenseitiger Vergitterung, Neben-/Außentüren im rückwärtigen Abstellraum und Flurbereich als Holztüren mit Einfach-/Strukturglaseinsatz. Wände im Treppenflur tapeziert, Boden gefliest, offene Holzterasse mit Holz-/Seilhandlauf (keine Harfe, keine Sicherungsstäbe), zum Keller offene Holzterasse (Einbau lt. Angabe Anfang der 1980er Jahre), zum Spitzboden sehr steile Holzterasse
Dachkonstruktion:	~45° Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	ältere Tondachziegel (lt. Angabe 1999)
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre Zinkblech
Außenwandflächen:	straßenseitig Sparverblendung, rückwärtig Spachtelputz, Dachgaube und Kaminkopf verschiefert

INNENAUSBAU - wesentliche Ausstattungsmerkmale

Decken:	<u>EG</u>: Gipskartonplattenverkleidung tapeziert/gestrichen, in der Küche abgehängte Decke (Holzkonstruktion, Restarbeiten erforderlich) <u>DG</u>: lichte Höhe ~2,90 m, Gipskartonplattenverkleidung, im Flurbereich ältere Holzdecke (nachträglich weiß lackiert)
Wände:	verputzt/tapeziert
Wandplattierungen:	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Nassräume sockelhoch, Duschbereich deckenhoch gefliest

Oberböden:	Küche und Nassräume gefliest, sonst Laminatböden
Türen:	<u>EG</u> : ältere, glatt abgesperrte Sperrholztüren in Holzzargen (nachträglich weiß gestrichen), tlw. mit Glaseinsatz, Tür zur Küche demontiert <u>DG</u> : ursprüngliche Holzfüllungstüren in Holzzargen
Fenster:	<u>EG</u> : Holzfenster mit älterer Isolierverglasung, im Wohnzimmer 3-teiliges Fensterelement mit Flügeltür (Stempelabdruck der Verglasung 1977), zur Straßenseite braune Kunststofffenster mit Sprossenglaseinsatz (Einbau vermutlich in den 1980er Jahren) <u>DG</u> : z.T. ältere Dachflächenfenster mit Isolierverglasung, im rückwärtigen Kinderzimmer Holz-/Schwingfenster mit Einfachverglasung, im vorderen Kinderzimmer und Schlafzimmer Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	<u>EG</u> : Kunststoffrollläden, z.T. EL-Antriebe <u>DG</u> : im rückwärtigen Kinderzimmer Kunststoffrolllade mit EL-Antrieb, sonst keine
Terrasse:	überdachte Terrasse, Boden ältere Bruchsteinplatten
besondere Ein- oder Anbauten:	keine
Elektroinstallation:	ausreichend Brennstellen und Steckdosen, Sicherungs-/Zählerkasten befinden sich im Dachgeschoss, FI-Schalter vorhanden
Sanitärinstallation:	<u>Duschbad im Erdgeschoss (Anbau)</u> Handwaschbecken im vorgelagerten Flur Einrichtungsgegenstände: Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, abgemauerte Dusche mit Glas-Flügeltür; weiße Sanitärobjekte, Elektrolüfter im Duschbereich, Ausbaustand der 1990er Jahre <u>Bad im Dachgeschoss</u> Einrichtungsgegenstände: Waschtisch mit Unter-/Spiegel-/Seitenschrank, Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Einbaubadewanne, Handtuchheizkörper - weiße Sanitärobjekte, Ausbaustand 2019
Heizungsart:	Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung, Viessmann-Kesselanlage, Baujahr 2019, in den Wohnräumen tlw. ältere Heizkörper mit Thermostatventilen, im Zuge der Sanierung 2019 wurden 3 Heizkörper ausgetauscht
Warmwasserbereitung:	über Kombitherme
Ausbau Kellerbereich:	1 Kellerraum (Wasch-/Heizungsraum), glatte Furnierholztüre in Eckzarge, Ziegelmauerwerk, Decke grob geputzt, Estrichboden, abweichend von der Planzeichnung ist dieser Raum zur Straßenseite nochmal abgetrennt worden.

ALLGEMEINE BEURTEILUNG

Ausstattung/Modernisierungen:	lt. Angabe letztmalig im Zuge des Kaufes 2019, u.a: Heizungskessel mit Warmwasserbereitung, 3 Heizkörper, komplettes Bad im DG, Oberböden, Wandverkleidungen (Putz/Tapeten)
Räumliche Aufteilung:	funktioneller Grundriss, keine Sanitäreinheit in der Schlafebene, kleine Räume, eingeschränkte Belichtung/Belüftung im Elternschlafzimmer mit hohem Schrägenanteil, tlw. Differenzstufen
Bau-/ Unterhaltungszustand:	altersbedingte Feuchtigkeit im Keller, Schönheitsreparaturen/Kleinschäden, generell erkennbare Schiefelage. Schäden an der Dacheindeckung der Garage.

AUßENANLAGEN

Entwässerung:	Anschluss an städtische Kanalisation
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom, Gas
Einfriedung:	rückwärtig Heckeneinfriedung/Grenzbewuchs, tlw. nachbarliche Grenzbebauung
Hof-, Wege-, sonstige Befestigung:	Terrasse Bruchsteinplattierung
besondere Bauteile:	zurückspringender Eingangsbereich (3 Stufen), Terrassenüberdachung, kleine Dachgaube zur Rückseite
sonstige Außenanlagen:	rückwärtig Rasenfläche, Zieraufwuchs, Gartenteich, älteres Bade-/Aufstellbecken, älterer Holzunterstand
Nebengebäude:	<u>Garage mit Übertiefe</u> Neben-/Holztür von der Terrasse (2 Stufen tieferliegend), Undichtigkeiten am Dach (Feuchteschaden), Estrichboden, Wände verputzt, 2-flügeliges Holztür mit Automatik Antrieb <u>Abstellraum (im Anbau hinten)</u> massive Bauart, Ziegelsteinmauerwerk, Boden abgeriebene Betonsohle, Zugangsmöglichkeit aus dem Duschbad im Anbau, im hinteren Teil Türanlage zum angrenzenden überdachten Freisitz mit Grillkamin, Boden Bruchsteinplatten



6.0. BRUTTOGRUND-/WOHNFLÄCHEN, WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (WGFZ)

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Planzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Oberhausen ermittelt. Zur Feststellung der Wohnflächen hat der Sachverständige ein örtliches Aufmaß durchgeführt. Danach ergeben sich die nachfolgenden Werte, die nur für die Wertableitung im Rahmen dieses Gutachtens verwendbar sind.

