

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. 15223, Wertermittlung von Grundstücken

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

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



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIRK BOSCHEINEN

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

Verkehrswertgutachten
gemäß §194 BauGB zur

Duisburger Straße 222 und 222a
46049 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 018/24



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung	3
allgemeine Angaben	3...
Kataster- und Grundbuchangaben	5...
sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen	5
Grundstücksmerkmale	7...
- Planungsrecht	
- Erschließung	
- Bodenbeschaffenheit / Zuschnitt	
- Stadtplan	
- Orts- und Wirtschaftslage	
Bodenwertermittlung	14...
- Bodenrichtwert	
- Lagewertbestimmung	
- Berechnung Bodenwert	
Gebäudebeschreibung	17...
- Bauweise	
- Allgemeine Angaben	
- Ausstattung	
- fehlende Baugenehmigung	
- Flächenübersicht	
- Unterhaltungszustand	
- Restnutzungsdauer	
Ertragswertverfahren	28...
- Allgemeines	
- Bewirtschaftungskosten	
- Verwaltung	
- Instandhaltung	
- Mietausfallwagnis	
- Betriebskosten	
- Liegenschaftszinssatz	
- Mietwertbestimmung	
- Ertragswertberechnung	
Sachwertverfahren	35...
- Allgemeines	
- Ermittlung der Normalherstellungskosten	
- Gebäudeart	
- Standardstufen	
- Kostenkennwerte	
- Herstellungswerte	
- Sachwertberechnung	
Wertfindung	43...
- Allgemeines	
- Marktanpassung	
- besondere objektspezifische Merkmale	
- Verkehrswert	
Anlagen	
- Flurkarte	- Grundrisszeichnungen
- Fotos	- Allgemeine Bewertungskriterien

Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung

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

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

allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Oberhausen Friedensplatz 1 46045 Oberhausen
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung zum Zwangsversteigerungsverfahren 17K 018/24 mit Auftragseingang vom 11.06.2024.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 12.06.2024 zum 26.06.2024. Die Besichtigung erfolgte im Zusammenhang mit den Verfahren 17K 019/24 (Duisburger Straße 220 mit eingeschossigem Hofgebäude) und 17K 020/24 (Garagenzeile). Es konnten 3 von 5 Wohnungen des Vorderhauses, das Hofgebäude samt Gartenfläche sowie der Innenhof besichtigt werden. Der gewonnene Eindruck ist für die Gutachtenerstattung ausreichend. Einer Fotodokumentation wurde von den Beteiligten zugestimmt. Ein Mieter war nicht anwesend und ein anderer wünschte keine Innenbesichtigung. Er gab an, dass er die Wohnung selbst instand hält und diese sich in einem gepflegten sowie funktionstüchtigen Zustand befindet. Diese Aussage wurde vom gewonnenen Eindruck, soweit es von der Wohnungstüre aus ersichtlich war, bestätigt. Die Treppe zum Kellergeschoss im Vorderhaus war aufgrund von Hausrat-/ Müllansammlungen (siehe Anlage Seite 7) nicht begehbar. Im Hofgebäude wurde aus Sicherheitsbedenken bezüglich

der Zugangsmöglichkeit auf eine Besichtigung des Kellergeschosses verzichtet (siehe Anlage Seite 24). Der gewonnene Eindruck ist für die Gutachtenerstattung ausreichend.

Ortsbesichtigung

26.06.2024 / 15:30 Uhr

Teilnehmer

- Sachverständiger und Mitarbeiterin
- Eigentümerin, zeitweise
- Mieter, zeitweise
- Ehemann der Eigentümerin, zeitweise
- Tochter der Eigentümerin, zeitweise

Auskünfte / Unterlagen

- Wohnungswesen vom 25.06.2024
- Anliegerbescheinigung vom 24.06.2024
- Hausaktenarchiv vom 26.06.2024
- Online - Flurkartenauszug vom 01.07.2024
- Grundbuchauszug vom 24.04.2024, Stand 24.04.2021
- Eigentümerin: Mieterliste vom 26.06.2024
- Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht 2024
- Denkmalschutzliste Stand 31.05.2022
- Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2023
- Internetseiten www.oberhausen.de, www.open-street-map.de und andere

Katasterangaben

Gemeinde/Stadt	Oberhausen
Gemarkung	Oberhausen
Flur	38
Flurstück	98, Hof- und Gebäudefläche, Duisburger Straße 222
Größe	631m ²

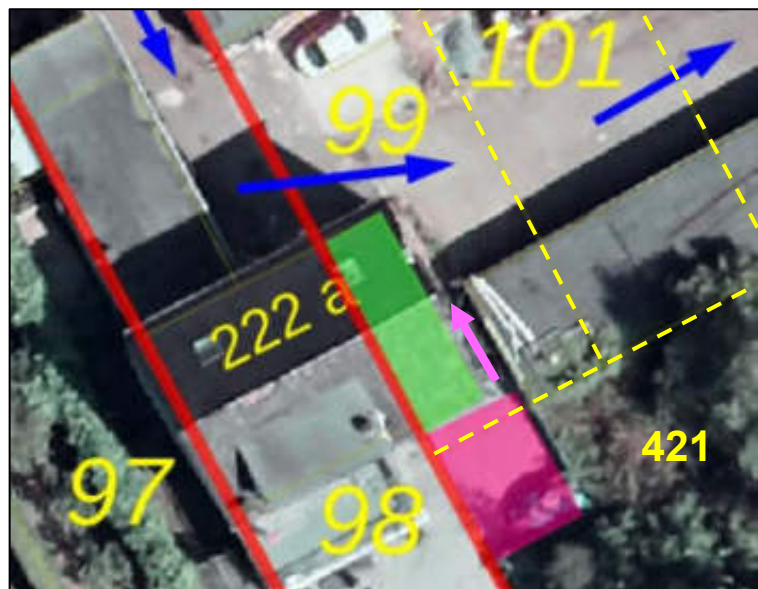
Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen
Grundbuchbezirk	Oberhausen
Grundbuchblatt	4454A
Bestandsverzeichnis	stimmt mit den Katasterangaben überein
Abt. I	lfd. Nr. 3
Abt. II	lfd. Nr. 5
Abt. III	keine den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen
	Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
	Zwangsversteigerungsvermerk vom 24.04.2024 (17K 018/24)

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Baulasten	keine Eintragung lt. Bauakte
Denkmalschutz	keine Eintragung lt. Denkmalliste
Gestaltungssatzung	keine Eintragung
Erhaltungssatzung	keine Eintragung
Sanierungsgebiet	keine Eintragung
Umlegungsverfahren	keine Eintragung
Trinkwasserschutzzone	keine Eintragung
Landschaftsschutzgebiet	keine Eintragung
Naturschutzgebiet	keine Eintragung
Überbauung	

Es liegt ein sogenannter Eigengrenzüberbau (grün eingefärbt) durch das 1930 errichtete Hofgebäude Duisburger Straße 222a vor. Welches Grundstück im Falle des Eigengrenzüberbaus als Stammgrundstück nach § 912 BGB anzusehen ist, bestimmt sich in erster Linie nach den Absichten des Erbauers. Das Flurstück 99 gehörte auch damals schon zu diesem Immobilienkomplex (siehe auch Verfahren 17K 0019/24 und 17K 0020/324). Das Bewertungsobjekt ist somit das Stammgrundstück. Die überbaute Fläche von ca. 24m² (ca. 8,5m x 2,8m) befindet sich auf dem Nachbarflurstück 99 und die aufstehenden Gebäudeteile gehören als wesentlicher Bestandteil zum Flurstück 98.



Zudem liegt eine Überbauung des Flurstücks 421 und des Flurstücks 99 durch die Terrasse des Hofgebäudes vor (rosa eingefärbt). Diese ist im Zuge des Umbaus in den Jahren 2017-2019 entstanden. Die überbaute Fläche des Flurstücks 99 beträgt rd. 8m² (ca. 4,7m x 11,6m) und die des Flurstücks 421 rd. 19m² (ca. 4,0m x 4,7m). Die gestrichelten

gelben Linien sollen der besseren Orientierung dienen und bilden den ungefähren Grenzverlauf ab.

Die Berechnung der Überbaurenten fließt als besondere Objekteigenschaft des Flurstücks 98 in die Wertfindung ein. Maßgeblich für die Berechnung der Überbaurente ist der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung (siehe auch BGH Urteil vom 22.11.2013, V ZR 199/12) und der Umfang der Beeinträchtigung (siehe auch OG Urteil vom 11.03.1977 – 2 OZK 31/76- , NJ 1977, 424). Die Laufzeit ist an die Standzeit der Gebäude gekoppelt und für den Eigentümer des überbauten Flurstückes nicht beeinflussbar.

Leitungsrechte

keine Leitungsrechte ersichtlich

Wegerechte

Die Garagen auf den Flurstücken 99, 101 und 102 sind nur über die Durchfahrt der Duisburger Straße 222 zu erreichen (blaue Pfeile). Den Eigentümern steht ein Notwegerecht nach §918 (2) über das Bewertungsobjekt zu, so dass der Zugang der Hoffläche sowie den Garagen gesichert ist („Wird infolge der Veräußerung eines Teils des Grundstücks der veräußerte oder der zurückbehaltene Teil von der Verbindung mit dem öffentlichen Wegen abgeschnitten, so hat der Eigentümer desjenigen Teils, über welchen die Verbindung bisher stattgefunden hat, den Notweg zu dulden ...“). Basierend auf dem Notwegerecht steht der Berechtigten i.d.R. auch ein Notleitungsrecht zu (je nach vorhandener Ausstattung: Strom- und Wasserversorgung sowie ggf. Abwasser). Eine Beeinträchtigung des Bewertungsobjektes durch die Wegefläche ist nicht gegeben, da die Hofzufahrt auch für das Hofgebäude benötigt wird. Es erhöht sich lediglich die Frequenz der Nutzung, was lagebedingt aber keine signifikante Mehrbelastung hinsichtlich der Lärmemissionen für das Bewertungsobjekt darstellt. Die sich aus der erhöhten Frequenz ergebenden Instandhaltungskosten werden für gewöhnlich anteilig umgelegt. Auf die Berechnung einer Notwegerechte wird deshalb verzichtet.

Die Nutzung des Durchgangs von der Terrasse des Hofgebäudes zur Hoffläche auf dem Flurstück 99 (rosa Pfeil) ist nicht grundbuchlich gesichert. Die Nutzung kann vom künftigen Eigentümer jederzeit untersagt werden, da der Garten auch über das Erdgeschoss des Gebäudes selbst zu erreichen ist. Der seitliche Zugang ist zwar praktisch, aber nicht zwingend erforderlich.

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 sowie Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen), der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale.

Planungsrecht

Baurecht

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

Entwicklungszustand

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

Qualitätsstichtag

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

Erschließungszustand

Art der Straße

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Duisburger Straße, einer zweispurigen, befestigten Straße mit Mittelstreifenmarkierung, beidseitigen Parkstreifen, Geh- und Radwegen. Straßenbeleuchtung ist einseitig vorhanden.

Versorgungsleitung

Strom, Wasser, Telefon, Fernwärme (über Duisburger Straße 220, siehe auch Verfahren 17K 019/24)

Entsorgung

Stadtmüllentsorgung, Abwasser

Beitrags- und Abgabepflichten	<p>Laut schriftlicher Auskunft des Fachbereiches der Stadt Oberhausen gelten die Erschließungsbeiträge gemäß den §§127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die Herstellung der Erschließungsanlage Duisburger Straße als gezahlt.</p> <p>Kanalanschlussgebühren wurden in früheren Jahren gezahlt, sodass nach derzeitigem Landesrecht keine Beiträge fällig werden.</p> <p>Beiträge nach §8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Verbesserung / Erneuerung der Teilanlagen Fahrbahn, Gehwege, Parkflächen, Radwege und Entwässerung der Erschließungsanlage Duisburger Straße wurden in den Jahren 1989 sowie 2017 - 2019 gezahlt.</p> <p>Für künftige Ausbaumaßnahmen können erneut Straßenbaubeiträge nach §8 KAG NRW erhoben werden. Die Straßenbaubeiträge werden lt. Mitteilung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 04.05.2022 durch die landesseigene NRW.BANK anstatt mit 50% nunmehr zu 100% gefördert. Nach derzeitigem Kenntnisstand bleibt die Beitragspflicht aber grundsätzlich bestehen. Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt des Bescheides Eigentümer des Grundstücks ist.</p>
Bodenbeschaffenheit/Zuschnitt Oberfläche	<p>Die Oberfläche ist eben. Es sind keine ungewöhnlichen Geländeerhöhungen oder -vertiefungen auszumachen, die auf Verfüllungen oder Ähnliches schließen lassen.</p>
Aufwuchs	<p>Die Hofffläche ist nahezu vollständig befestigt. Die Gartenfläche hinter dem Gebäude Duisburger Straße 222a weist einen typischen Bewuchs mit einer größeren Rasenfläche, überwiegendem Wildwuchs im Grenzbereich und einem größeren Baum an der südöstlichen Grundstücksgrenze auf. Der Aufwuchs ist nicht außergewöhnlich oder besonders wertvoll und deshalb mit dem Bodenwert abgegolten.</p>
Baugrund	<p>In der Onlineauskunft des geologischen Dienstes NRW zum Gefährdungspotenzial aus dem Bergbau sind keine Markierungen / Symbole in dem 500m x 500m großen Planquadrat für die Objektlage eingetragen. Aufgrund der jahrzehntelangen Bergbauaktivitäten in der Region können Einwirkungen des Bergbaus auf das Bewertungsobjekt nicht ausgeschlossen werden. Durch den vorherrschenden Tiefenabbau ist jedoch nicht mit kleinflächigen Bergsenkungen zu rechnen. Anzeichen von Bergschäden, die eine Anfrage beim Bergamt rechtfertigen, waren nicht ersichtlich.</p>

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

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, länglich, rechteckig (siehe Anlage). Die Straßenfront hat eine Länge von ca. 8m und die Grundstückstiefe beträgt ca. 75m.

Altlasten

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

Stadtplanausschnitt

<https://www.openstreetmap.org/#map=15/51.4778/6.8396>



Maßstab ca. 1 : 11.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende
www.openstreetmap.org/copyright

Orts- und Wirtschaftslage

allgemeine Standortbeschreibung

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

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

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

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

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

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

Lage Bewertungsobjekt

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

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

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Lirich, rd. 2km westlich der Innenstadt. Der Ortsteil Lirich hat ca. 15.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 3,4 km² und besteht überwiegend aus Werkssiedlungen der ehemaligen Zeche Concordia. Der Ortsteil wird durch eine mehrgleisige Bahntrasse des Güterverkehrs grob in Lirich-Nord und Lirich-Süd unterteilt. Großflächige Industrie- und Gewerbenutzungen entlang der Bahntrasse verstärken dieses Phänomen noch. In Lirich-Süd befand sich die 1850 abgeteuft Zeche Concordia. Auf dem Gelände befindet sich heute unter anderem das Bero Zentrum. Das Objekt selbst liegt in Lirich - Süd, der durch die räumliche Trennung mehr als westlichster Randbereich der Innenstadt empfunden wird. Die untere Marktstraße mit dem östlich anschließenden Kernbereich ist rd. 1,5 km entfernt. Hier sind die typischen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsunternehmen, Banken, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Einrichtungen angesiedelt. Das Bero Zentrum, ein Einkaufscenter mit ca. 100 Geschäften, ist rd. 500m entfernt und somit gut fußläufig erreichbar. Auf dem Weg zum Hauptbahnhof kommt man nach rd. 800m am Standort „Zinkhütte Altenberg“ des Rheinischen Industriemuseums mit Biergarten, Kino, Museum und wechselnden Veranstaltungen vorbei. Für Familien mit Kindern von Vorteil ist das Angebot an Kindergärten und Schulen unterschiedlichen Bildungsniveaus sowie eine Vielzahl an öffentlichen Einrichtungen. Unter anderem befindet sich das Berufsförderungswerk rd. 1km südlich vom Objekt und die Concordia Grundschule ist rd. 1,5km entfernt.