6.1 BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)**Wohnhaus**

Teilkeller:	7,06 m	x	4,72 m	 =	33,32 m ²
Erdgeschoss:	7,00 m	x	8,62 m		
EG-Anbau (Flur/WC):	+ 1,00 m	x	<u>3,60 m + 2,20 m</u>		
			2		
	+ 2,30 m	x	3,80 m i.M.	 =	71,98 m ²
Dachgeschoss:	7,00 m	x	8,62 m		
	+ 1,00 m	x	<u>3,60 m + 2,20 m</u>	 =	63,24 m ²
			2		
				=	<u>168,54 m²</u>

Abstellraum: 3,30 m x 4,00 m = **13,20 m²**

Garage: 10,95 m x 3,20 m = **35,04 m²**

6.2 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG**Erdgeschoss**

Eingangsdiele:	1,96 m	x	3,74 m		
./. Treppe	- 0,90 m	x	3,74 m	 =	3,96 m ²
Wohnen:	4,34 m	x	3,91 m		
	- 0,36 m	x	0,30 m	 =	16,86 m ²
Essen:	3,13 m	x	3,72 m	 =	11,64 m ²
Küche:	3,14 m	x	3,52 m		
	+ 0,91 m	x	<u>3,14 m + 2,15 m</u>	 =	13,46 m ²
			2		
Flur (Anbau):	1,66 m	x	1,81 m	 =	3,00 m ²
Dusch/WC (Anbau):	1,84 m	x	1,97 m	 =	3,62 m ²
überdachte Terrasse:	4,40 m	x	2,30 m x ½	 =	<u>5,06 m²</u> = 57,60 m ²



Übertrag Erdgeschoss = 57,60 m²

Dachgeschoss

Flur:	3,21	m	x	2,75	m		
./. Schornstein	-	0,43	m	x	0,41	m	
./. Treppe	-	0,95	m	x	1,42	m	
./. Treppenvorsatz Spitzb.	-	0,18	m	x	0,72	m	 = 7,17 m ²
Eltern (hinten):	3,18	m	x	2,42	m		
	+	1,00	m	x	<u>3,18 m + 2,20 m</u>		
					2		
(<2 m/23°)	-	2,20	m	x	1,44	m x ½	 = 8,80 m ²
Kind 1 (hinten):	3,28	m	x	3,96	m		
(<2 m/23°)	-	1,09	m	x	3,28	m x ½	 = 11,20 m ²
Kind 2 (vorne):	3,26	m	x	4,07	m		
(<2 m)	-	0,18	m	x	0,40	m	 = 13,20 m ²
Bad:	3,20	m	x	2,47	m		
(<2 m/38°)	-	1,19	m	x	3,20	m x ½	 = <u>6,00 m²</u> = <u>46,37 m²</u>
							= 103,97 m²
							oder rd. <u>104,00 m²</u>

6.3 WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (WGFZ)

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

Grundstücksfläche = 504 m² (Flurstücke 427 + 428)

Grundfläche = Vorderhaus: 7,00 m x 8,70 m
+ 1,00 m x (3,50 m + 2,00 m) = 63,65 m²
2

Anbau: 2,20 m x 7,70 m
+ 5,00 m x 1,00 m = 21,94 m²

Anzahl der Geschosse

Vorderhaus = 1,75 (DG-Faktor = 0,75)
Anbau = 1,00

Geschossfläche:

Vorderhaus = 63,65 m² x 1,75 = 111,39 m²
Anbau = 21,94 m²
= 133,33 m²

tats. realisierte WGFZ = 133,33 m² / 504 m² = **0,265 oder rd. 0,27**



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	wirtschaftliche Gesamtnutzungs- dauer	wirtschaftliche Restnutzungs- dauer
		Jahre	Jahre	Jahre
Wohnhaus	1908	115		
Garage	1969	54		

Die durchgeführten Teilmodernisierungen durch den Voreigentümer 1999 (u.a. Dacheindeckung) und nach Kauf der Immobilie 2019 durch die heutigen Eigentümer sowie der allgemein gute Zustand des Objektes bewirken eine Verlängerung des Restnutzungsdauer. Im Rahmen der Bewertung wird dem Bewertungsobjekt eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren** beigemessen.

Hinweis

Im Rahmen der technischen Wertminderung des Sachwertverfahrens werden folgende Daten zugrunde gelegt:

Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	25 Jahre
fiktives Alter	=	55 Jahre
fiktives Baujahr im Rahmen der Bewertung	=	1968

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).

Bewertungsgegenstand sind folgende Flurstücke:

Flurstück 427	- Hausgrundstück „Ritterstr. 16“	=	496 m ²
Flurstück 428	- Teilfläche Garagengrundstück (100 % überbaut)	=	8 m ²
		=	504 m²

Wertableitung Flurstück 427 – Hausgrundstück (496 m²)

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur des **Flurstücks 427** ist die Aufteilung in eine Vorder- und Hinterlandfläche vorzunehmen.

Die **Vorderlandfläche** ergibt sich, entsprechend der Richtwertdefinition bis 40 m Tiefe, mit einer Größe von:

$$\begin{aligned}
 & 5,00 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} \\
 + & 5,00 \text{ m} \times \frac{(10,00 \text{ m} + 8,00 \text{ m})}{2} \\
 + & 30,00 \text{ m} \times 7,50 \text{ m} \dots\dots\dots = \quad \quad \quad \mathbf{320 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

Die **Hinterlandfläche** ergibt sich aus der Flächendifferenz

$$\text{Grundstücksfläche} \text{ } \therefore \text{ Vorderlandfläche mit } 496 \text{ m}^2 - 320 \text{ m}^2 \dots\dots\dots = \quad \quad \quad \mathbf{176 \text{ m}^2}$$

Richtwert	ermittelt zum 01.01.2023 durch den Gutachterausschuss Oberhausen		
Definition:	W – I-II – 0,5 - 40 , d.h. Wohngrundstück, 1- bis 2-geschossig bebaut/bebaubar, GFZ=0,5, 40 m Grundstückstiefe, beitragsfrei		
im Bereich:	zonaler Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes, Referenzlage: Eickelstr. 23	=	270 €/m²
Durchschnittlicher Lagewert:			
Zu-/Abschlag als Anpassung an die heutige Marktlage - entfällt	=	±	0,- €/m ²
spezieller Lagewert:			
Abschlag wegen Lagewertunterschied, das Bewertungsgrundstück ist ggü. der Referenzlage „Eickelstr.“ dichter zur A516 ausgerichtet	=	-	10,- €/m ²
	=		260,- €/m²



Wertableitung Vorderland 320 m²)

Ausgangswert = spezieller Lagewert = 260,00 €/m²

weitere Zu- oder Abschläge

- 10,0 % Abschlag 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

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

WGFZ gem. Abschnitt 6.3 = 0,27

Grundstückstiefe = 40 m

$$\text{Wertfaktor} = \frac{101,2 + (43,2 \times 0,27) - (0,57 \times 40,0)}{101,2 + (43,2 \times 0,50) - (0,57 \times 40,0)} = \frac{90,06}{100,00}$$

Wertfaktor = 0,90 oder rd. 10,0 % Abschlag

- ± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen Himmelsausrichtung nach Westen, gem. „Fachinformation“ Gutachterausschuss Oberhausen zur Bodenwertermittlung (Quelle: www.boris.nrw.de) wäre ein Zuschlag bis 5 % angemessen. Hier jedoch Ausrichtung der Gartenseite zur Autobahn und rückwärtig grenzständige Nachbarbebauung. Vor- und Nachteile heben sich auf.
- 2,5 % Abschlag wegen Grundstückszuschnitt: rückwärtig unregelmäßiger Zuschnitt, straßenseitig grenzständige Bauweise
- 0,0 % Abschlag für noch nicht gezahlte Erschließungsbeiträge – entfällt, das Grundstück ist nach Auskunft der Erschließungsabteilung der Stadt Oberhausen erschließungsbeitragsfrei gemäß § 127 BauGB

- 12,5 % Abschlag von 260,- €/m² = - 32,50 €/m²

= 227,50 €/m²
oder rd. 228,00 €/m²

Wertableitung Hinterland (= 176 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 und Größe 15 bis 30 % des Ausgangswertes gehandelt, tlw. werden auch höhere Preise gezahlt.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Oberhausen 2023 sind Hinterland-/Gartenlandflächen allgemein mit bis zu 30 % des Vorderlandwertes ausgewiesen.