Durch die unmittelbare Lage an einer der Hauptverbindungsachsen ist das Objekt verkehrstechnisch gut an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Über die Concordiastraße gelangt man direkt in die Innenstadt. Die Autobahnanschlüsse Oberhausen - Lirich der A3 und Oberhausen-Buschhausen der A 42 sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich rd. 500m entfernt in der Duisburger Straße und der Concordiastraße. Hierüber ist der rd. 1,2km entfernte Hauptbahnhof mit seinen S- und Fernbahnanschlüssen zu erreichen. Über den vorgelagerten ZOB ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Wirtschaftslage

Die wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes 2024 zum Markt für bebaute Grundstücke ist:

Die Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke ist gegenüber 2022 um rd. 23% (von 838 auf 645) gesunken. Der Geldumsatz sank um rd. 32% (von 359 Mio. € auf 244Mio. €). Schwerpunkt des Marktes ist weiterhin das Einfamilienhaus (Kauffälle: EFH 382 mit rd. 41% der Kauffälle und 40% des Geldumsatzes für bebaute Grundstücke).

vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1906 bebaut. Das Hofgebäude wurde 1930 als Lagergebäude errichtet.

umliegende Bebauung

Die straßenseitige Bebauung wird von einer vorwiegend geschlossenen, drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung geprägt, die mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss durchsetzt ist. Auf der Straßenseite des Bewertungsobjektes befinden sich im weiteren nördlichen Verlauf der Gebäudekomplex einer neueren Seniorenresidenz, woran eingeschossig bebaute und gewerblich genutzte Flächen anschließen. Die rückwärtige Bebauung auf der anderen Straßenseite grenzt an die Bahntrasse und wird von gewerblichen Nutzungen geprägt.

abschließende Lagebeurteilung

Die Wohnlage ist als einfache Wohnlage „*überdurchschnittliche Verkehrsbelästigung oder Beeinträchtigung durch Gewerbe-/Industriebetriebe, ungünstiges Wohnumfeld mit wenig Grün- und Freiflächen*“ einzustufen. Dies ergibt sich aus der Lage an der stark frequentierten Duisburger Straße, der Nähe zur westlich verlaufenden Güterbahntrasse und den dort vorherrschenden gewerblichen Nutzungen der Hofflächen. Insbesondere, da nicht alle Merkmale zutreffen müssen. Auch die Nachbarschaft entspricht im Wesentlichen den typischen Gegebenheiten eines einfachen Wohnumfeldes. Die Lagenachteile werden durch die Geschäfte, die für den täglichen Bedarf von Bedeutung sind, nicht ausgeglichen, mildern dies aber leicht ab. Die Lageeinordnung erfolgt im mittleren Spannenbereich einfacher Wohnlagen.

Bodenwertermittlung (§§ 40-42 ImmoWertV 2021)

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

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

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

Bodenrichtwert

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

Für diesen Bereich wird mit Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert von 160 €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG, bei einer zwei- bis viergeschossigen gemischten Bebauung, einer GFZ von 1,0 und einer Grundstückstiefe von 35m angegeben. Lagemerkmal ist die Duisburger Straße 264.

Lagewertbestimmung

In der Karte zum Umgebungslärm des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegen das Bewertungsobjekt und das Bodenrichtwertgrundstück beim Straßen- und Schienenverkehr in den gleichen Lärmzonen (Außenwand Straßenseite 65-69 dB(A), Straßenmitte 70-74 dB(A); üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Kühlschrank 40 dB, leise Radiomusik 50 dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70 dB). Eine Lageanpassung aufgrund des Lärmpegels ist nicht anzubringen.

Die Ausrichtung des Grundstücks (Südosten) wird entsprechend der Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Oberhausen mit einem Faktor von 1,00 berücksichtigt.

Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand des Grundstücks entsprechen

im Wesentlichen den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes. Anpassungen sind nicht anzubringen.

Die abweichende Grundstücksgestalt wird durch eine Unterteilung in zwei Wertzonen berücksichtigt. Für die über 35m hinausgehende Fläche ist eine Wohnnutzung nicht zulässig (siehe auch Seite 23 ff., fehlende Baugenehmigung). Unter Würdigung der fehlenden Baugenehmigung sowie der möglichen, bzw. zulässigen Nutzungen wird hier ein Ansatz in Anlehnung an den gebietstypischen Bodenwert für einfache klassische Gewerbelage in Höhe von 65 €/m² zugrunde gelegt. Anpassungen für abweichende Merkmale wie das Maß der baulichen Nutzung, der Grundstückstiefe oder der Ausrichtung dieser Teilfläche sind nicht anzubringen.

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

Geschossfläche lt. Unterlagen	(8,03m x 16,92m) – (6,35m x 4,51m) x 4,75 Geschosse	509m ²
Berechnung WGfZ	WGfZ = Geschossfläche : Baulandfläche WGfZ = 509 m ² : 280 m ² (8m x 35m) WGfZ = 1,82	

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks liegt über der des Bodenrichtwertes. Im Grundstücksmarktbericht wird für drei- und mehrgeschossige 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:

$$\text{Umrechnungskoeffizient (UK)} = (0,6 \times \sqrt{\text{GFZ}}) + (0,2 \times \text{GFZ}) + 0,2$$

$$\text{UK für die GFZ}_{\text{tatsächlich}} \quad 1,82 = 1,373$$

$$\text{UK für die GFZ}_{\text{Bodenrichtwert}} \quad 1,00 = 1,000$$

$$\text{Korrekturfaktor WGfZ} = \text{GFZ}_{\text{tatsächlich}} : \text{GFZ}_{\text{Bodenrichtwert}}$$

$$= 1,373 : 1,000$$

$$= 1,37$$

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen	a) Lage	1,00
	b) Grundstücksgestalt / Zuschnitt	1,00
	c) Maß der baulichen Nutzung / WGFZ	1,37
	d) Art der baulichen Nutzung	1,00
	e) Erschließungszustand	1,00
	f) Ausrichtung	1,00
	g) <u>Bodenbeschaffenheit</u>	<u>1,00</u>
	Bodenwertfaktor a) x b) x c) ...	1,37

$$\begin{aligned} \text{spezieller Bodenwert} &= \text{Bodenrichtwert} \times \text{Bodenwertfaktor} \\ \text{Vorderhaus} & 160 \text{ €/m}^2 \quad \times 1,37 \\ &= 219 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Berechnung Bodenwerte} &= \text{Fläche} \times \text{spezieller Bodenwert} \\ \text{Vorderhaus} & 280 \text{ m}^2 \quad \times 219 \text{ €/m}^2 \\ &= 61.320 \text{ €} \\ &\text{rd. } \mathbf{61.300 \text{ €}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Hinterland, } 631\text{m}^2 - 280\text{m}^2 & 351 \text{ m}^2 \quad \times 65 \text{ €/m}^2 \\ &= 22.815 \text{ €} \\ &\text{rd. } \mathbf{22.800 \text{ €}} \end{aligned}$$

Bodenwert insgesamt rd. **84.100 €**

Gebäudebeschreibung Vorderhaus

(zum Teil Vermutungen, KG, 3. OG und DG ohne Innenbesichtigung)

Allgemeine Angaben

Grundrisse / Raumaufteilung

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, die sich jeweils über die gesamte Etage erstrecken. Alle Wohnungen verfügen jeweils über Küche, Diele, Bad und 1 bis 3 Wohnräume. Die Wohnung im Erdgeschoss ist eine Einraumwohnung. Sie verfügt über einen Zugang zur Hoffläche zwischen dem Wohnhaus und den Garagen (siehe Anlage Seite 20). Die Küche ist ein gefangener Raum, der nur über das vorgelagerte Wohnzimmer zu erreichen ist. Der Wohn-/Schlafraum und das Bad sind von der Diele aus zugänglich. Bei den Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss handelt es sich um Dreiraumwohnungen. Der jeweilige Wohnraum im Hofanbau ist ein gefangener Raum, der nur über die vorgelagerte Küche betreten werden kann. Alle anderen Räume sind von einer zentralen Diele aus zu erreichen. Die Größe der Räume ist normal. Bis auf die innenliegenden Bäder sind alle Wohnräume natürlich belichtet und belüftet. Die Grundrisse sind aufgrund der gefangenen Räume bedingt zeitgemäß. Der Grundriss sowie die Nutzung der Wohnräume im Dachgeschoss ist nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass der Grundriss den Unterlagen entspricht und somit nicht mehr zeitgemäß ist.

Bauweise

Nutzung

viergeschossiges Wohnhaus mit insgesamt 5 Wohnungen

Bauart

massive Bauweise

Mauerwerk

Außenwände konventioneller Mauerwerksbau; Innenwände zum Teil Holzständerwerk ausgemauert

Baujahr

1906, 1927 Kanalanschluss, 1932 Verlegung WC's in den Innenbereich (Diele, heutige Lage), 1946 Beseitigung Kriegsschäden (Schadensgrad nicht bekannt)

Dachkonstruktion

zu Wohnzwecken ausgebautes Satteldach in Holzkonstruktion, Dacheindeckung Pfannen, hofseitige Dachgaube, Gaube und Hofanbau: Flachdach, Eindeckung Bitumenbahnen, Straßenseite baujahrestypische Fassade mit gemauerter Gaube

Geschossdecken

über Kellergeschoss massiv (baujahrestypische Kappendecke.), Obergeschosse Holzbalkendecken

Treppenhaus

baujahrestypische Holztreppe, farbig lackiert, Boden EG und Podeste: Fliesen, Wände: bis ca. 1,4m Höhe, Rauputz

	gestrichen, darüber Tapete gestrichen, natürliche Belichtung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung; massive Treppe zum Kellergeschoss
Fassade	Straßenseite: Putz auf Dämmung, zweifarbig gestrichen, baujahrestypische Verzierungen im Bereich der Gaube
Keller	voll unterkellert, überwiegend massive Trennwände, vereinzelt einfache Holzlattentrennwände; Hausanschlussbereich, Wohnungs- und Mieterkeller
besondere Bauteile	Die Mehrkosten der besonderen Bauteile wie die Dachgauben, die Kellerlichtschächte, die Fassadengestaltung usw. werden im Sachwertverfahren mit einem pauschalen Zuschlag in Höhe von rd. 50.000 € berücksichtigt. Im Ertragswertverfahren ist dies im Mietansatz enthalten.
Ausstattung	
Fußböden	Bäder: Fliesen; Küchen, Dielen, Wohn- und Schlafräume: überwiegend Laminat, vereinzelt PVC oder Teppichboden
Wand u. Decken-Beläge	<u>Wände</u> : Bäder: Fliesen, bis ca. 1,4m Höhe, Duschen raumhoch; Küchen: Fliesenschilder; Wohnräume: Tapete überwiegend gestrichen; <u>Decken</u> : Tapete gestrichen
Fenster	Kunststoff, Isolierverglasung, ein- und zweiflügelig, mit Oberlicht, Dreh-/Kippmechanismus, Standardbeschläge; einflügelige Balkontüren, Kunststoff, Isolierverglasung
Türen	<u>Innentüren</u> : glatte Holztüren und Zargen, Standarddrückergarnituren; <u>Wohnungstüren</u> : überwiegend profiliert; Haustüre: Metallrahmen mit Glasausfachung und Oberlicht
Sanitäre Ausstattung	mittlerer Ausstattungsstandard, Bäder mit Dusche, Waschbecken und WC
Elektroinstallation	mittlerer Ausstattungsstandard: ausreichende Anzahl Steckdosen und Lichtauslässe, wenige als Wechselschalter, mehrere separat abgesicherte Stromkreisläufe, Gegensprechanlage
Beheizung	Zentralheizung (Fernwärme), Heizkörperleitungen auf Putz, überwiegend ältere Flachheizkörper, vereinzelt Bäder Designheizkörper
Warmwasserbereitung	Strom (Durchlauferhitzer)
besondere Einbauten	Es sind keine besonderen Einbauten wie offene Kamine, eine Sauna, besonders hochwertige Einbauschränke oder ähnliches vorhanden.
Sonstige bauliche Anlagen	keine
Außenanlagen	Die typischen Außenanlagen (z.B.: normaler Aufwuchs, Hausanschlüsse, einfache Wegebefestigungen usw.) sind mit dem Bodenwert abgegolten. Die hier vorhandenen Außenanlagen des

Vorderhauses sind leicht aufwendiger (befestigte Flächen, Einfriedung usw.). Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird aufgrund der Werthaltigkeit im Verhältnis zu den Gebäuden mit einem pauschalen prozentualen Zuschlag des Gebäudesachwerts berücksichtigt. Diesem Erfahrungssatz liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht (Einfachste Anlagen: Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune 1–2%; Einfache Anlagen: Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- oder Metallzäunen 2%–4%; Durchschnittliche Anlagen: großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein 4%–6%; Aufwendige Anlagen: Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola; Stützmauern und Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche bis 10%). Die Außenanlagen fließen mit einem pauschalen Ansatz von **2%** in die Sachwertberechnung ein. Im Ertragswertverfahren ist dies im Mietansatz enthalten.

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück sind keine Stellplätze vorhanden. Zwischen dem Hofbereich des Vorderhauses und dem Hofgebäude befindet sich eine Garagenzeile mit 4 Garagen. Das Parken in der Straße ist beidseitig gestattet, aufgrund der mehrgeschossigen Wohnbebauung ist die Parksituation aber als mäßig bis schlecht einzustufen.

Anhand der aufgeführten Ausstattungsmerkmale wird das Vorderhaus überwiegend als mittel eingestuft. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen werden Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, bzw. Vermutungen. Die Bauakte wurde eingesehen. Es wurde eine Sichtprüfung auf Abweichungen der Örtlichkeit zu den vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Es wird die korrekte Errichtung der Gebäude nach Baugenehmigung und den anerkannten Regeln der Baukunst unterstellt. Zur Nutzungsänderung im Dachgeschoss (Waschküche zu Wohnraum, siehe Anlage) und der hofseitigen Dachgaube konnten der Bauakte keine Unterlagen entnommen werden.

Gebäudebeschreibung Hintergebäude

Allgemeine Angaben

Grundrisse / Raumaufteilung

Es handelt sich um ein ehemaliges Lagergebäude, welches zu einem Einfamilienhaus umgebaut wurde, bzw. zum Teil noch wird. Das gesamte Erdgeschoss ist ein offener großer Raum mit Gäste WC am Eingangsbereich, großzügigem Ess-, Küchen und Wohnbereich sowie einem Wintergarten mit anschließender Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich 3 Wohnräume und ein großzügiges Bad sowie der Zugang zur Dachterrasse auf dem Wintergarten. Das Dachgeschoss ist ebenfalls ein offener großer Raum, der als Schlafzimmer genutzt wurde. Der Grundriss ist zeitgemäß. Alle Räume werden natürlich belichtet und belüftet. Die Größe der Räume ist überdurchschnittlich großzügig.

Bauweise

Nutzung

zweigeschossiges Einfamilienhaus

Bauart

massive Bauweise

Mauerwerk

überwiegend konventioneller Mauerwerksbau, zum Teil Leichtbauweise

Baujahr

1930, Kernsanierung 2017/19

Dachkonstruktion

zu Wohnzwecken ausgebautes Satteldach in Holzkonstruktion, Dacheindeckung Pfannen; Gartenseite: gemauerte Gaube, Flachdach, Eindeckung Bitumenbahnen, gartenseitige Dachgaube; Wintergarten Flachdach, Eindeckung Bitumenbahnen

Geschossdecken

über Kellergeschoss massiv (baujahrestypische Kappendecke.), Ober- und Dachgeschoss Holzbalkendecken

Treppenhaus

ohne, offene Treppe mit Glasstufen zum Obergeschoss, KG und DG einfache Trittleitern

Fassade

Putz auf Dämmung, farbig gestrichen

Keller

teilunterkellert, massive Trennwände, Hausanschlussbereich, typische Nutzung wie Waschküche, Lagerkeller

besondere Bauteile

Die Mehrkosten der besonderen Bauteile wie die Dachgauben, die Kellerlichtschächte, die Dachterrasse auf dem Wintergarten usw. werden im Sachwertverfahren mit einem pauschalen Zuschlag in Höhe von rd. **30.000 €** berücksichtigt. Im Ertragswertverfahren ist dies im Mietansatz enthalten. Der Wintergarten selbst fließt über die jeweiligen Flächenansätze der Verfahren in die Berechnungen ein.

Ausstattung

Fußböden	Eingangsbereich, Küche, Gäste WC, Bad Obergeschoss, Kellergeschoss: Fliesen; sonst Landhausdiele
Wand u. Decken-Beläge	<u>Wände</u> : Bad: Nassraumdekorplatte (Betonoptik); Gäste WC: Mosaikfliesen und Putz gestrichen, Erdgeschoss: Sichtmauerwerk neu verfugt und lasiert, Ober- und Dachgeschoss: Tapete gestrichen; <u>Decken</u> : Erdgeschoss: Unteransicht offene Holzbalkendecke zum Obergeschoss; Ober- und Dachgeschoss Tapete gestrichen
Fenster	bodentief mit Absturzsicherung, Kunststoff, Isolierverglasung, ein- und zweiflügelig, mit Oberlicht, Dreh-/Kippmechanismus, Standardbeschläge; Balkontüre OG einflügelig, EG zweiflügelig; Kunststoff, Isolierverglasung
Türen	<u>Innentüren</u> : profilierte Holztüren und Zargen, Türgriffe mit Smart Lock Verriegelung; Haustüre: Metallrahmen mit Glasausfachung, Oberlicht und Seitenteil
Sanitäre Ausstattung	gehobener Ausstattungsstandard, Bad mit Wanne, bodengleicher Dusche, Waschbecken und Hänge-WC
Elektroinstallation	gehobener Ausstattungsstandard: Vielzahl Steckdosen und Lichtauslässe, mehrere als Wechselschalter, Vielzahl separat abgesicherte Stromkreisläufe, Steuerung für elektrische Rollläden vorhanden, Klingelanlage mit Kamera (keine Innenkamera, vermutlich über Smartphone)
Beheizung	Zentralheizung (Fernwärme Duisburger Straße 220, siehe Verfahren 17K 019/24), Fußbodenheizung
Warmwasserbereitung	Strom (Durchlauferhitzer)
besondere Einbauten	Es sind keine besonderen Einbauten wie fest eingebaute offene Kamine, Sauna mit Tauchbecken, besonders hochwertige Einbauschränke oder ähnliches vorhanden. Der im Wohnbereich vorhandene Kaminofen (funktionstüchtig, aber noch ohne Verkleidung) und die Küchenzeile samt freistehendem Küchenblock werden als Mobiliar eingestuft. Es handelt sich nicht um Zubehör nach §97 BGB.
Sonstige bauliche Anlagen	Im hinteren östlichen Teil des Gartens befindet sich ein älteres, ungenutztes Holzgartenhaus. Dieses und der gemauerte Grill mit Backofen fließen aufgrund der Werthaltigkeit über die Außenanlagen in die Berechnungen ein.
Außenanlagen	Die typischen Außenanlagen (z.B.: normaler Aufwuchs, Hausanschlüsse, einfache Wegebefestigungen usw.) sind mit dem Bodenwert abgegolten. Die hier vorhandenen Außenanlagen des Vorderhauses sind aufwendiger (Einfriedung, Terrasse usw.). Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird aufgrund der Werthaltigkeit im Verhältnis zu den Gebäuden mit einem pauschalen prozentualen Zuschlag des Gebäudesachwerts berücksichtigt. Diesem Erfahrungssatz liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenan-

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

Garagen / Stellplätze

Auf der Teilfläche des Hofgebäudes sind keine Stellplätze vorhanden. Das Parken in der Straße ist beidseitig gestattet, aufgrund der mehrgeschossigen Wohnbebauung ist die Parksituation aber als mäßig bis schlecht einzustufen.

Anhand der aufgeführten Ausstattungsmerkmale wird das Hofgebäude überwiegend als gut bis gehoben eingestuft. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen werden Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, bzw. Vermutungen. Die Bauakte wurde eingesehen. Es wurde eine Sichtprüfung auf Abweichungen der Örtlichkeit zu den vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Es wird die korrekte Errichtung der Gebäude nach Baugenehmigung und den anerkannten Regeln der Baukunst unterstellt. Zur Nutzungsänderung in Wohnraum, dem Wintergarten und der Gaube im Dachgeschoss (siehe Anlage) konnten der Bauakte keine Unterlagen entnommen werden.

Fehlende Baugenehmigung

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

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

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

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

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

Umbaumaßnahmen, wie Grundrissänderungen (Verlegung von Wohnungs- und Raumzugängen, Wanddurchbrüche etc.) oder die Funktionsänderungen einzelner Wohnräume (Wohnraum zu einem Bad, Wohnzimmer zum Schlafzimmer oder ähnliches) sind in der Regel nicht genehmigungspflichtig. Hierbei

ist zu beachten, dass nicht in die Standsicherheit des Gebäudes eingegriffen wurde, bzw. bei einem geringfügigen Eingriff ein Sachkundiger die Ungefährlichkeit der Maßnahmen schriftlich bestätigen kann. Aufgrund der Wohnnutzungen der angrenzenden sowie umliegenden Dachgeschosse sind nach Meinung des Unterzeichners keine Gründe ersichtlich, die grundsätzlich gegen eine nachträgliche Heilung der Nutzungsänderung im Dachgeschoss des Vorderhauses zu Wohnraum einschließlich der hofseitigen Dachgaube sprechen. Zu beachten ist hierbei, dass die aktuell geltenden Gesetze und Verordnungen maßgebend sind (aktuelle Bauordnung, Wärmedämmung, Schall- und Brandschutz etc.). Dies wirkt sich auf die Instandsetzungskosten aus, was letztendlich der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme entgegenstehen kann.

Zur Nutzungsänderung des Hofgebäudes von Lager zu Wohnraum gibt es einen Vorgang mit Untersagung aus dem Jahre 2017. Hierzu war der Ehemann der Eigentümerin beim Bauamt persönlich vorstellig und versicherte die Einstellung des Umbaus, bzw. nur noch einen Umbau zum Lager für seinen Baubetrieb vorzunehmen. Aufgrund der Aktenlage ist die ausgeübte Wohnnutzung nicht heilbar. Die möglichen Nutzungen des Hofgebäudes sind nur schwer abschätzbar, da für eine Nutzung als Garagenhof das Hofgebäude abgerissen oder aber eine Durchfahrt geschaffen werden müsste. Gegen die alleinige Lagernutzung des Hofgebäudes unter Ausschluss der Gartenfläche hingegen sprechen wirtschaftliche Gründe wie hohe Investitionskosten mit geringen Einnahmen. Inwieweit hier ggf. eine Lagernutzung mit hochwertigen Kleinteilen und einem Vertriebsbüro mit Teeküche oder gar eine Betriebswohnung möglich wäre, ist fraglich. Dies kann nur durch eine Bauvoranfrage zweifelsfrei geklärt werden, was den Rahmen dieser Wertermittlung aber übersteigt. Wegen der angespannten Parksituation in dieser Lage wird empfohlen, bei anstehenden Baumaßnahmen den Abriss der 4 alten Garagen zwischen Vorderhaus und Hofgebäude sowie die Verfüllung der Hoffläche in Erwägung zu ziehen, um Stellplätze schaffen. Für die weitere Vorgehensweise und im Hinblick auf die ohnehin zu tätigen Investitionen fließen die Kosten der nachträglichen Heilung (Anfertigung aktueller Pläne, Bau- und Behördenkosten, Begleitung des Verfahrens, Bauleitung, Risikozuschlag usw.) über die Instandsetzungskosten in die Berechnungen ein.

Flächenübersicht (lt. Unterlagen)

bebaute Fläche		280m²
Vorderhaus (8,03m x 16,92m) – (6,35m x 4,51m)	107m ²	
Garagen (10,8m x 4,7m)	51m ²	
Hofgebäude (11,5m x 8,5m) + (6,8m x 3,5m)	122m ²	
Brutto-Grundfläche (BGF)		1.029m²
Vorderhaus KG, EG, 1. – 3. OG je 107m ² , DG 73m ²	608m ²	
Garagen	51m ²	
<u>Hofgebäude KG 52m², EG 122m², OG, DG je 98m²</u>	<u>370m²</u>	
Wohn-/Nutzfläche (WFL/NF)		639m²
Vorderhaus EG 43m ² , 1. OG 74m ² , 2. OG 77m ² , 3. OG 77m ² , DG 61m ²	332m ²	
Hofgebäude 370m ² x Faktor 0,83	307m ²	
Zahl der Wohnungen (5) / Pachteinheiten (1)		6
Garagen		4
Stellplätze		0

Die Flächenberechnung basiert auf Planausschnitten zu den Baugesuchen und wurde vereinzelt um abgegriffene Maße ergänzt. Hieraus werden sich leichte, aber nicht wertrelevante Abweichungen zu den tatsächlichen Flächen ergeben. Für die weiteren Berechnungen wird für das Vorderhaus eine **Wohnfläche** von insgesamt ca. **332m²** und für das Hofgebäude eine **Nutzfläche** von ca. **307m²** zugrunde gelegt. Die hier durchgeführte Flächenberechnung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

Unterhaltungszustand

Basierend auf der nachfolgenden Einstufung:

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

ist der allgemeine Unterhaltungszustand des Vorderhauses überwiegend mit schlecht (Bauzustandsstufe 5) und der des Hofgebäudes mit befriedigend (Bauzustandsstufe 3) zu bezeichnen. Das Vorderhaus wurde ab ca. 2013 teilmodernisiert (Fassadendämmung, Bäder, Fenster, Boden- und Wandbeläge, vereinzelte Badheizkörper, Wohnungstüren etc.), aber noch nicht durchgreifend saniert (unter anderem Erneuerung der Wasser- Ver- und Entsorgung, des Fußbodenaufbaus, der elektrischen Anlage, der Heizungsanlage). Die erneuerten Gewerke sind zu einem großen Teil der gewöhnlichen Instandhaltung zuzurechnen. Die Modernisierung wurde augenscheinlich in Eigenleistung durchgeführt. Eigenleistungen an sich sind nicht problematisch, da diese oftmals gewissenhafter ausgeführt werden, als es eine Fachfirma wirtschaftlich vertreten kann. In dem hier vorliegenden Fall ist aufgrund der deutlich spürbaren Durchbiegungen in einigen Küchenbereichen sowie gerissenen Fliesen in den Bädern jedoch davon auszugehen, dass der Fußbodenaufbau nicht fachgerecht ausgeführt wurde. Dies zeigt sich auch in einem Bad, wo die Naht vom Fußboden zur Wand abgerissen ist. Weitere offensichtliche unsachgemäße Ausführungen, wie stark schwankende Fugenbreiten, Wölbungen oder Schüsselungen der Bodenbeläge, deutlich aus dem Lot geratene Türzargen oder ähnliches waren nicht ersichtlich. Dennoch können in überdeckten und nicht sichtbaren Bereichen weitere nicht fachgerecht ausgeführte, aber funktionale Vorgehensweisen vorliegen (fehlende Dichtungsfugen, unverträgliche Materialien oder ein nicht fachgerechter Schichtaufbau insbesondere der Böden in den Nassbereichen oder ähnliches). Das Gebäude befindet sich in einem bedingt funktionstüchtigen Zustand. In weiten Teilen sind deutliche Vernachlässigungen ersichtlich (Wasserschaden Küche Erdgeschoss auf Höhe der Balkone, Ursache ist höchstwahrscheinlich die defekte Fassade im Bereich der Balkone, Kellertreppe nicht begehbar aufgrund von Hausratansammlung, vereinzelt provisorische Heizkörperbefestigung durch einen Unterbau mit Holzteilen, fehlende Fenstergriffe, vereinzelt Kriechstrom in Wand und Boden, defekte Klingelanlage, fehlende Abdeckungen Lichtschalter und Steckdosen sowie weitere nicht explizit aufgeführte Mängel). Für die Fortführung der Wohnnutzung müssen die Mängel behoben und eine Prüfung der bisherigen Arbeiten auf fachgerechte Ausführung durchgeführt werden. Die Kosten der zwingend notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen werden pauschal mit rd. **150.000 €** veranschlagt (Prüfen des Fußbodenaufbaus, der elektrischen Anlage sowie der Heizungsanlage samt notwendiger Instandsetzung, Prüfen und justieren der Fenster samt Instandsetzung, Beheben der Wasserschäden samt Ursachen, Instandsetzung Kragplatten Balkone, Prüfen der Dachentwässerung hinsichtlich Abflussmenge, nachträgliche Heilung Dachgeschossausbau, Wiederherstellung der Querlüftung des Kellergeschosses, Medientrennung Duisburger Straße 220, Restarbeiten Fensterabschlüsse Fassade, Schaffung von Stellplätzen im Bereich der Garagenzeile samt Verfüllung Hoffläche oder Instandsetzung der Garagenzeile sowie weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen). Diese Kosten beinhalten eine zeitgemäße Instandsetzung auf Basis einer mittleren nutzungstypischen Ausstattung. Weitere sinnvolle Maßnahmen wie die Montage einer Fotovoltaikanlage, Ladesäulen oder ähnliches wurden nicht berücksichtigt. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auswirkungen auf den Wert ergeben sich hierdurch nicht, da dies über die Baujahresgruppen in den Verfahren ausreichend gewürdigt wird.

Das Hofgebäude wurde 2017 entkernt, die Baumaßnahmen der Nutzungsänderung zu Wohnraum aber noch nicht vollständig abgeschlossen. Es sind noch diverse Restarbeiten auszuführen, die aber aufgrund der nicht möglichen nachträglichen Heilung bezüglich der Nutzungsänderung zu Wohnraum jetzt von untergeordneter Bedeutung sind. Für die zulässige Nutzung als Lagergebäude sind Umbaumaßnahmen erforderlich. Diese werden aufgrund der nur schwer absehbaren Folgenutzung (ggf. Nutzung als Lager für hochwertige Kleinteile mit Vertrieb, Erdgeschoss Lager, Obergeschoss Sozialräume und Büro, Dachgeschoss Aufenthalts-/Freizeitraum Personal) pauschal mit rd. **50.000 €** veranschlagt (Schaffung eines der Nutzung als Lager entsprechenden breiten Zugangs im Erdgeschoss sowie ggf. eines Durchgangs zur Gartenfläche, Restarbeiten wie 2 Stufen der Treppe ersetzen, fehlende Randabschlüsse und Schwellen Raumübergänge, Einbau der Rolläden, fehlende Fliese Treppe EG, Einbau der Treppe zum Keller- und Dachgeschoss, Ummantelung Kaminofen, Fußboden im Erdgeschoss in Teilbereichen aufarbeiten, Aufarbeiten Außenbereich hinter dem Gebäude, Kosten der nachträglichen Heilung Wintergarten und Dachgaube sowie weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen). Diese Kosten beinhalten eine zeitgemäße Instandsetzung auf Basis einer mittleren nutzungstypischen Ausstattung. Weitere sinnvolle Maßnahmen für die Folgenutzung wie eine Medientrennung des Hofgebäudes, der Einbau einer Lüftungsanlage mit Filter, die Montage einer Fotovoltaikanlage für Ladesäulen oder ähnliches wurden nicht berücksichtigt. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auswirkungen auf den Wert ergeben sich hierdurch nicht, da dies über die Baujahresgruppen in den Verfahren ausreichend gewürdigt wird.