In diesem Fall wird unter Berücksichtigung der Lage und Größe ein Ansatz von 25 % des Vorderlandwertes gewählt, mithin: 228,- €/m² x 0,25.....=

57,- €/m²



Bewertung Flurstück 428 (8 m² Teilfläche Garagengrundstück)

Ausgangsrichtwert = spezieller Lagewert gem. vorheriger Ableitung = 260,00 €/m²

Abschlag wegen eingeschränkter Nutzung als Garagengrundstück (Teilgrundstück)
ggü. Hausgrundstück.

Wegen der Nutzungseinschränkungen sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Abschlüsse üblich, dieser wird in diesem Fall mit 25 % beurteilt, daher:

25,0 % von 260,- €/m² = - 65,00 €/m²

= 195,00 €/m²

**Der Bodenwert der zu bewertenden Grundstücke beträgt zum Bewertungsstichtag
25.10.2023 demnach:**

Flurstück 427

Vorderland:	320 m ²	x	228,- €/m ²	=	72.960,- €
Hinterland:	<u>176 m²</u>	x	<u>57,- €/m²</u>	=	<u>10.032,- €</u>
	496 m ²			=	82.992,- €

Flurstück 428: 8 m² x 195,- €/m² = 1.560,- €

Bodenwert insgesamt..... = 84.552,- €

Hinweis***Rentierlicher Bodenwert im Rahmen der Bodenwertverzinsung des Ertragswertverfahrens***

Vorderlandanteil des Flurstücks 427 bis 40,0 m Tiefe = 72.960,- €

Wert des Flurstücks 428..... = 1.560,- €

= 74.520,- €

Sachwertkompatibler Bodenwert im Rahmen des Sachwertverfahrens

(Sachwertmodell) – gesamter Bodenwert = 84.552,- €



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.

In Abschnitt 7.0 wurde die Restnutzungsdauer des Gebäudes mit 25 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1968 ermittelt. Danach erfolgt die Einordnung in die *Baugruppe III (Bj. 1965-1979), Wohnungsgröße >90 m² (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, normaler Geschosslage, typischer Wohnungsgröße, Ausstattung 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 III, Bj. 1965- 1979*
- *Wohnungsgröße > m² (Größenklasse C, im Mittel 110 m²)*
- *Ausstattungsstufe mit Sammelheizung, Bad/WC, Isfenster, mit Balkon*
- *mittlere Wohnlage als Referenzlage*
- *Mietwertrahmen 4,93 – 6,89 €/m², ausgewiesener Mittelwert = 6,00 €/m²,
interpoliert nach fiktivem Baujahr 1968..... = 5,35 €/m²*

Anpassung an die Marktlage

Der Mietspiegel der Stadt Oberhausen wurde zum Zeitpunkt 01.03.2023 ermittelt, zum aktuellen Bewertungsstichtag 25.10.2023 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 = 5,35 €/m²



Übertrag Zwischenwert = 5,35 €/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) = 116,1

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

Veränderung: $116,1 / 100 = 1,161$

das entspricht 16,1 % oder rd. 16,0 % Zuschlag zu 5,35 €/m² (Ausgangsmietwert) = + 0,86 €/m²

Ausgangswert marktübliche Miete = 6,21 €/m²

Abweichungen ggü. Mietspiegel:

± 0,0 % **Berücksichtigung der Wohnlage**

- Abschlag bei einfacher Wohnlage (max. 0,25 €/m²) = - 0,0 %
- Zuschlag bei guter Wohnlage (max. 0,44 €/m²) = + 0,0 %
- zus. = ± 0,0 %

+ 18,5 % **Zuschläge für Wohnungs- und Gebäudemerkmale**

- Wohnungen mit Balkon, Gebäude bis Baujahr 1964
(max. 0,51 €/m²) = + 0,0 %
- zentrale Warmwasserbereitung (max. 0,19 €/m² = 3,5 %) = + 3,5 %
- 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, Grund-
rissverbesserung, Erneuerung/Ergänzung der Elektroausstattung
(max. 0,58 €/m² = 10,8 %), hier: Teilsanierungen 2019 = + 5,0 %
- Erneuerung der Sanitärausstattung nach dem Jahr 2000
und/oder überdurchschnittliche Sanitärausstattung, z.B. bei
Bädern mit Wanne/Dusche, Gäste-WC (max. 0,41 €/m² = 7,7 %),
hier: Badsanierung 2019, WC im EG 1990er Jahre = + 10,0 %
- gehobener Gebäudezustand z.B. bei gepflegter Fassade mit Klin-
ker, Schiefer, restaurierter Stuck-/Ornamentputzfassade, reprä-
sentativem Treppenhaus mit hochwertigem Bodenbelag (Marmor
o.ä.), hochwertigen Wandbekleidungen (max. 0,47 €/m²) = + 0,0 %
- zus. = + 18,5 %

+ 18,5 % **Übertrag**

+ 18,5 %	Übertrag		
- 3,0 %	Abschläge für Wohnungs- und Gebäudemerkmale		
-	Wohnungen ohne Balkon, Gebäude ab Baujahr 1965 (max. 0,44 €/m²), überdachte Terrasse vorhanden	= -	0,0 %
-	Wohnungen mit Einfachverglasung (max. 0,35 €/m² = 6,5 %) <u>hier</u> : Einbau vor 1980, z.T. noch einfachverglast	= -	3,0 %
-	einfache Sanitärausstattung, z.B. bei Badezimmern mit Bade- wanne oder Dusche in veralteter Ausstattung, nur teilweise ein- fachere Fliesen an den Wänden in Bädern (max. 0,39 €/m²)	= -	0,0 %
-	einfache Gebäudezustand, z.B. Fassade in ungepflegtem/ schad- haftem Zustand mit Putz/Farbanstrich, älterem Klinker oder Kunst- schiefer, Treppenhaus in ungepflegtem Unterhaltungszustand (max. 0,58 €/m²)	= -	0,0 %
	zus.	= -	3,0 %
+ 5,0 %	Zuschläge für energetische Modernisierungen		
-	Gebäude bis Baujahr 1995 Heizungsanlagen (Heizkessel/Heiztechnik) eingebaut nach 1995 oder Fernwärmeanschluss (max. 0,18 €/m² = 3,4 %) <u>hier</u> : Erneuerung 2019 (Kombitherme mit Warmwasser)	= +	5,0 %
-	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 €/m²)	= +	0,0 %
-	bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke <u>und</u> der Außenwände im Jahr 2000 oder später (max. 0,69 €/m²)	= +	0,0 %
-	Gebäude Baujahr 1980 bis 1994 vollständig gedämmt (Dach bzw. oberste Geschossdecke <u>und</u> Außenwände (max. 0,59 €/m²)	= +	0,0 %
	zus.	= +	5,0 %
+ 2,5 %	sonstige Zu- oder Abschläge:		
-	Abschlag wegen Baujahresangleichung, Ursprungsbaujahr 1908, Einschränkungen im Schallschutz	= -	2,5 %
-	Zu-/Abschlag wegen Wohnungsgröße - entfällt	= ±	0,0 %
-	Abschlag wegen Teillage im Dachgeschoss mit Schrägenan- teilen (Möblierungsnachteile) und Dämmungsnachteilen ggü. Vollgeschoss, Belichtungsnachteile im Schlafzimmer	= -	2,5 %
-	Abschlag für Grundrissnachteile: z.T. Differenzstufen, Teil- lage im Anbau, Küche als Durchgangsraum, Wohnzimmer zur Straßenseite	= -	2,5 %
-	Zuschlag für Einfamilienhausnutzung mit Teilkeller, großem Hausgarten, überdachter Terrasse, überdachtem Freisitz, Ab- stellraum im Anbau	= +	10,0 %
-	Abschlag für fehlende Garage/ PKW-Stellplatz - entfällt	= -	0,0 %
	zus.	= +	2,5 %
+ 23,0 %	Zuschlag zu 6,21 €/m²	= +	1,43 €/m
		=	7,64 €/m²

Rechnung Rohertrag

Wohnhaus:	104 m ²	x	7,64 €/m ²	=	794,56 €
Garage (Übertiefe)	pauschaler Wertansatz	=			80,00 €
	monatlicher Rohertrag	=			874,56 €
			oder rd.		875,00 €
	jährlicher Rohertrag	=			10.500,00 €

einkommende Miete: Das Haus wird eigengenutzt, ein Mietverhältnis besteht nicht.