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

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

Die Restnutzungsdauer ist nach §6 (6) ImmoWertV 2010

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

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

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

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

In Kleiber digital mit Stand Dezember 2019 wird unter anderem auf die Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie verwiesen. Dort werden bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung 70 Jahre +/- 10 Jahre als Orientierungswert angegeben. Um die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze 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. Nach Instandsetzung ergibt sich unter Berücksichtigung des Baujahres sowie dem allgemeinen Bau- und Unterhaltungszustand in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL eine modifizierte Restnutzungsdauer von **39 Jahren** (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von über 80 Jahren (123 Jahre); Modernisierungsgrad 11 Punkte, 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad, 13 Punkte = überwiegend modernisiert). Hieraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1983 (fiktives Baujahr = Jahr - (GND - RND) = 2024 - (80 - 39)). Bei untergeordneten Nebengebäuden wie Gartenhäuser, einfache Anbauten, Garagen usw. wird davon ausgegangen, dass diese bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes instandgesetzt oder erneuert werden. Daher wird die Restnutzungsdauer des Vorderhauses auch für die Garagen übernommen. Das fiktive Baujahr wird für die Ermittlung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt. Es ist nicht für die Einstufung einer Baujahresgruppe im Mietspiegel oder anderen ertragsorientierten Verfahren geeignet.

Für Betriebs-Werkstätten, Produktionsgebäude und Lager-/Versandgebäude wird eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren vorgegeben. Da es sich beim **Hofgebäude** um ein kernsaniertes Gebäude handelt, kann die Restnutzungsdauer durch einen einfachen Abzug von 10% der Gesamtnutzungsdauer berechnet werden. Die Entkernung erfolgte 2017. Der tatsächliche Beginn der Baumaßnahmen ist nicht bekannt, weshalb das Jahr 2019 zugrunde gelegt wird. Hieraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von **31 Jahren** (2019: 40 Jahre -10% = 36 Jahre, abzgl. Zeitablauf bis heute – 5 Jahre)

Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021)

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

Abweichende Ertragsverhältnisse durch

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

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

Verwaltungskosten (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

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

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

Sie lehnen sich für Wohnraum an die Ansätze des §26 der Zweiten Berechnungsverordnung an. Der Gutachterausschuss Oberhausen wendet die von der AGVGA.NRW entwickelten Modelle zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes an (www.boris.nrw.de). Im verwendeten Modell des Gutachterausschusses beträgt der Ansatz für **Wohnungen** jährlich **344 €** (Modelfassung vom 21.06.2016, fortgeschrieben auf 10/2016, siehe auch Abschnitt 9.3 auf Seite 31 ff. des Grundstücksmarktberichtes) und für **Garagen** oder Stellplätze **45 €/Stck**.

Für gewerbliche Nutzungen werden im Modell 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	<i>groß</i>	<i>klein</i>
Mietniveau	<i>hoch</i>	<i>niedrig</i>
Zahl der Mietparteien	<i>gering</i>	<i>hoch</i>

Lagequalität	<i>sehr gut</i>	<i>schlecht</i>
Mieterqualität	<i>geringe Fluktuationsgefahr</i>	<i>hohe Fluktuationsgefahr</i>

Die Nutzfläche ist klein, das Mietniveau normal, die Anzahl der Mietparteien gering, die Lagequalität einfach und die Mieterqualität normal. Unter Abwägung der Parameter wird für die Verwaltungskosten ein Ansatz von **5,5%** gewählt. Die Ansätze des §26 der Zweiten Berechnungsverordnung für Wohnraum (344 pro Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, 411 pro Eigentumswohnung) sind hier nicht anwendbar.

Instandhaltung (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

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

„die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen“.

Die Unterteilung der Ansätze, bezogen auf den jeweiligen Instandhaltungsbedarf der einzelnen Bauteile (für besonders alte Gebäudeteile ein erhöhter Ansatz und für jüngere bzw. neuere Gebäudeteile ein niedrigerer Ansatz), ist nicht angemessen. Die Instandhaltungskosten für **Wohnraum** werden in Anlehnung der Ansätze des §28 der Zweiten Berechnungsverordnung gewählt. Die Modelwerte der AGVGA.NRW geben eine Pauschale von **13,5 €/m²** vor. Lediglich für den ungewöhnlichen Fall, dass die Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter/Pächter getragen werden, ist ein Zuschlag anzubringen. Für **Garagen** werden **79,7 €/Stck.** angegeben.

Basierend auf den Instandhaltungskosten von Wohnraum, geben die Modelwerte der AGVGA.NRW eine Pauschale von 13,5 €/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. 13,5 €/m²)
- * SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen, bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten mit 50% (Faktor 0,50 / bzw. 6,8 €/m²)
- * Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen, bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten mit 30% (Faktor 0,30 / bzw. 4,0 €/m²)

Bei allen Nutzungen wird davon ausgegangen, dass der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt. Die Instandhaltungskosten werden unter Berücksichtigung der künftigen Nutzung mit **4,0 €/m²** angesetzt. Die Instandhaltungskosten der Gartenfläche als Außenlager sind hierin berücksichtigt.

Mietausfallwagnis (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

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

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

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

Bei gewerblich genutzten Räumen muss das Wagnis normalerweise höher veranschlagt werden, weil hier Mietausfälle in stärkerem Maße zu erwarten sind. Für gewerblich genutzte Objekte wird in der Fachliteratur je nach den örtlichen Verhältnissen ein Satz zwischen 2,5 - 6% empfohlen. Der Modelwert gibt 4% vor. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

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

Die Einheit hat langfristig Potenzial für eine nachhaltige Vermietung auf einfachem bis mittlerem Niveau. Lage, Ausstattung, Objektart und Mietvertrag sind leicht unterdurchschnittlich bis neutral. Für die Einheit wird ein Mietausfallwagnis von **4,5%** gewählt.

Betriebskosten (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören nach §19 (2) 4 ImmoWertV 2010 auch

„die Betriebskosten“.

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

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

In Kleiber digital wird für Mehrfamilienhausgrundstücke ohne gewerblichen Anteil eine Spanne von 3,0 – 4,5% (im ländlichen Raum 3,5 – 5,0%) angegeben. Der IVD Bundesverband gibt für Vierfamilien- bis Mehrfamilienhäuser (Wohn- und Geschäftshäuser mit bis zu 20% Gewerbeflächenanteil) eine Spanne von 2,0 – 6,0% an. Jeweils zzgl. eines Zuschlags von 0,5 - 1,0% bei schlechter Lage und hohem Risiko, bzw. Abschlag bei guter Lage und wenig Risiko. Generell gilt, je höher das Risiko der Kapitalanlage in eine Immobilie ist, umso höher muss der Liegenschaftszinssatz angenommen werden.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses wird für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20% des Rohertrages ein Liegenschaftszins von 3,55% +/- 0,50% angegeben (Kauffälle 67, Nutzfläche 588 m² +/- 408 m², Kaufpreis 1.243 €/m² +/- 303 €/m², Miete 5,81€/m² +/- 0,77€/m², Restnutzungsdauer 44,3 Jahre +/- 9,3 Jahre). Das Risiko ist aufgrund der zu tätigen Investitionen erhöht und die Lage unterdurchschnittlich. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach Instandsetzung wird ein Liegenschaftszinssatz von **4,25%** gewählt.

Die statistische Auswertung für Gewerbe und Industriegrundstücke hat aufgrund der zu geringen Anzahl keine aussagekräftigen Ergebnisse ergeben. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Auswertung stark vom Umfang der Stichprobe abhängt. In diesem Zusammenhang wird auf eine allgemeine Empfehlung verwiesen, wo für Gewerbeobjekte ein Liegenschaftszinssatz von 6,5% empfohlen wird (Büro und Handel je 6,0%). Unter Berücksichtigung der geringen Zahl der Pachteinheiten, den zu tätigen Investitionen, dem guten nutzungstypischen Unterhaltungszustand, der Lage und den Nutzflächenanteilen (Lager, Büro- und Sozialräume) wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer ein Liegenschaftszinssatz von **6,0%** 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.

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

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

Für die Standardwohnung werden die Merkmale mittlere Wohnlage, Fenster mit Isolierverglasung vor 1995 eingebaut, in den Baujahresgruppen I und II ohne Balkon, Baujahresgruppen III bis V mit Balkon, dezentrale Warmwasserversorgung, mittlere Sanitärausstattung (Standardausführung, Badewanne oder Dusche, Wandfliesen), mittlerer Gebäudezustand (normaler Unterhaltungszustand, Fassaden: Putz mit Farbanstrich, Verblendmauerwerk oder Verkleidung, Beton-/Holztreppehäuser in normalem Unterhaltungszustand), eine einfache bis mittlere Wohnungsausstattung (z.B. ohne Bodenbeläge, Holzdielen, Laminat oder PVC, Elektroausstattung in geringem bis ausreichendem Umfang), zeitgemäßer Heizung (Zentralheizung, Fernwärme, Gastherme, Elektrospeicheröfen; keine Heizlüfter), mittlere Sanitärausstattung mit genügend Raum zum An- und Auskleiden angegeben. Der Erhaltungszustand der Wohnung und des Hauses soll so beschaffen sein, dass er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Gebäude muss sich in einem weitgehend normalen Bau- und Unterhaltungszustand befinden.

Die Wohnungen sind der Baujahresgruppe I zuzuordnen. Die abweichenden Ausstattungsmerkmale werden über die im Textteil des Mietspiegels empfohlenen Zu- und Abschläge berücksichtigt. Basierend auf den Mittelwerten ergeben sich folgende Mietansätze:

Wohnfläche	20-59m ²	60-90m ²
Ausgangswerte	5,42 €/m²	4,84 €/m²
Einfache Wohnlage	- 0,25 €/m ²	- 0,25 €/m ²
Balkon(hier Hoffläche)	+ 0,51 €/m ²	+ 0,51 €/m ²
Isolierverglasung nach 1995	+ 0,21 €/m ²	+ 0,21 €/m ²
Erneuerung der Wohnungsausstattung nach 2000	+ 0,58 €/m ²	+ 0,58 €/m ²
Erneuerung der Sanitärausstattung nach 2000	+ 0,41 €/m ²	+ 0,41 €/m ²
einfacher Gebäudezustand bis zu -0,58 €/m ²	- 0,45 €/m ²	- 0,45 €/m ²
Fernwärmeanschluss	+ 0,18 €/m ²	+ 0,18 €/m ²
fiktive Miete	6,61 €/m²	6,03 €/m²

Im Gewerbemietenspiegel 2024 der Grundstücksbörse Ruhr e.V. werden für einfache Bürolagen 4,00 – 6,00 €/m² und für mittlere Bürolagen von 4,00 – 8,00 €/m² angegeben. Für eingeschossige, bis zu 10 Jahre alte Hallen 3,00 – 4,50 €/m² und für Altbauhallen 2,50 -3,50 €/m². Im IVD Gewerbepreisspiegel 2019/20 waren es 5,00 €/m² für Büros mit einfachem Nutzwert und 6,50€/m² für einen mittleren Nutzwert. Im Preisspiegel 2023 ist Oberhausen nicht mehr aufgeführt. Basierend auf einer Nutzung als Lager mit hochwertigen Kleinteilen und unter Berücksichtigung der Flächenanteile wird ein mittlerer Pachtansatz von **5,00 €/m²** gewählt.

Die Garagen fließen aufgrund des schlechten Zustandes und der angespannten Parksituation mit 45 €/Stck. in die Berechnung ein.

fiktive Einnahmen

Mietansätze

EG	6,61 €/m ² x 43m ² =	284,23 €
1. bis 3. OG, DG	6,03 €/m ² x 289m ² =	<u>1.742,67 €</u>
	Summe	2.026,90 € (entspricht 6,105120 €/m ²)
Hofgebäude	5,00 €/m ² x 307m ² =	1.535,00 €
Garagen	4 x 45 €/Stck. =	180,00 €

tatsächliche Einnahmen

Die tatsächlichen Einnahmen für das Vorderhaus belaufen sich für 3 Wohnungen mit 190m² auf 1.108,10 € (entspricht rd. 5,83 €/m²). Zwei Mieten liegen innerhalb einer als normal einzustufenden Bandbreite und eine unterhalb. Bei zwei weiteren Wohnungen sind nur die Warmmieten inkl. der Nebenkosten und das eine Garage dazu gehört bekannt. Beim Hofgebäude fließen aufgrund der Eigennutzung keine tatsächlichen Einnahmen. Die Ertragswertberechnung wird auf Basis der „normalen“ Mieten und den fiktiven Einnahmen durchgeführt. Für das Vorderhaus ergibt sich ein Mietansatz von (760,50 für 176m² + 215m² x 6,03 €/m² = 2.056,95 €, entspricht bei 332m² 6,195632 €/m²). Die Berücksichtigung der abweichenden Einnahme als besonderes objekt-spezifisches Merkmal erfolgt im Anschluss an die Wertfindung. Für das Hofgebäude wird der fiktive Pachtansatz verwendet. Es besteht keine Mietbindung.

Ertragswertberechnung Vorderhaus

Gewerbe	0 m ²	x	0,000000 €/m ²	=	0,00 €	x	12	=	0 €
Wohnen	332 m ²	x	6,195632 €/m ²	=	2.056,95 €	x	12	=	24.683 €
Garagen / Stellplätze	4 Stck.	x	45,000000 €/Stck.	=	180,00 €	x	12	=	2.160 €
Jahresrohertrag des Objektes									26.843 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	0,0%	von 0 €	=	0 €					
	Wohnen	344,00 €	x 5 Einheiten	=	-1.720 €					
	Garagen / Stellplätze	45,00 €	x 4 Stellplätze / Garagen	=	-180 €					
						entspricht	7,1 %		-1.900 €	
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m ²	x 0 m ²	=	0 €					
	Wohnen	13,50 €/m ²	x 332 m ²	=	-4.482 €					
	Garagen / Stellplätze	79,70 €/Stck.	x 4 Stück	=	-319 €					
						entspricht	17,9 %		-4.801 €	
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0%	von	0 €	=	0 €				
	Wohnen	2,0%	von	24.683 €	=	-494 €				
	Garagen / Stellplätze	2,0%	von	2.160 €	=	-43 €				
						entspricht	2,0 %		-537 €	
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0%	von	0 €	=	0 €				
	Wohnen	0,0%	von	24.683 €	=	0 €				
	Garagen / Stellplätze	0,0%	von	2.160 €	=	0 €				
						entspricht	0,0 %		0 €	
Bewirtschaftungskosten									27,0 %	-7.238 €

Jahresreinertrag des Grundstücks									19.606 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	61.300 €	x	4,25 %	Liegenschaftszinssatz	=	-2.605 €			
Jahresreinertrag der baulichen Anlage									17.000 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage									321.106 €
						zzgl. Bodenwert			61.300 €
vorläufiger Ertragswert									382.406 €

$$18,888059 \quad V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$1,0425 \quad q = \text{Zinsfaktor} = 1 + \frac{p}{100}$$

$$39 \text{ Jahre} \quad n = RND$$

Ertragswertberechnung Hofgebäude

Gewerbe	307 m ²	x	5,000000 €/m ²	=	1.535,00 €	x 12	18.420 €	
Wohnen	0 m ²	x	0,000000 €/m ²	=	0,00 €	x 12	0 €	
Garagen / Stellplätze	0 Stck.	x	0,000000 €/Stck.	=	0,00 €	x 12	0 €	
							Jahresrohertrag des Objektes	18.420 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	5,5% von 18.420 €	=	-1.013 €					
	Wohnen	0,00 € x 0 Einheiten	=	0 €					
	Garagen / Stellplätze	0,00 € x 0 Stellplätze / Garagen	=	0 €					
		entspricht 5,5 %		-1.013 €					
- Instandhaltung	Gewerbe	4,00 €/m ² x 307 m ²	=	-1.228 €					
	Wohnen	0,00 €/m ² x 0 m ²	=	0 €					
	Garagen / Stellplätze	0,00 €/Stck. x 0 Stück	=	0 €					
		entspricht 6,7 %		-1.228 €					
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	4,5% von 18.420 €	=	-829 €					
	Wohnen	0,0% von 0 €	=	0 €					
	Garagen / Stellplätze	0,0% von 0 €	=	0 €					
		entspricht 4,5 %		-829 €					
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0% von 18.420 €	=	0 €					
	Wohnen	0,0% von 0 €	=	0 €					
	Garagen / Stellplätze	0,0% von 0 €	=	0 €					
		entspricht 0,0 %		0 €					
							Bewirtschaftungskosten	16,7 %	-3.070 €

Jahresreinertrag des Grundstücks				15.350 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	22.800 €	x 6,00 %	Liegenschaftszinssatz	= -1.368 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage				13.982 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage				194.756 €	
			zzgl. Bodenwert	22.800 €	
				vorläufiger Ertragswert	217.556 €

$$13,929086 \quad V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$1,0600 \quad q = \text{Zinsfaktor} = 1 + \frac{p}{100}$$

$$31 \text{ Jahre} \quad n = RND$$

Sachwertverfahren

(§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

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

Gebäudeart 4 (Wohnhaus)	Mehrfamilienhäuser (Typ 4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen; Typ 4.2 Mehrfamilienhäuser mit 7 bis zu 20 Wohnungen; Typ 4.3 Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohnungen) Typ 4.1: mit bis zu 6 Wohnungen, Zweispänner, Wohnfläche 50m ² pro Wohnung; Gebäudestandard Stufe 1*: 660€/m ² BGF, Stufe 2*: 720 €/m ² BGF, Stufe 3: 825 €/m ² BGF, Stufe 4: 985 €/m ² BGF, Stufe 5: 1.190 €/m ² BGF * Ergänzungen nach Sprengnetter
Gebäudeart 16 (Hallenanbau)	Lagergebäude, Typ 16.3: Lagergebäude mit mehr als 25% Mischnutzung Gebäudestandard Stufe 3 - 5: 890 €/m ² BGF, 1.095 €/m ² BGF, 1.340 €/m ² BGF (entspricht in etwa auch den Kosten für Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, ohne Hallenanteil)
Gebäudeart 14 (Einzelgarage)	Garagen, Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgaragen Gebäudestandard Stufe 4, Garagen in Massivbauweise, 485 €/m ² BGF

Anmerkungen zur nachfolgenden Tabelle

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

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

	Standardstufe					Wügra- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglättlich, Putz; Verkleidung mit Fassadenmörtelplatten, Bläuen-schindeln oder einfachen Kunststeinsplitten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Holzfaserziegel; weigputz und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, Hinterlüft, Vorhangassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stützenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertiglände, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer/Edelstahlblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzement-platten/Walplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bläuen-schindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung (z. B. als Dachterrassen); Konstruktion in Brettfachholz; schwere Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Wald-dach; Aufsparendämmung; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Erderdache z. B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrenzung; behaltbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare Bogen-dachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holzläden	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Tür-anlage z. B. mit Seitenstiel, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fern-trefflichen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigem Materialien	11
Innenwände und -decken	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkstrich; Füllungs-türen; gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton, Gipsdiele); leichte Türen, Stahlläden	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit dämmend gefüllten Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzläden	Sichtmauerwerk, Wandver-tiefungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetür-elemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeileranlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Vertiefungen (Edelholz, Metall); Akustik-putz; Brandschutzverle-dung; raumhohe aufwendige Tür-elemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaltenputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kuppeldecken; Stah- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppen; Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverle-dung (Holzpaneele/Kassettent); gewinkelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppen-anlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverle-dungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppen-anlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden; einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden; besserer Art und Ausführung; Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertiger-kett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Naturstein-platten, hochwertige Edelholz-böden auf gedämmter Unter-konstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberbodenstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, rutschfest gefliest	1 - 2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Biolet/Urinal, Gäste-WC, boden-gleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in ge-höherer Qualität	mehrere großzügige, hoch-wertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächen-dielektion)	9
Heizung	Eisendöfen, Schmelzofenheizung	Fern- oder Zentralheizung; einfache Wärmelieferung; einzelne Gasöfen/wand-themen, Nachstromspicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwasser-erzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar-Kollektoren für Warmwasser-erzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätz-liche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz-schalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtaus-lüssen, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Klipsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtaus-lüssen, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher-mittlere LAN- und Fernseh-anschlüsse	Video- und zentrale Alarm-anlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busystem	6

Vorderhaus

Gewerk	Standardstufen					Wägungs- anteil
	1 *	2 *	3	4	5	
Außenw ände			1,0			23%
Dächer			1,0			15%
Fenster und Außentüren			1,0			11%
Innenw ände- und -türen			1,0			11%
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11%
Fußböden		1,0				5%
Sanitäreinrichtungen		1,0				9%
Heizung			1,0			9%
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%
Standardstufe Gesamt	2,7					
* nur bei EFH oder Ergänzung MFH nach Sprengnetter						
Kostenkennw erte	660 €/m²	720 €/m²	825 €/m²	985 €/m²	1.190 €/m²	
Gewerk	anteilige Herstellungskosten*					Summe Gewerk
Außenw ände	0 €	0 €	190 €	0 €	0 €	190 €
Dächer	0 €	0 €	124 €	0 €	0 €	124 €
Fenster und Außentüren	0 €	0 €	91 €	0 €	0 €	91 €
Innenw ände und -türen	0 €	0 €	91 €	0 €	0 €	91 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	79 €	0 €	0 €	0 €	79 €
Fußböden	0 €	36 €	0 €	0 €	0 €	36 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	65 €	0 €	0 €	0 €	65 €
Heizung	0 €	0 €	74 €	0 €	0 €	74 €
Sonstige technische Ausstattung	0 €	0 €	50 €	0 €	0 €	50 €
					Summe Herstellungskosten	799 €
*Kostenkennw ert der Standardstufe mal Wägungs- anteil = anteilige Herstellungskosten						

Erweiterte Tabelle 9 der Anlage 2 zur Sachwertrichtlinie: Beschreibung der Gebäudestandards für Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude und Lagergebäude

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Sichtbeton-Fertigteile; Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech; mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Konstruktion	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden	größere stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; höhere Belastbarkeit der Decken und Böden
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	schweres Massivflachdach; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, hochwertigste Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; höherwertige Türanlage	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schalt- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Anstrich	tlw. gefliest, Sichtmauerwerk; Schiebetürelemente, Glastüren	überwiegend gefliest; Sichtmauerwerk; gestaltete Wandabläufe
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein, Verbundpflaster
Sanitäreinrichtungen	einfache und wenige Toilettenräume	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen	großzügige Toilettenanlagen
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung; zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; Kabelkanäle; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; kleinere Einbauküchen mit Kochgelegenheit, Aufenthaltsräume; Aufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bus-system; Küchen, Kantinen; aufwendigere Aufzugsanlagen

Hofgebäude

Gewerk	Standardstufen					Wägungs- anteil
	1 *	2 *	3	4	5	
Außenw ände			1,0			23%
Dächer			1,0			15%
Fenster und Außentüren			1,0			11%
Innenw ände- und -türen				1,0		11%
Deckenkonstruktion und Treppen				1,0		11%
Fußböden				1,0		5%
Sanitäreinrichtungen			0,4	0,6		9%
Heizung			0,6	0,4		9%
Sonstige technische Ausstattung			0,7	0,3		6%
Standardstufe Gesamt	3,5					
* nur bei EFH oder Ergänzung MFH nach Sprengnetter						
Kostenkennw erte	0 €/m²	0 €/m²	890 €/m²	1.095 €/m²	1.340 €/m²	
Gewerk	anteilige Herstellungskosten*					Summe Gewerk
Außenw ände	0 €	0 €	205 €	0 €	0 €	205 €
Dächer	0 €	0 €	134 €	0 €	0 €	134 €
Fenster und Außentüren	0 €	0 €	98 €	0 €	0 €	98 €
Innenw ände und -türen	0 €	0 €	0 €	120 €	0 €	120 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	0 €	0 €	120 €	0 €	120 €
Fußböden	0 €	0 €	0 €	55 €	0 €	55 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	0 €	32 €	59 €	0 €	91 €
Heizung	0 €	0 €	48 €	39 €	0 €	87 €
Sonstige technische Ausstattung	0 €	0 €	37 €	20 €	0 €	57 €
					Summe Herstellungskosten	967 €
*Kostenkennw ert der Standardstufe mal Wägungs- anteil = anteilige Herstellungskosten						

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

	Vorderhaus 799 €/m ² BGF	Hofgebäude 967 €/m ² BGF	Garage 485 €/m ² BGF
- Korrektur Ausgangswerte	1,00	1,00	1,00
- Anbauweise	0,97 * ¹	1,00	0,90
- Korrektur Wohnungsgröße	0,97 * ²	1,00	1,00
- Korrektur Grundrissart	1,05 * ³		
	<p>*¹ Korrekturfaktor Anbauweise Wohnhäuser freistehend 1,00; Endhäuser 0,98; Mittelhäuser 0,97</p> <p>*² Korrekturfaktor durchschnittliche Wohnungsgröße WF 35m² 1,10; WF 50m² 1,00; WF 135m² 0,85</p> <p>*³ Korrekturfaktor Grundrissart Einspanner 1,05; Zweispänner 1,00; Dreispänner 0,97; Vierspänner 0,95</p> <p>*⁴ Korrekturfaktor Anbauweise Wohnhäuser nach Sprengnetter</p> <p>*⁵ Korrekturfaktor Anbauweise Garagen nach Sprengnetter</p>		
- Regionalisierung	1,00 (in Marktanpassungsfaktoren enthalten)		
- Konjunkturschwankungen	1,00 (über Baupreisindex erfasst)		
- Indizierung auf den Stichtag	<p>Vorderhaus und Garagen: 1,694 (Basis 2015 = 100, Häuserpreisindex Neu erstellte Wohnimmobilien 141,6 Stand 1. Quartal 2024 laut Genesis-online des Statistischen Bundesamtes vom 08.07.2024, Preisindex für 2010 = 83,6; Umrechnung auf Basis 2010: 141,6 / 83,6)</p> <p>Hofgebäude: 1,867 (Basis 2015 = 100, Index 165,6 für gewerbliche Betriebsgebäude Stand Februar 2024 laut Genesis-online des Statistischen Bundesamtes, Umrechnung auf Preisindex 2010 = 100, Preisindex für 2010 = 88,7; Umrechnung 165,6 / 88,7)</p>		
	<p>Diese Herstellungskosten (HSK) wurden über die in den BKI Baukosten 2023, Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude, veröffentlichten Werte kontrolliert. Ungewöhnliche Abweichungen liegen nicht vor. Die Sachwertberechnung wird auf Grundlage der nachfolgenden Kostenansätze durchgeführt:</p>		
HSK zum Stichtag	1.337 €/m² BGF	1.805 €/m² BGF	739 €/m² BGF

Sachwertberechnung Vorderhaus

Herstellungskosten (HSK)	Vorderhaus	608 m ²	x	1.337 €/m ²	=	812.896 €
	Garagen	51 m ²	x	739 €/m ²	=	37.689 €
						850.585 €

besondere Bauteile	Vorderhaus	Gaube, Fassadengestaltung etc.		50.000 €
	Garagen	keine		0 €
				50.000 €

besondere Einbauten	Vorderhaus	keine		0 €
	Garagen	keine		0 €
				0 €

sonstige bauliche Anlagen	keine			0 €
				0 €

Außenanlagen	pauschaler Zuschlag in %	2 %	von	850.585 €	17.012 €
	pauschaler Zuschlag in €	0 €			0 €
					17.012 €

Zwischensumme HSK (inklusive der sonstigen baulichen und der Außenanlagen)	Vorderhaus			879.908 €
	Garagen			37.689 €
				917.597 €

	fiktives Baujahr	GND	RND	linear		
Alterswertminderung	Vorderhaus	1983	80	39	51,3 %	-450.953 €
	Garagen	1983	80	39	51,3 %	-19.316 €
		0	1	0	100,0 %	0 €
					-470.269 €	

alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 447.328 €

Bodenwert 61.300 €
vorläufiger Sachwert 508.628 €

Sachwertberechnung Hofgebäude

Herstellungskosten (HSK)	Hofgebäude	370 m ²	x	1.805 €/m ²	=	667.850 €

besondere Bauteile	Hofgebäude	Dachterrasse, Gaube etc.					30.000 €
							0 €
						0 €	
						30.000 €	

besondere Einbauten	Hofgebäude	keine					0 €
							0 €
						0 €	
						0 €	

sonstige bauliche Anlagen	keine					0 €

Außenanlagen	pauschaler Zuschlag in %	4 %	von	667.850 €	26.714 €	
	pauschaler Zuschlag in €	0 €				0 €
						26.714 €

Zwischensumme HSK (inklusive der sonstigen baulichen und der Außenanlagen)	Hofgebäude					724.564 €
						0 €
						724.564 €

Alterswertminderung	Hofgebäude	fiktives	GND	RND	linear	
		Baujahr				
		2019	40	31	22,5 %	-163.027 €
		0	1	0	100,0 %	0 €
		0	1	0	100,0 %	0 €
						-163.027 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 561.537 €

Bodenwert	22.800 €
vorläufiger Sachwert	584.337 €

Wertfindung

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zugrunde gelegt. Der Verkehrswert wird nach § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen 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 (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 31 bis 34 ImmoWertV 2021), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren verwendet werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden 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 Marktgeschehen bestimmen. Allein auf die Eigennutzung kommt es nicht an.*

Erläuterung zur Marktanpassung

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

Vorderhaus

Im Grundstücksmarktbericht wird kein Anpassungsfaktor für Mehrfamilienhäuser angegeben. Sprengnetter hat ein Referenzsystem für Mehrfamilienhäuser erarbeitet (286 Kauffälle aus 2003 –

2005, 2013 fortgeschrieben; Sachwertverfahren: im Wesentlichen NHK 2010, lineare Alterswertminderung und lagebezogene Bodenwerte ohne Anpassungen, fortlaufend plausibilisiert mit aktuellen Kaufpreisen). Hiernach wird für einen vorläufigen Sachwert von 550.000 € mit einem Bodenwert 150 €/m² ein interpolierter Sachwertfaktor von 0,76 ausgewiesen. Insgesamt ist noch festzuhalten, dass bei schlecht instand gehaltenen Gebäuden oder einfachen Lagen die Anpassungen stärker ausfallen, als bei normal oder gut instand gehaltenen Gebäuden und guten Lagen. Die bauliche Qualität und die Lage stimmen weitgehend überein. Unter Berücksichtigung der im Detail abweichenden Parameter, wird ein Sachwertfaktor von 0,75 gewählt.

$$\begin{aligned} \text{Sachwertverfahren} &= \text{vorläufiger Sachwert} && \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\ &508.628 \text{ €} && \times 0,70 \\ &= 356.040 \text{ €} \end{aligned}$$

Im Ertragswertverfahren erfolgt die Marktanpassung über den Liegenschaftszinssatz.

$$\begin{aligned} \text{Ertragswertverfahren} &= \text{vorläufiger Ertragswert} && \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\ &382.400 \text{ €} && \times 1,00 \\ &= \mathbf{382.400 \text{ €}} \end{aligned}$$

Die Differenz zwischen den Verfahren ist der grundsätzlichen Ausrichtung geschuldet. Dies wird durch die baujahrestypischen Grundrisse, welche sich nur leicht auf die Baukosten auswirken, aber niedrigere Mietansätze zur Folge haben, verstärkt. Die Differenz des Kontrollverfahrens lässt sich erklären und bewegt sich in einer vertretbaren Größenordnung. Der vorläufige Verkehrswert kann somit vom maßgebenden Verfahren abgeleitet werden. Es handelt sich um ein Renditeobjekt. Der Verkehrswert wird vom Ertragswert abgeleitet.