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 zum Bewertungsstichtag.

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 104 m ²	=	1.382,- €
	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 €/Whs./p.a. x 1,1361 Korrekturfaktor	=	44,- €
Mietausfallwagnis:	2,0 % vom Rohertrag, d.h. 2,0 % von 10.500,- €	=		210,- €
	insgesamt	=		2.075,- €

Das entspricht ca. 19,76 % des festgestellten Rohertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 19,8 %** 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>
▪ Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	--	--	--	--
▪ 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 %
▪ Eigentumswohnungen, vermietet	--	--	2,3 %	2,1 %
▪ Eigentumswohnungen, selbstgenutzt	--	--	--	1,7 %

Für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke sind in Oberhausen keine Liegenschaftssätze 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	Liegenschafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
Einfamilienhäuser (Doppel-/Reihenendh.) <u>Dinslaken</u> Marktberichte 2021-2023	in %	SAW*) in %	Anzahl Fälle	Ø-Wohn- fläche	Ø-Restnut- zungsdauer	Ø-Miete
				m²	Jahre	€/m²
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: $y \text{ (LSZ)} = 1,813 \ln(x) - 5,541 / R=0,631 / x = \text{RND}$, bei 25 Jahren RND ergibt sich: $\text{LSZ} = 1,813 \ln(25) - 5,541 = \mathbf{-0,30}$						

*) Standardabweichung

**) Auswertung der Verkäufe 2020-2022

Vergleichsstädte	Liegenschafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
Einfamilienhäuser (Doppel-/Reihenendh.) <u>Duisburg</u> Marktberichte 2021-2023	in %	SAW*) in %	Anzahl Fälle	Ø-Wohn- fläche	Ø-Restnut- zungsdauer	Ø-Miete
				m²	Jahre	€/m²
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 2023 Funktion: $y \text{ (LSZ)} = 1,692 \ln(x) - 5,133 / R=0,465 / x = \text{RND}$, bei 25 Jahren RND ergibt sich: $\text{LSZ} = 1,692 \ln(25) - 5,133 = \mathbf{-0,31}$						

*) 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 m² WF, 49,2 Jahre RND, 8,46 €/m² Miete	1,450 %	
Liegenschaftszinssatz für Einfamilien-Reihenend-/Doppelh. gem. GMB Duisburg 2023 Kenndaten/Modellansatz.: 126 m² WF, 40 Jahre RND, 7,60 €/m² Miete	1,000 %	
Ausgangswert = Mittelwerte aus GMB Dinslaken / Duisburg 2023 Kenndaten/Modellansatz.: 124 m² WF, 45 Jahre RND, 8,03 €/m² Miete		1,225 %
<i>Anpassung an die Marktlage:</i> seit dem 2./3. Quartal 2022 lassen sich aufgrund gestiegener Hypothekenzinsen und der allgemein hohen Inflation zum Bewertungsstichtag erhebliche Rückgänge bei der Nachfrage nach Immobilien mit niedrigeren Preisen beobachten (Zulage Risiko)	+	0,250 %
<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,- €/m², mittlere Lage = 350,- €/m², gute Wohnlage = 460,- €/m², Bodenwertniveau in Objektlage = 260,- €/m² bei Grundstücksausrichtung zur A516 (Zulage Risiko)	+	0,250 %
<i>Abweichungen Bewertungsobjekt ggü. Modellansatz (Kenndaten):</i> WF: 104 m² ggü. 124 m² im Modellansatz <u>und</u> Miete: 7,64 €/m² ggü. 8,03 €/m² im Modellansatz (Reduzierung Risiko) RND: 25 Jahre ggü. 45 Jahre im Modellansatz (Reduzierung Risiko)	- -	0,250 % 0,250 %
<i>Sonstige Einflussfaktoren:</i> entfällt	±	0,000 %
spezieller Liegenschaftszinssatz	= od.rd.	1,225 % 1,250 %

Unter Berücksichtigung aller Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Beurteilung für das zu bewertende **Einfamilienhaus** (Doppelhaushälfte) ein **marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 1,25 %** 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* gem. Abschnitt 8.0 = **74.520,- €**

9.5 Ertragswertberechnung:

jährlicher <i>Rohertrag</i> /marktüblich erzielbare Erträge gemäß Abschnitt 9.1	=	10.500,- €
abzgl. <i>Bewirtschaftungskosten</i> gemäß Abschnitt 9.2		
19,8 % von 10.500,- €	= -	2.079,- €
jährlicher <i>Reinertrag</i>	=	8.421,- €
abzgl. Bodenverzinsung: 1,25 % von 74.520,- € gem. Abschnitt 9.4	= -	932,- €
<i>Reinertragsanteil Gebäude</i>	=	7.489,- €

Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor

- *wirtschaftl. Restnutzungsdauer* = 25 Jahre - vgl. Abschnitt 7.0
- *Liegenschaftszinssatz* = 1,25 % - vgl. Abschnitt 9.3
- *Kapitalisierungsfaktor* = 21,36*)

*) $(1,0125^{25} - 1) / (1,0125 \times 0,0125) = 21,36$

<i>Zeitwert der Gebäude (Kapitalisierung):</i> 7.489,- € x 21,36	=	159.965,- €
<i>zuzüglich gesamter Bodenwert</i> gemäß Abschnitt 8.0	= +	84.552,- €
<i>vorläufiger Ertragswert</i>	=	244.517,- €

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

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

Restausbaukosten in der Küche (Deckenverkleidung), Schönheitsreparaturen, Kleinschäden, erkennbare Schiefelage, Mängel/Schäden an der Dacheindeckung der Garage

pauschal: 5,0 % von 159.965,- € (Zeitwert) = 7.998,- € oder rd. = - 8.000,- €

Sonstige Zu-/Abschläge: entfällt = - 0,- €

Wert der Besitzung nach dem Ertragswertverfahren = **236.517,- €**
oder rd. **236.500,- €**

Anmerkung.