Hofgebäude

Dem Betreiber des Bewertungsobjektes steht als Alternative zum Erwerb der Bestandsimmobilie noch die Alternative eines Neubaus zur Verfügung, zumal die Bauzeiten gering sind. Der Nachteil der Bestandsimmobilie ergibt sich daraus, dass diese nicht exakt nach seinen Anforderungen errichtet wurde, weshalb der Marktwert für gewöhnlich deutlich unterhalb des vorläufigen Sachwerts liegt. Grundsätzlich sind die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Ermittlung des Sachwerts zu verwenden. Wenn keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen, wird in Kleiber Digital unter anderem auf die folgenden Sachwertfaktoren verwiesen:

Renditeimmobilie (Bestand / kein Neubau), z.B. multi-tenant-Gewerbepark	0,60 bis 0,80
Eigennutzer-Halle (gut drittverwendungsfähig und marktgängig)	0,55 bis 0,65
Eigennutzer-Halle (eingeschränkt drittverwendungsfähig und marktgängig)	0,40 bis 0,50

Allgemein wird in der Fachliteratur die Meinung vertreten, dass das Sachwertverfahren aufgrund der hohen Anpassungen von bis zu 65% nicht für die Wertermittlung von Gewerbeimmobilien geeignet ist. Dies spiegelt sich auch im Grundstücksmarktbericht wieder, da dort keine Sachwertfaktoren für Gewerbegrundstücke angegeben werden. Sprengnetter gibt für Gewerbegrundstücke mit einem Bodenwert von 180 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 550.000 € einen Faktor von 0,80 an (Grundlage: modifizierte WertR-NHK1995/2000 ohne regionale Anpassung, Alterswertminderung nach Ross, Anzahl 120, erschließungsbeitragsfrei, keine Gemeindeverkäufe).

Insgesamt ist noch festzuhalten, dass bei schlecht instand gehaltenen Gebäuden oder einfachen Lagen, die Anpassungen höher ausfallen, als bei normal oder gut instand gehaltenen Gebäuden und guten Lagen. Die Übereinstimmung der baulichen Qualität und Lage ist nicht mehr gegeben, da der Ausstattungsstandard nicht auf die Nutzung abgestimmt wurde. Unter

Abwägung der im Detail abweichenden Vorgehensweise bei Sprengnetter, der Spanne der empfohlenen Faktoren und dem für die zulässige Nutzung zu guten Objektzustand, wird ein Sachwertfaktor von **0,40** gewählt.

$$\begin{aligned}\text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Sachwert} \quad \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\ &584.337 \text{ €} \quad \quad \quad \times 0,40 \\ &= 233.735 \text{ €}\end{aligned}$$

Im Ertragswertverfahren ist keine Marktanpassung erforderlich. Der objektspezifische Markt-anpassungsfaktor beträgt somit 1,00.

$$\begin{aligned}\text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Ertragswert} \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\ &217.556 \text{ €} \quad \quad \quad \times 1,00 \\ &= 217.556 \text{ €}\end{aligned}$$

Beim Hofgebäude handelt es sich ebenfalls um eine renditeorientierte Nutzung, weshalb der Verkehrswert vom Ertragswert abgeleitet wird.

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

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

Der Wert der Überbaurente ergibt sich aus der Bodenverzinsung der überbauten Fläche kapitalisiert auf die Restnutzungsdauer. Die Überbaurente des Eigengrenzüberbaus von rd. 24m² durch das Hofgebäude auf dem Flurstück 99 ist auf die Wertverhältnisse im Jahr 1930 abzustellen. Stammgrundstück ist das Bewertungsobjekt / Flurstück 98 (siehe auch Gutachten Seite 5, Abschnitt nicht Sonstige eingetragene Rechte und Belastungen, Abschnitt Überbau). Die Überbaurente wird sich aufgrund der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Bodenwerte und der Restnutzungsdauer des Hofgebäudes deutlich im Rundungsbereich des Verkehrswertes bewegen. Die Baulandpreise lagen für gewöhnlich deutlich unter 50 RM, somit unter rd. 2,6 €/m² (Umrechnung: RM : 10 = DM : 1,95583 = EUR). Basierend auf einer überbauten Fläche von 24m² ergibt dies einen Bodenwert von etwa 62,4 €. Ausgehend vom Zinssatz des Hofgebäudes mit 6,0% beträgt die Überbaurente rd. 3,7 € im Jahr. Kapitalisiert mit dem Vervielfältiger 13,929086 ergibt sich somit ein Barwert von rd. **52 €** für den Eigengrenzüberbau des Hofgebäudes. Der Eigengrenzüberbau hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert und kann daher vernachlässigt werden, bzw. eine weiterführende zeit- sowie kostenintensive Recherche ist in diesem Fall entbehrlich.

Der Eigengrenzüberbau des Flurstücks 99 und der Überbau des Flurstücks 421 durch die Terrasse ist um 2019 entstanden und somit auf diese Wertverhältnisse abzustellen.

Der Bodenrichtwert für klassisches Gewerbe betrug 2020 (Auswertungszeitraum 2019) 60 €/m². Basierend auf einer überbauten Fläche von 8m² ergibt dies einen Bodenwert von 480 €. Ausgehend vom Zinssatz des Hofgebäudes mit 6,0% beträgt die Überbaurente rd.29 € im Jahr. Kapitalisiert mit dem Vervielfältiger 13,929086 ergibt sich somit ein Barwert von **404 €** für den Eigengrenzüberbau des Hofgebäudes auf dem Flurstück 99. Auch der Barwert dieses Eigengrenzüberbaus hat keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehrswert.

Das Grundstück Wernerstraße 26 / Flurstück 421 liegt in der gleichen Bodenrichtwertzone wie das Bewertungsobjekt. Der Bodenrichtwert für Vorderland / Bauland wird 2020 mit 135 €/m² angegeben. Das Grundstück hat eine Tiefe von ca. 89m.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses 2020 Oberhausen wird für Hinterland je nach Nutzungsmöglichkeit (hier kein Bauland, Gartenland) ein Ansatz von bis zu 30% des Vorderlandwertes empfohlen. Die nachfolgenden Auszüge sollen die Bandbreite veranschaulichen. Im Grundstücksmarktbericht 2020 von Essen wird für zusätzliche Hausgartenflächen von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Bezug zum Hausgrundstück und einer Grundstückstiefe von mehr als 40m, ein Median von 10% des speziellen Baulandwertes angegeben. In Grundstücksmarktbericht 2020 von Mülheim an der Ruhr wird auf eine Untersuchung aus dem Jahre 2015 verwiesen. Dort wird für zum Bauland gehörende Hinterlandflächen bis zu einer Größe von 300m², eine Spanne von 15% bis 20% des zugeordneten Bodenrichtwertes angegeben. Im Duisburger Grundstücksmarktbericht 2020 wird für Hausgärten ein Schwerpunkt von 10 - 30% angegeben. Unter Würdigung des Nutzwertes für das überbaute Grundstück wird ein Ansatz von 15% gewählt.

Basierend auf einer überbauten Fläche von 19m² ergibt sich daraus ein Bodenwert von 385 € (135 €/m² x 15% x 19m²). Ausgehend vom Zinssatz des Hofgebäudes mit 6,0% beträgt die Überbaurente 23 € im Jahr. Kapitalisiert mit dem Vervielfältiger 13,929086 ergibt sich somit ein Barwert von **321 €** für den Überbau der Terrasse auf dem Flurstück 421 (Wernerstraße 26). Auch der Barwert dieses Eigengrenzüberbaus hat keine spürbare Auswirkung auf den Verkehrswert.

vorläufiger Verkehrswert Vorderhaus	382.400 €
vorläufiger Verkehrswert Hofgebäude	217.556 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	+/- 0 €
- Instandsetzungskosten Vorderhaus	- 150.000 €
- Instandsetzungskosten Vorderhaus	- 50.000 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Barwert Barwerte Überbaurenten (52 € + 404 € + 321 €)	- 777 €
- Sonstiges	+/- 0 €
	<hr/>
Verkehrswert	399.179 €

Verkehrswert gerundet 400.000 €

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den angewandten Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 26.06.2024 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **400.000 €** (vierhunderttausend)

15.07.2024

.....
Datum

Boscheinen



→ Zufahrt Hoffläche Flurstücke 99, 101 und 102

■ Eigengrenzüberbau auf dem Flurstück 99 durch die HsNr. 222a

■ Überbau auf dem Flurstück 421 / Wernerstraße 26 durch die Terrasse der HsNr. 222a



Duisburger Straße, Blickrichtung Südwesten



Duisburger Straße, Blickrichtung Nordosten



Straßenansicht Duisburger Straße 222



Dachentwässerung über Fallrohr HsNr. 220



Balkon Dachgeschoss



Hofzufahrt



Durchfahrt, Blickrichtung HsNr. 222a



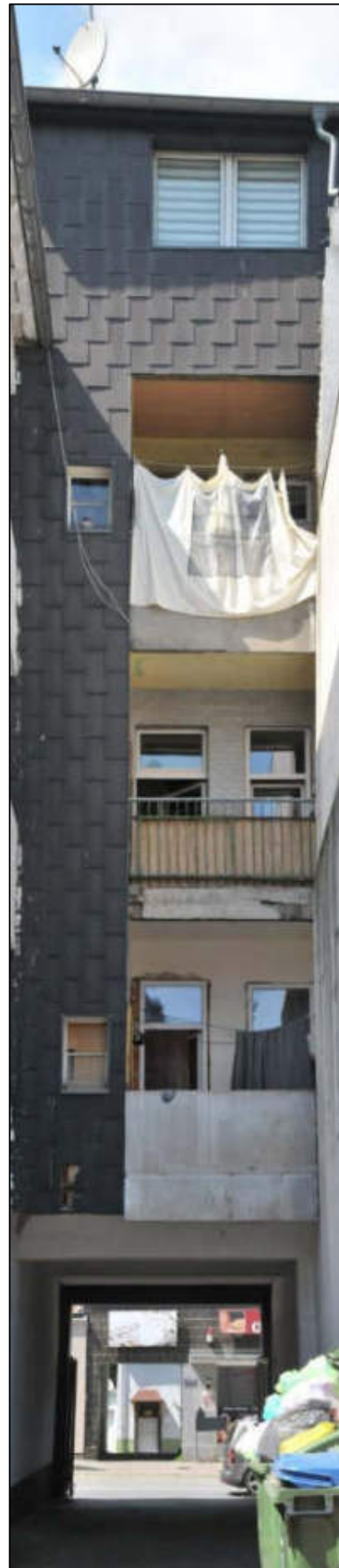
Hofansicht HsNr. 222



Links tiefer liegender Hofbereich HsNr. 222

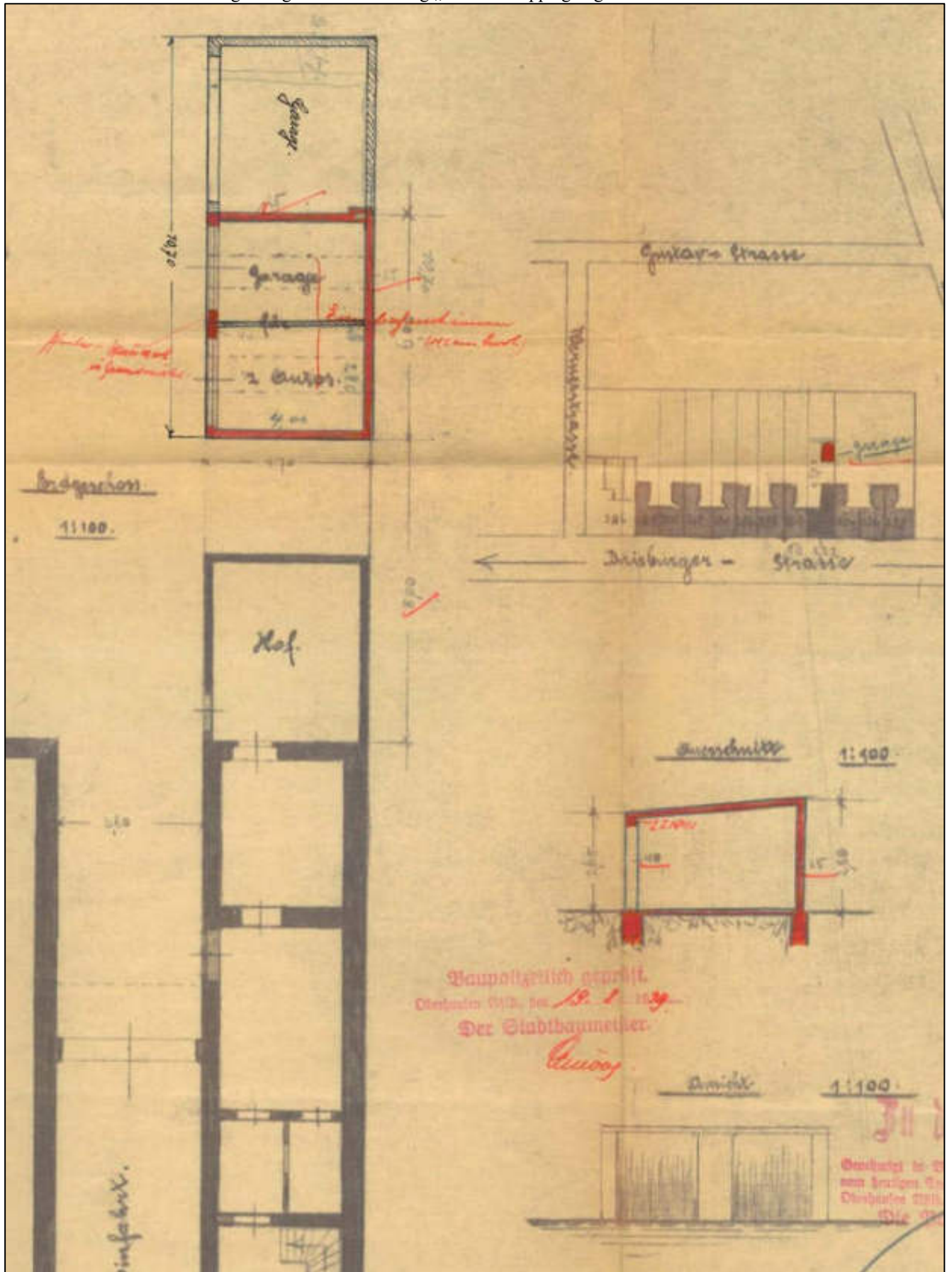


Fassade Anbau Vorderhaus



Rechts: Fotomontage Hofansicht Durchfahrt und Balkone

Ausschnitt Grundrisszeichnung Garagen zum Bauantrag „Neubau Doppelgarage“ aus 1929