Bei der Wertableitung des Ertragswertes wurden marktkonforme 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 Wertermittlungstichtag gemäß §§ 35/36 ImmoWertV -

Gebäude	Bruttogrundfläche (BGF)	Herstellungskosten incl. Baunebenkosten	
		€/m ²	€
1	2	3	4 = 2 x 3
Wohnhaus	168,54	1.274,-	214.720,-
Garage	35,04	1.037,-	36.336,-
Abstellraum	13,20	726,-	9.582,-
Herstellungskosten aller Gebäude			260.638,-

10.3 alterswertgeminderte Herstellungskosten der Gebäude

Gebäude	Baujahr <i>fiktiv*)</i>	Alter <i>fiktiv*)</i>	Stand- dauer	technische Wertminderung <i>lineare Abschreibung gem. § 38 ImmoWertV</i>		vorläufiger Gebäude- zeitwert
	Jahre	Jahre	Jahre	%	€	€
5	6	7	8	9	<i>10 = 4 x 9 / 100</i>	<i>11 = 4-10</i>
Wohnhaus	1968	55	80	68,8	147.727,-	66.993,-
Garage	Abschreibung wie Wohnhaus			68,8	24.999,-	11.337,-
Abstellraum	Abschreibung wie Wohnhaus			68,8	6.592,-	2.990,-
vorläufiger Gebäudezeitwert (Summe der Gebäude), schadensfreier, endfertiger Zustand						81.320,-
*) vgl. Abschnitt 7.0						
<u>Hinweis:</u> Der über die normale Alterung hinausgehende Minderwert (im Rahmen der festgestellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer) wegen Mängel/Schäden wird abschließend im Bewertungsverfahren berücksichtigt.						



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.....=	81.320,- €
besondere Bauteile: Terrassenüberdachung.....= +	2.000,- €
besondere Einbauten: entfällt.....= +	0,- €
Zeitwert der Gebäude im Sachwertmodell	83.320,- €
Außenanlagen (geschätzter Zeitwert):	
<i>pauschaler Erfahrungssatz des alterswertgeminderten, vorläufigen Gebäudezeitwertes gemäß Sachwert-Modell des örtlichen Gutachterausschusses</i>	
Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Gas)	+ 7.000,- €
sonstige Außenanlagen (Befestigungen/ Einfriedungen/ Gartengestaltung/Aufwuchs) pauschal 5,0 % von 83.320,- € (Gebäudezeitwert).....= +	4.166,- €
Sachwert der Gebäude und sonstige Anlagen / Außenanlagen=	94.486,- €
zuzüglich sachwertkompatibler Bodenwert gem. Abschnitt 8.0	+ 84.552,- €
vorläufiger Sachwert <u>ohne</u> Anpassung an die Marktlage, <u>ohne</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV....=	179.038,- €

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 = **179.038,- €**

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..... = 179.038,- €

Übertrag vorläufiger Sachwert - ohne Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV und ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV = **179.038,- €**

Marktanpassung / Abschlagbewertung:

- + 57,0 % Zuschlag (Sachwertfaktor = 1,57) 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 rd. 179.000,- € vorläufigem Sachwert ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,57 oder rd. 57 % Zuschlag zum vorläufigen Sachwert.

- 5,0 % **Zeitanpassung**, Veränderung der Marktlage zum aktuellen Bewertungsstichtag ggü. dem Untersuchungszeitraum:
Der v.g. Sachwertfaktor resultiert im Wesentlichen aus Verkäufen des Jahres 2022. Seit dem 3. Quartal 2022 sind allgemein Preisrückgänge bei geringerer Nachfrage zu beobachten. Dies resultiert aus stark gestiegenen Hypothekenzinsen sowie hoher Inflation. Der hohe Sachwertfaktor des Jahres 2022 ist daher an die Marktlage anzupassen, in diesem Fall erfolgt eine Angleichung von -5,0 %.

- 5,0 % Zuschlag wegen **Lageabweichung**, lagebezogene Besonderheiten, bessere oder schlechtere Verkäuflichkeit der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ggü. dem Durchschnitt im vorliegenden Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses
hier: vergleichsweise einfache Lagewertigkeit mit geringem Bodenwertniveau, Hörweite zur Autobahn 516

- + 0,0 % Zu-/Abschlag wegen der **Objektart** - entfällt

- + 47,0 % **Zuschlag zur Anpassung an die Marktlage** ggü. dem vorläufigen Sachwert, mithin: 47,0 % Zuschlag zu 179.038,- € = + **84.148,- €**

vorläufiger Sachwert nach Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV, jedoch ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs.3 ImmoWertV = **263.186,- €**



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 = **263.186,- €**

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: Minderwert gem. Ableitung in Abschnitt 9.5..... = - 8.000,- €

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

hier: Grundrissnachteile, Schallschutznachteile durch Altbauteile, nachteilige Objektgestaltung (u.a. kein Vorgarten, grenzständige Bauweise, nachbarliche Grenzbebauung im Rückraum)

Grundrissnachteile:	-2,5 % von 66.993,- (Zeitwert Wohnhaus).....=	1.675,- €	
Schallschutznachteile:	-2,5 % von 66.993,- (Zeitwert Wohnhaus).....=	1.675,- €	
Objektgestaltung:	-2,5 % von 66.993,- (Zeitwert Wohnhaus).....=	1.675,- €	 = - 5.025,- €

Übertrag..... = **250.161,- €**

Übertrag..... = **250.161,- €**

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: Teilsanierungen 2019 im Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt..... = + 0,- €

Abschlag wegen **erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen/ abweichende Mieterträge:**

hier: entfällt = + 0,- €

sonstige Zu-/Abschläge:

hier: entfällt = - 0,- €

Zwischenwert..... = **250.161,- €**

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..... = **250.161,- €**



Übertrag..... = **250.161,- €**

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

hier: 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

hier: entfällt = + 0,- €

Wertabweichung durch Baulasten

hier: entfällt = + 0,- €

Sonstiges:

hier: entfällt = + 0,- €

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 =

250.161,- €

oder rd. 250.200,- €



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 Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind. Der Verkehrswert ist per Definition ein Durchschnittspreis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „am wahrscheinlichsten“ zu erzielen ist.

Auftragsgemäß wird in Abschnitt 11.1 zunächst eine Gesamtverkehrswertermittlung der betroffenen Flurstücke als wirtschaftliche Einheit, in Abschnitt 11.2 ff. werden die Einzelverkehrswerte ermittelt.

11.1 VERKEHRSWERT - GESAMTOBJEKT (Bewertung als wirtschaftliche Einheit)

ERTRAGSWERT gemäß Abschnitt 9.5 = 236.500,- €

SACHWERT gemäß Abschnitt 10.6 = 250.200,- €

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 243.350 €, aufgerundet entspricht dies dem abschließenden **Verkehrswert mit 245.000,- €**.

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 "**Ritterstr. 16**" in **46145 Oberhausen-Sterkrade** am **Bewertungsstichtag 25. Oktober 2023** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

245.000,- €

(in Worten: --zweihundertfünfundvierzigtausend -- Euro)

11.2 EINZEL - VERKEHRSWERT Flurstück 428 (Garagengrundstück)

Im Rahmen der Einzelverkehrswertermittlung dieses Garagengrundstück ist zu berücksichtigen, dass die aufstehende Garage mit dem Garagenkörper auf dem Flurstück 427 eine wirtschaftliche Einheit bildet.

Der Einzelverkehrswert des hier zu bewertenden Flurstücks 428 ergibt sich aus dem Bodenwert gem. Ableitung in Abschnitt 8.0 und dem prozentualen Anteil am Sachwert der aufstehenden Garage gem. Ableitung in Abschnitt 10.3 wie folgt:

Bodenwert des Flurstück 428 gemäß Abschnitt 8.0.....	=	1.560,- €
<i>Anteiliger Sachwert Garage</i>		
Sachwert der Garage (Zeitwert gem. Abschnitt 10.3)	=	11.337,- €
Gesamtfläche der Garage.....	=	35,04 m ²
Garagenfläche auf Flurstück 428: 6,00 m x 3,00 m x ½	=	9,00 m ²
Prozentualer Anteil an der Garage: 9,00 m ² : 35,04 m ²	=	25,7 %
Anteiliger Sachwert auf Flurstück 428: 11.337,- € x 25,7 %.....	= +	2.914,- €
	=	4.474,- €

Minderwert wegen fehlender eingeständiger Erschließung des Flurstücks 428 (nur über Flurstück 427 erreichbar.