Draufsicht Garagenzeile rechts und Hinterhaus 222a



Hauseingang Duisburger Str. 222a, rechts Garagenzeile



Garagenzeile



Detail Zustand Fassade

Duisburger Straße 222 / Vorderhaus



Durchfahrt, Blickrichtung Duisburger Straße



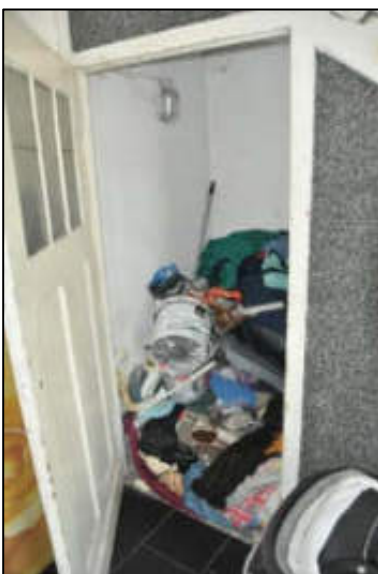
Straßenansicht



Innenansicht Hausflur Erdgeschoss



Zählerkasten im Hausflur

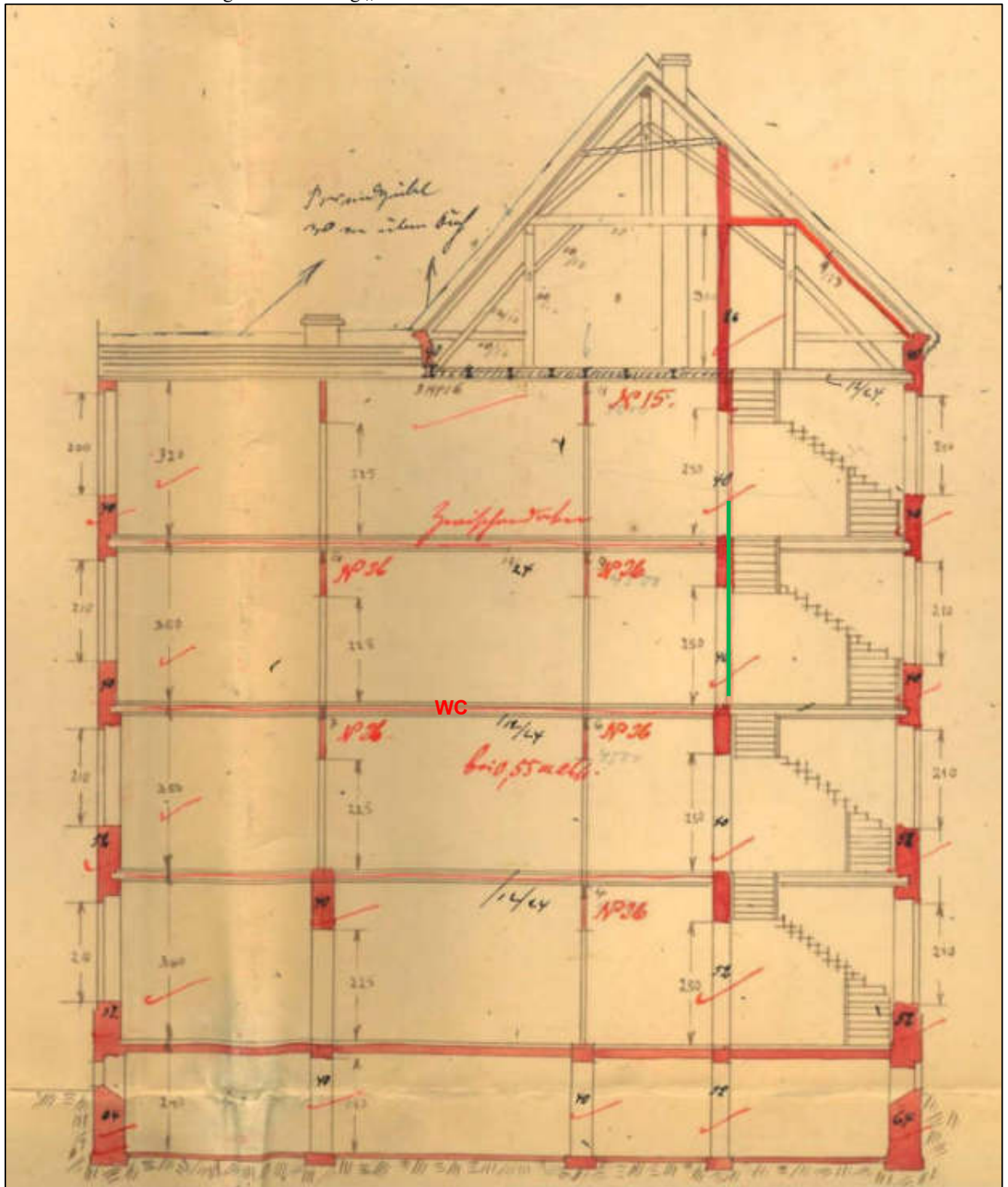


Zugang Kellergeschoss



Kellertreppe

Ausschnitt Schnittzeichnung zum Bauantrag „Neubau Wohnhaus“ aus 1906



Treppenhaus



Innenansicht Hauseingang



Treppe zum 1. OG, links Kellertüre



Zustand Treppe Erdgeschoss



Zustand Treppe im Obergeschoss

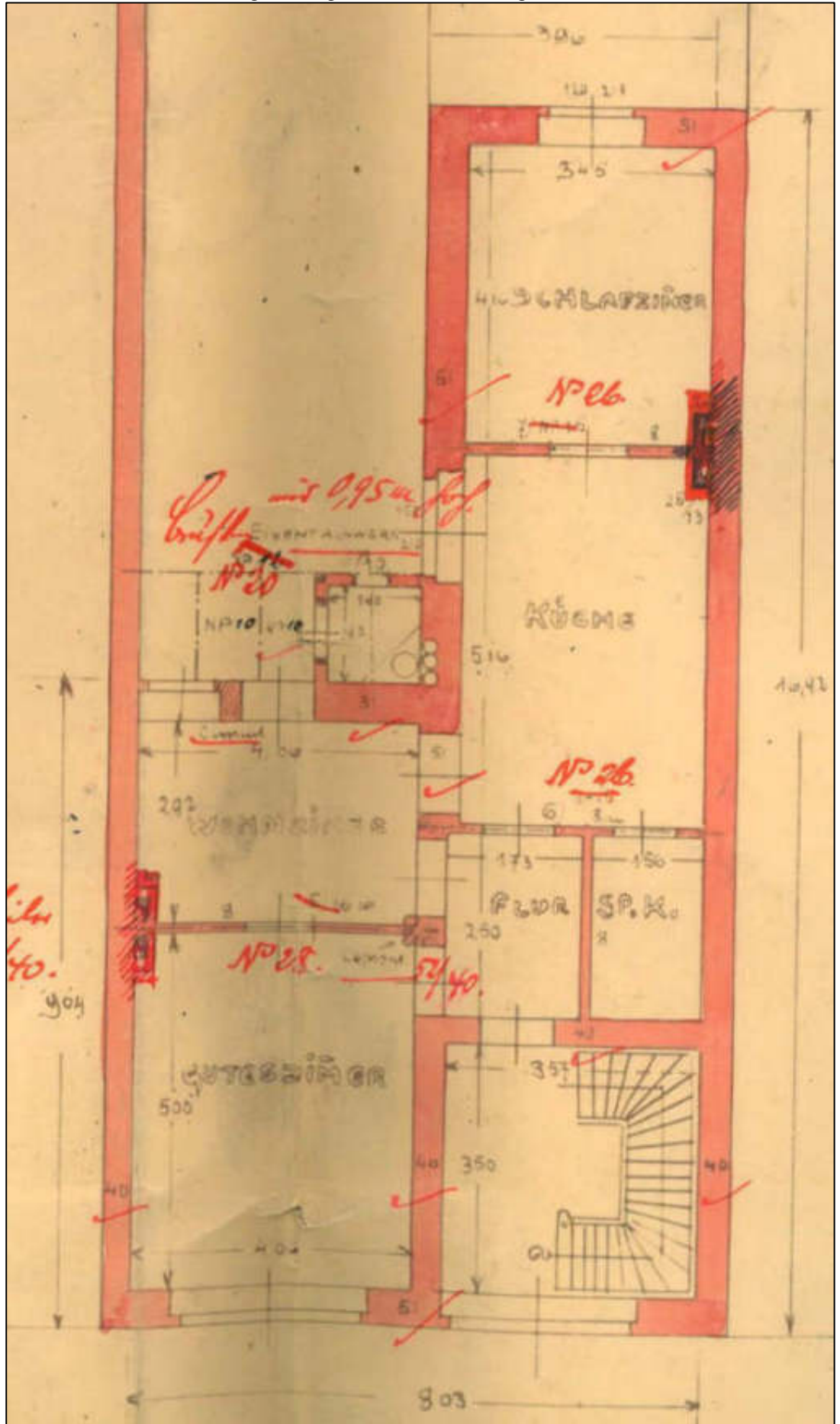


Wohnungstüre

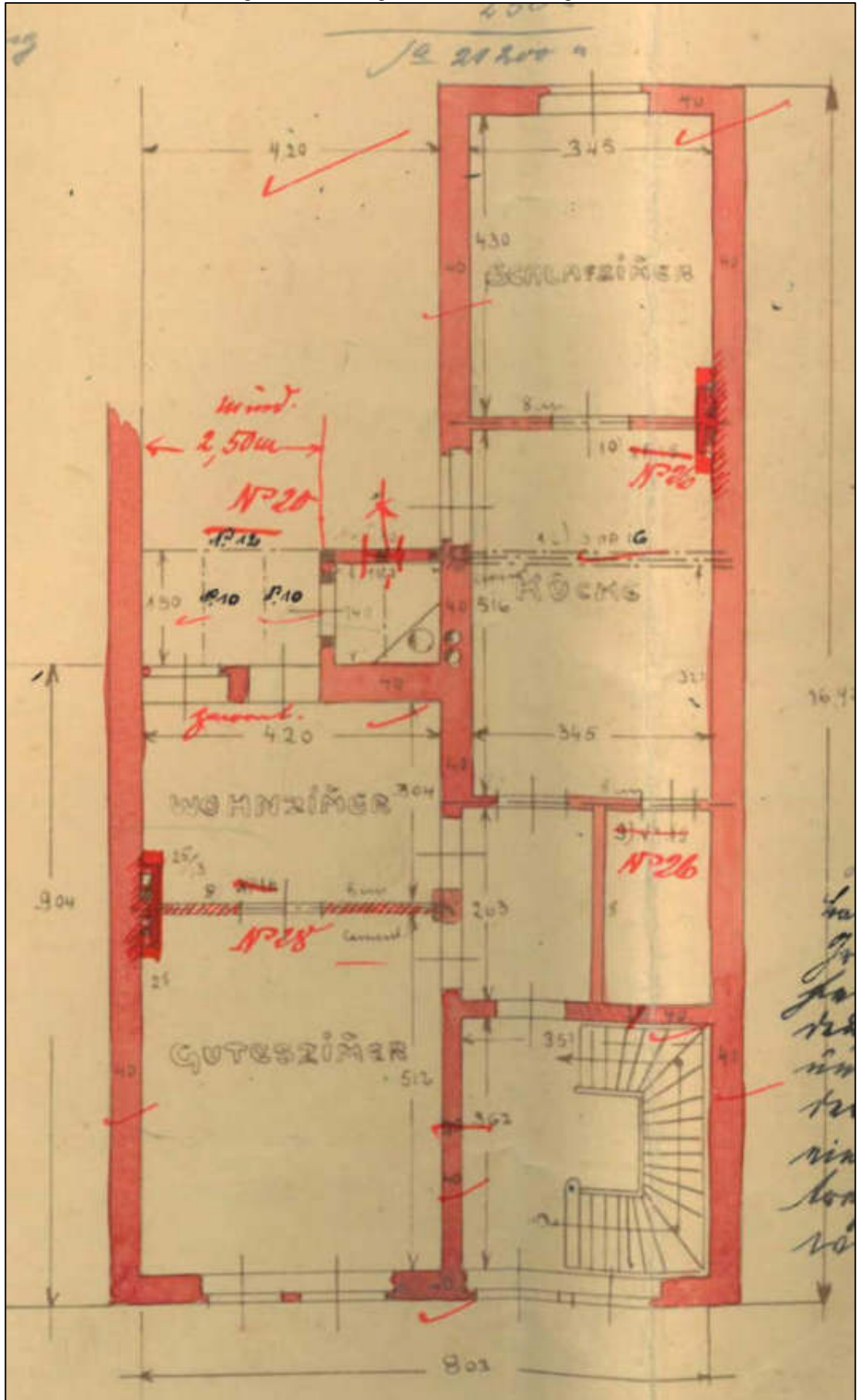


Wohnungstüre

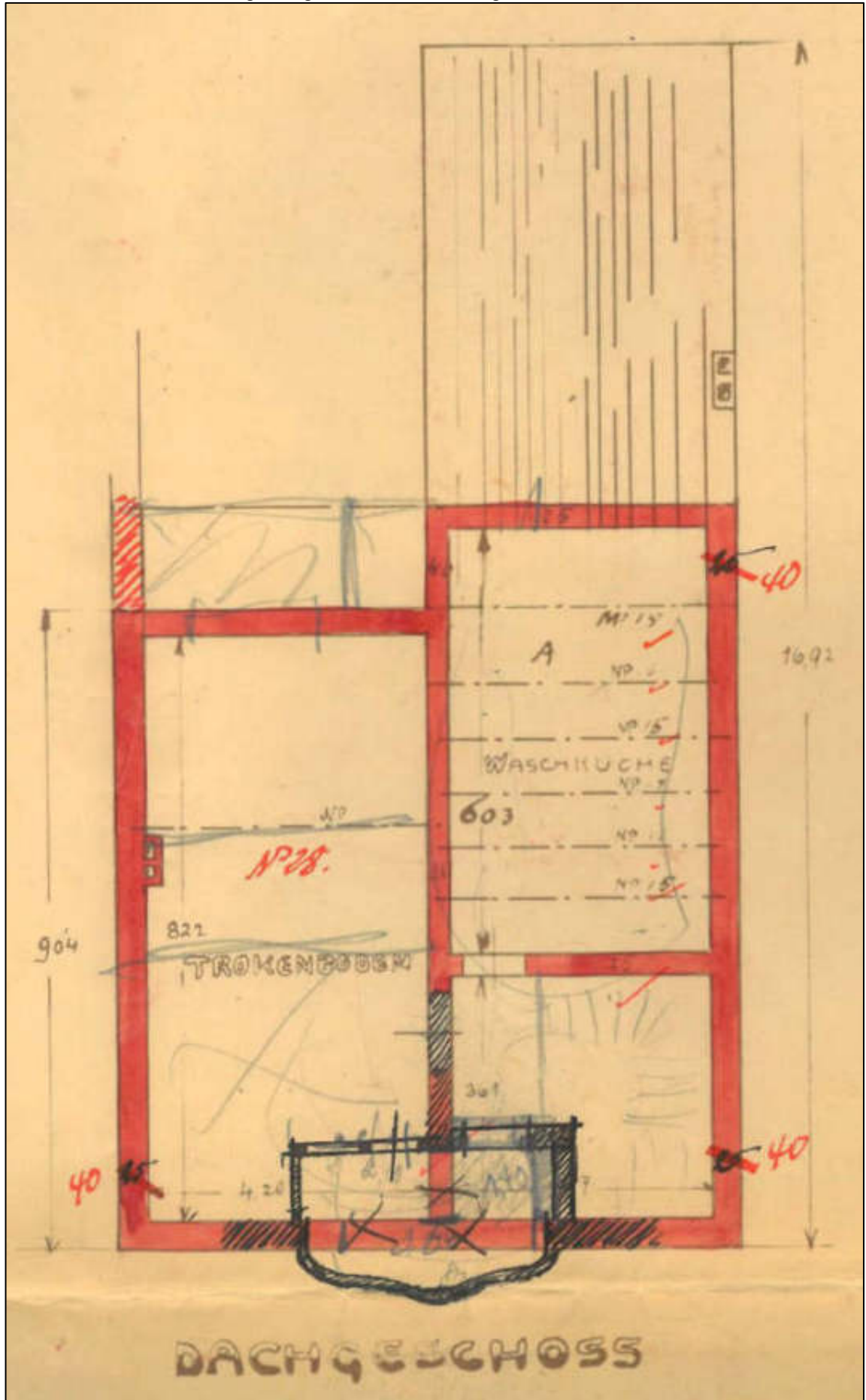
Ausschnitt Grundrisszeichnung 1. Obergeschoss zum Bauantrag „Neubau Wohnhaus“ aus 1906