Käuferkreiseinschränkung aufgrund der individuellen Bauart als Wirtschaftseinheit mit Flurstück 427 (zu 100 % mit der dort aufstehenden Garage überbaut). Hierfür wird ein Minderwert von 35 % berücksichtigt. Darüber hinaus ist das Flurstück 428 *eigenständig nicht erschlossen*, dieser Nachteil wird mit 15 % berücksichtigt, somit insgesamt 50 % Abschlag, mithin: 4.474,- € x 0,5

Einzel-Verkehrswert Flurstück 428 = **2.237,- €**

11.3 EINZEL - VERKEHRSWERT Flurstück 427 - Hausgrundstück

Der Einzelverkehrswert des zu bewertenden Hausgrundstücks ergibt sich aus der Subtraktion des Gesamtverkehrswertes gem. Abschnitt 11.1 abzgl. Einzelverkehrswert des Flurstücks 428 gem. Abschnitt 11.2 ff.

Gesamtverkehrswert - gem. Abschnitt 11.1	=	245.000,- €
./. Einzelverkehrswert Flurstück 428 – gem. Abschnitt 11.2 (ohne Minderwert für Käuferkreiseinschränkung)	= -	4.474,- €
Einzel-Verkehrswert Flurstück 427 - Hausgrundstück.....	=	<u>240.526,- €</u>



11.4 WERTZUSAMMENSTELLUNG

Gesamtverkehrswert (Bewertung als wirtschaftliche Einheit) – gem. Abschnitt 11.1	=	<u>245.000,- €</u>
Einzelverkehrswert Flurstück 428, Garagengrundstück - gem. Abschn. 11.2.....	=	2.237,- €
Einzelverkehrswert Flurstück 427, Hausgrundstück - gem. Abschn. 11.3	=	<u>240.526,- €</u>
Summe der Einzelverkehrswerte	=	<u>242.763,- €</u>

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 38 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. November 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 „Ritterstr. 16“, 46145 Oberhausen-Sterkrade

Katasterkarte 1 : 1.000



Stadt Oberhausen Katasteramt

Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 427 u.a.
Flur: 20
Gemarkung: Sterkrade
Ritterstr. 16, Oberhausen

Erstellt: 27.07.2023
Zeichen: 23-EI-0888



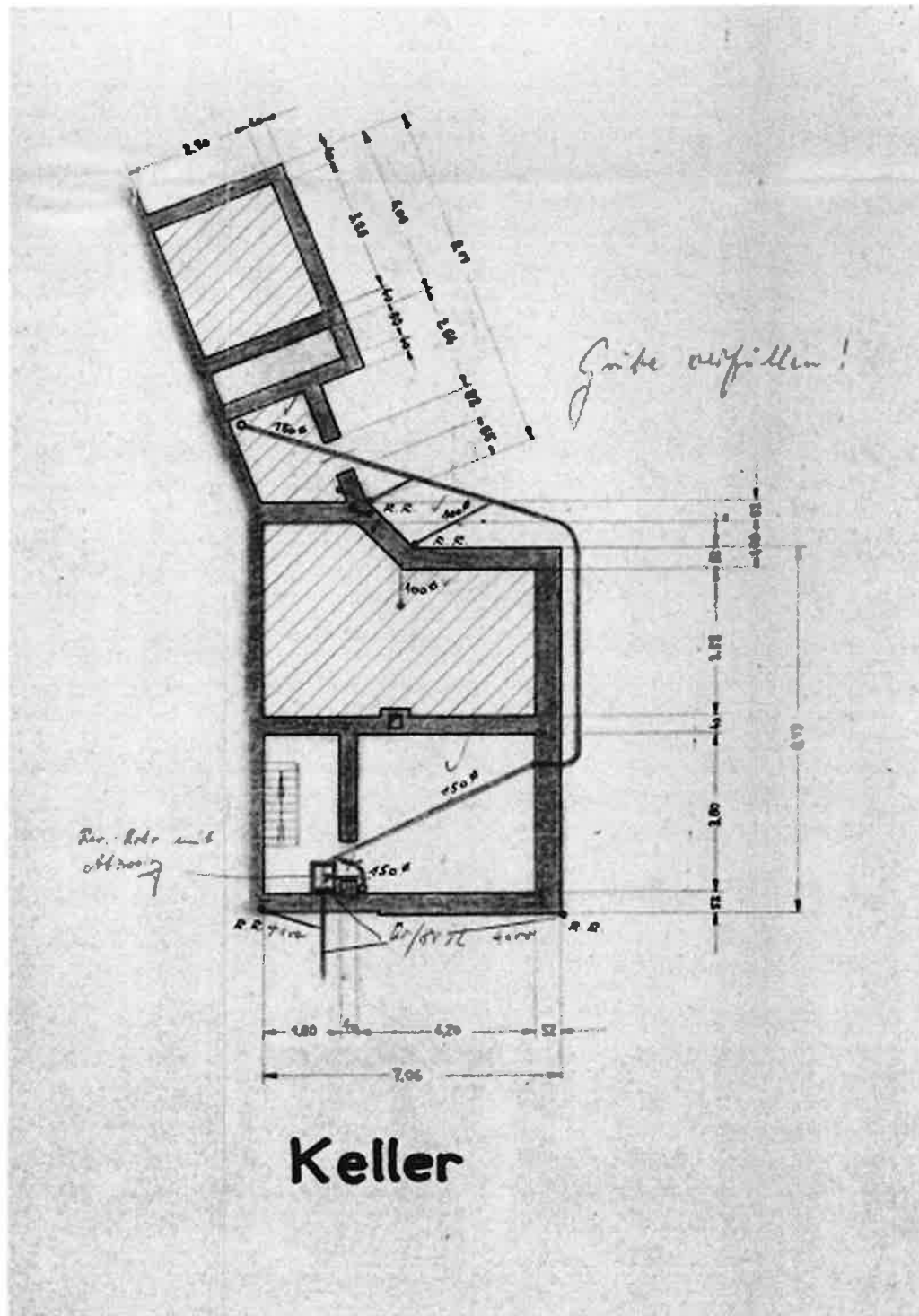
Maßstab 1 : 1000

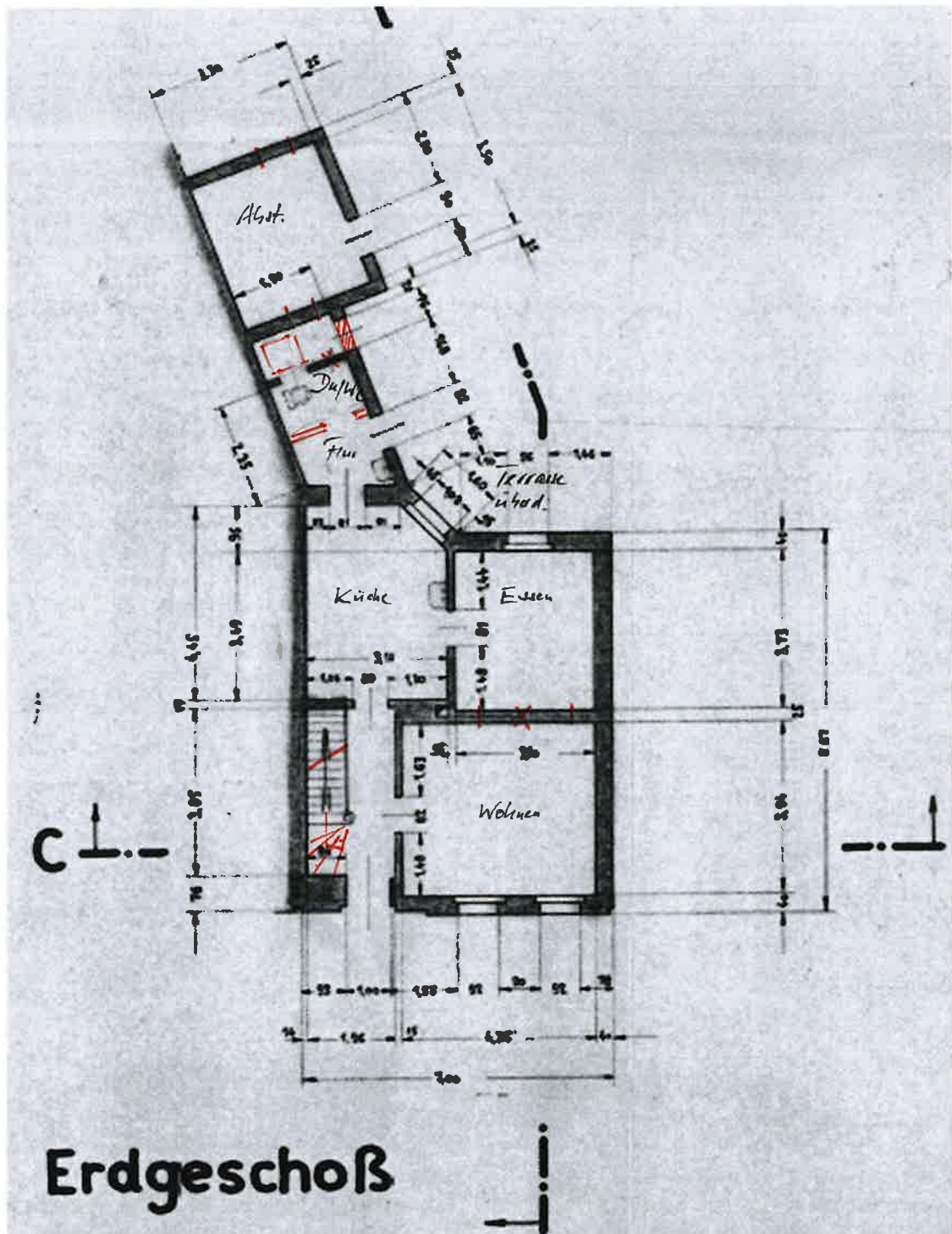
10 20 30 40 50 Meter

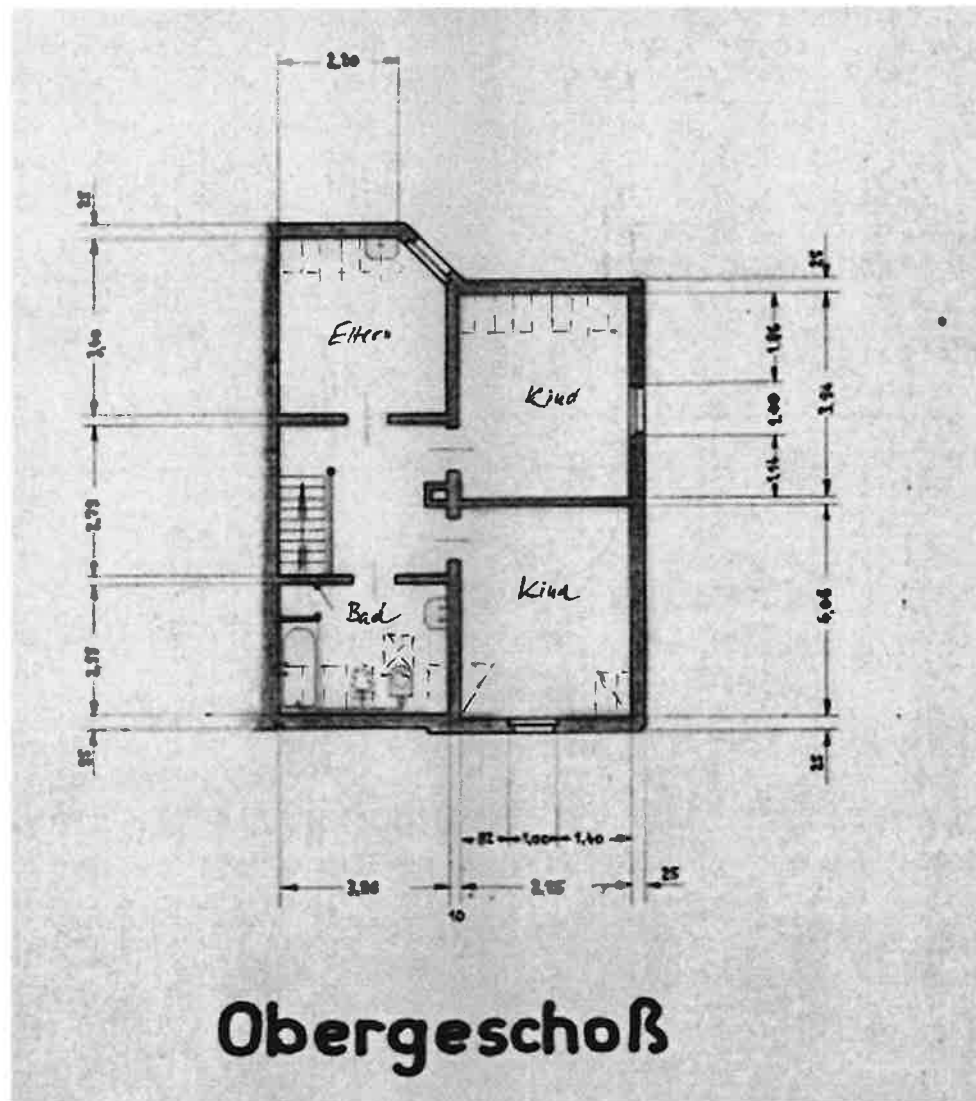
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

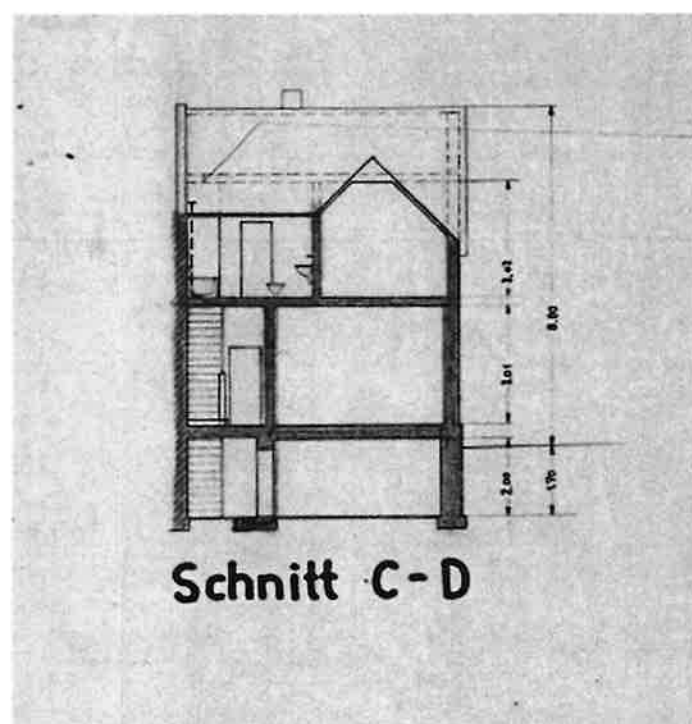
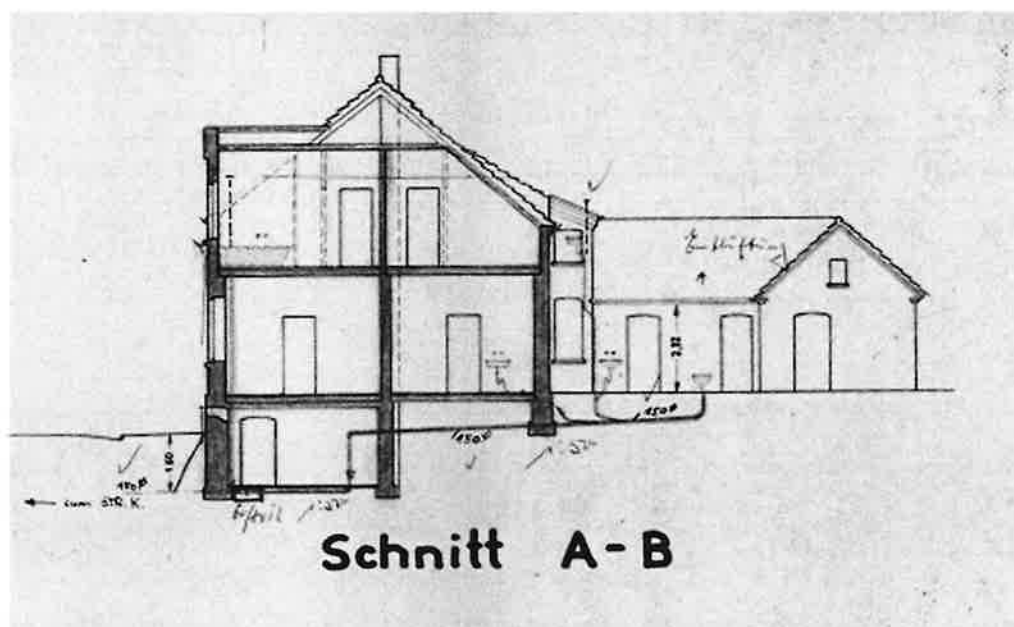
zum Wertgutachten „Ritterstr. 16“, 46145 Oberhausen-Sterkrade

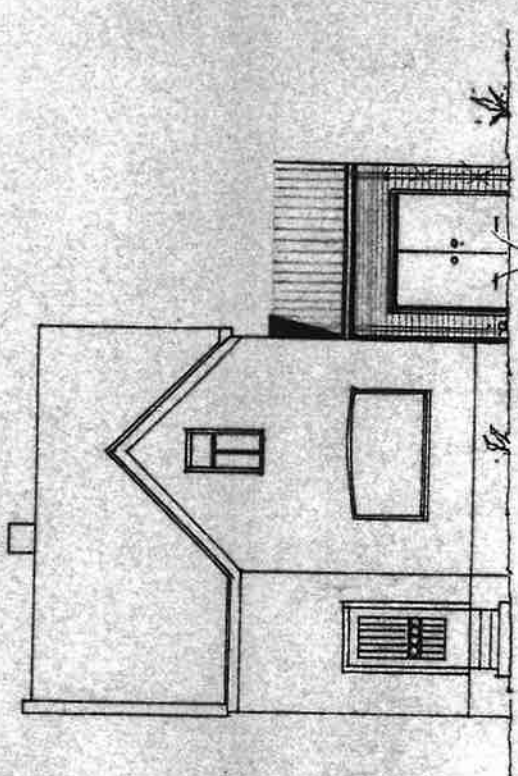
Grundriss-/Schnittzeichnungen





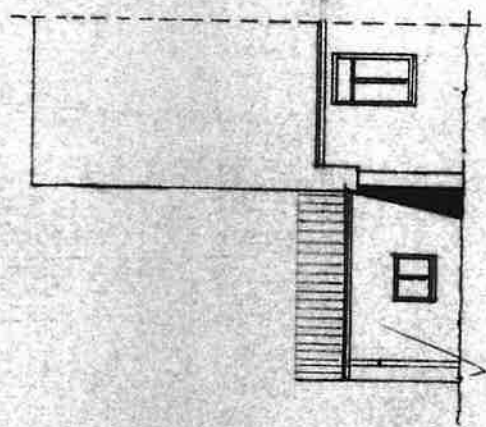




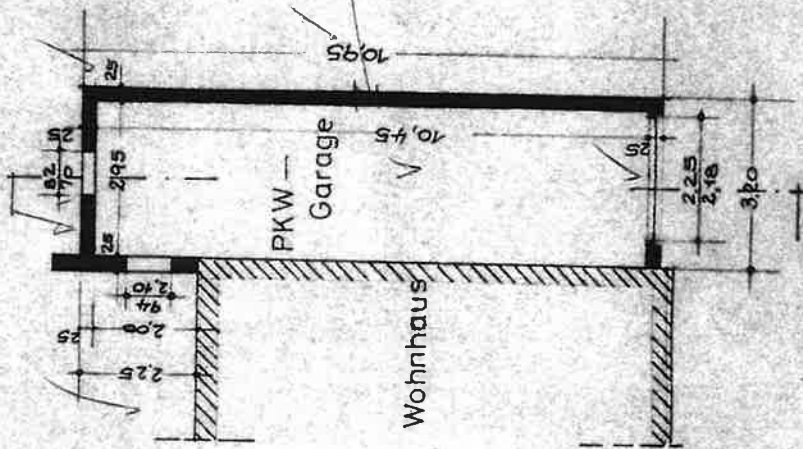


Vorderansicht

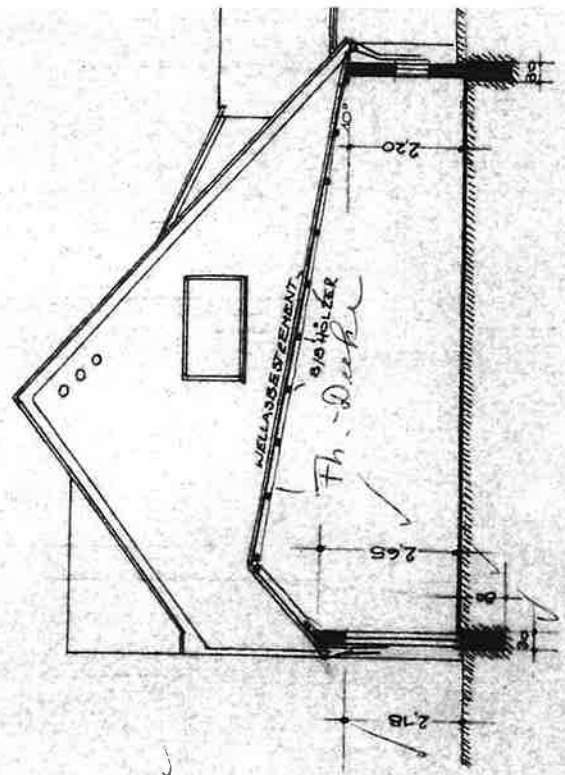
150 cm n. li. A



Hofansicht



Grundriß



Schnitt