Ausschnitt Grundrisszeichnung 2. Und 3. Obergeschoss zum Bauantrag „Neubau Wohnhaus“ aus 1906

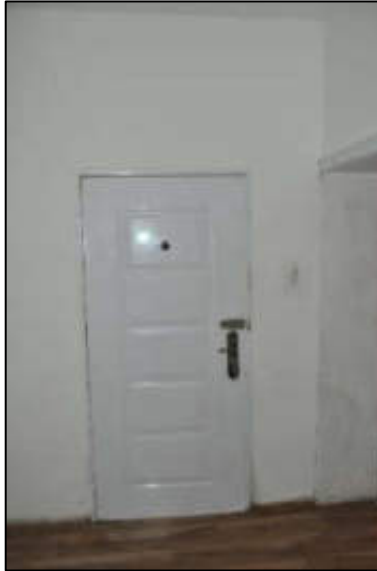


Ausschnitt Grundrisszeichnung Dachgeschoss zum Bauantrag „Neubau Wohnhaus“ aus 1906



Übersicht Raumausstattungen / -aufteilungen

Wohnungstüren / Dielen



Küchen





Küchen

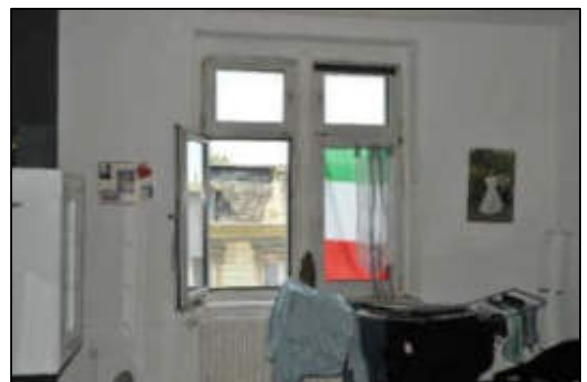
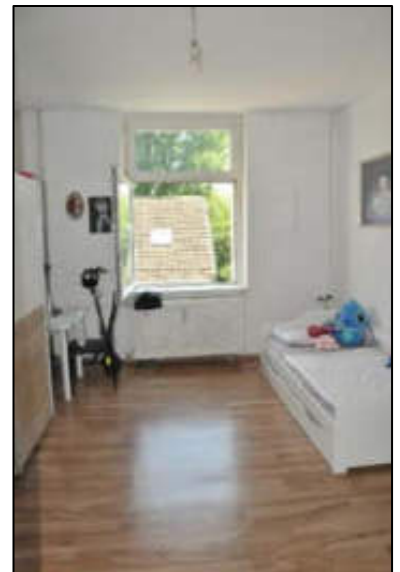
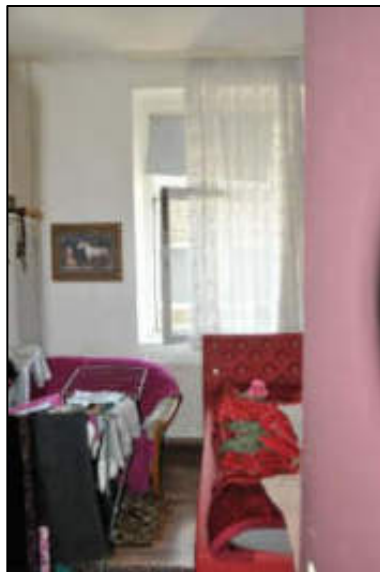
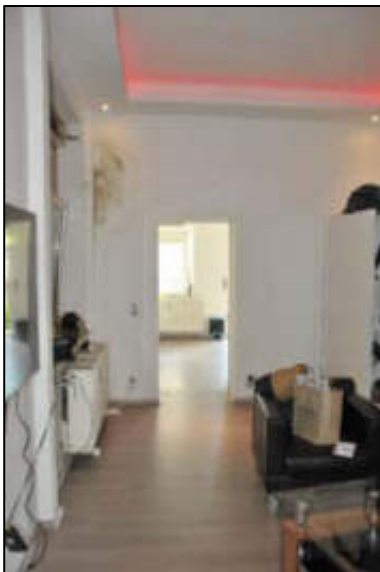


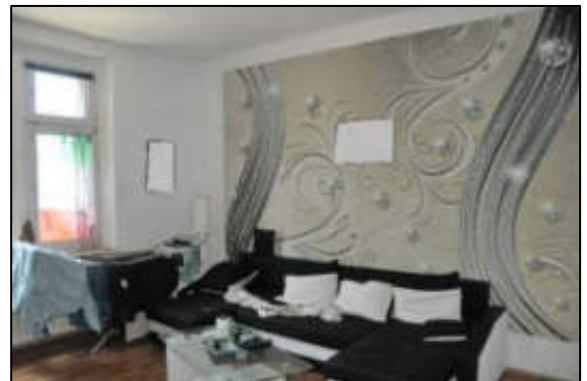
Bäder





Wohn- und Schlafräume





Übersicht Mängel / Ausstattungsmerkmale

Feuchtigkeit Innenwand Erdgeschoss auf Höhe Balkone



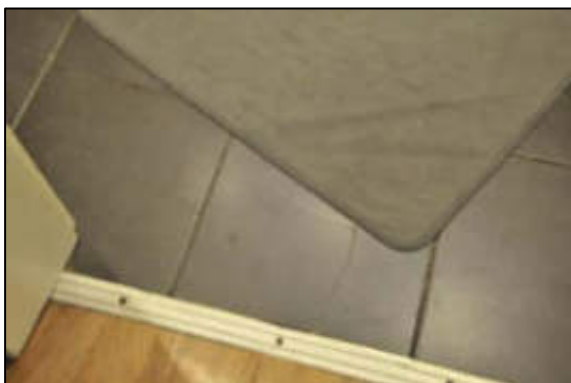
Abstellraum Balkon im Obergeschoss



Innenansicht Abstellraum Balkon



Abdichtung Fensterrahmen



gerissene Bodenfliesen



ein typischer Heizkörper im Vorderhaus



Zugang Wohnung EG zum tiefer liegenden und eingefassten Hofbereich



Durchgang / Treppe zum Innenhof



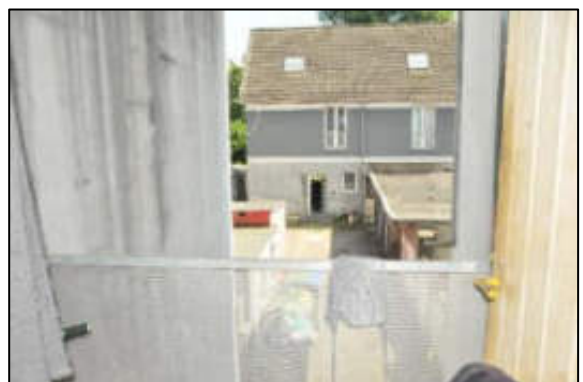
Heizkörperleitungen auf Putz



defektes Fenster / fehlender Griff

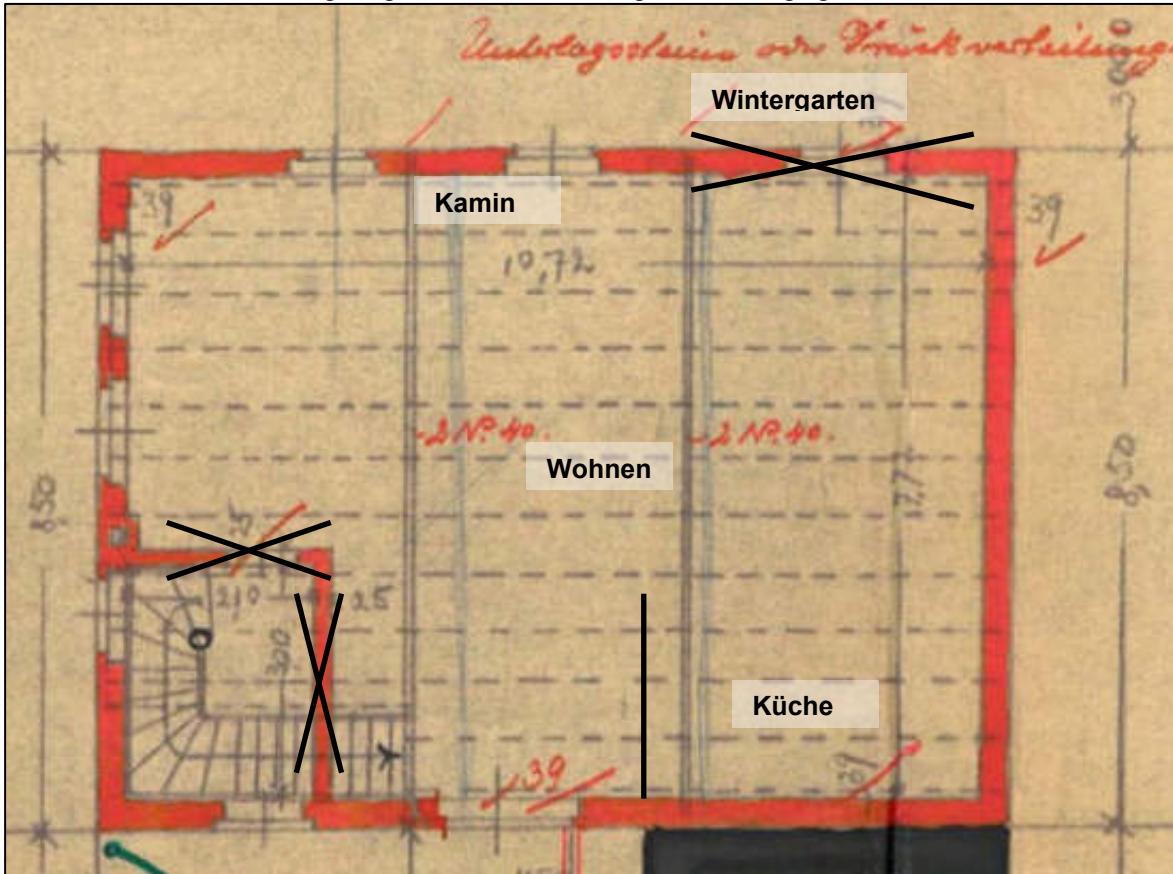


fehlende Schalterabdeckungen



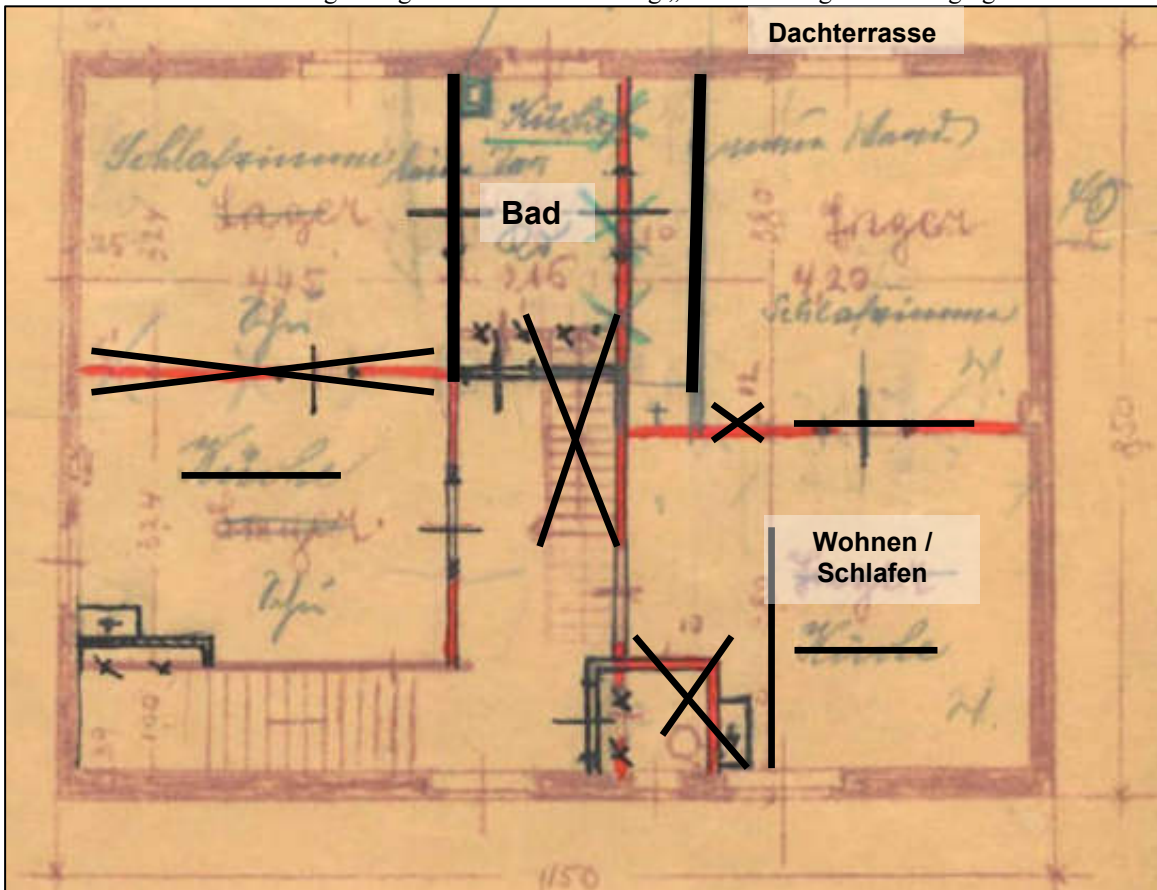
Blick vom Balkon

Ausschnitt Grundrisszeichnung Erdgeschoss zum Bauantrag „Neubau Lagergebäude“ aus 1930

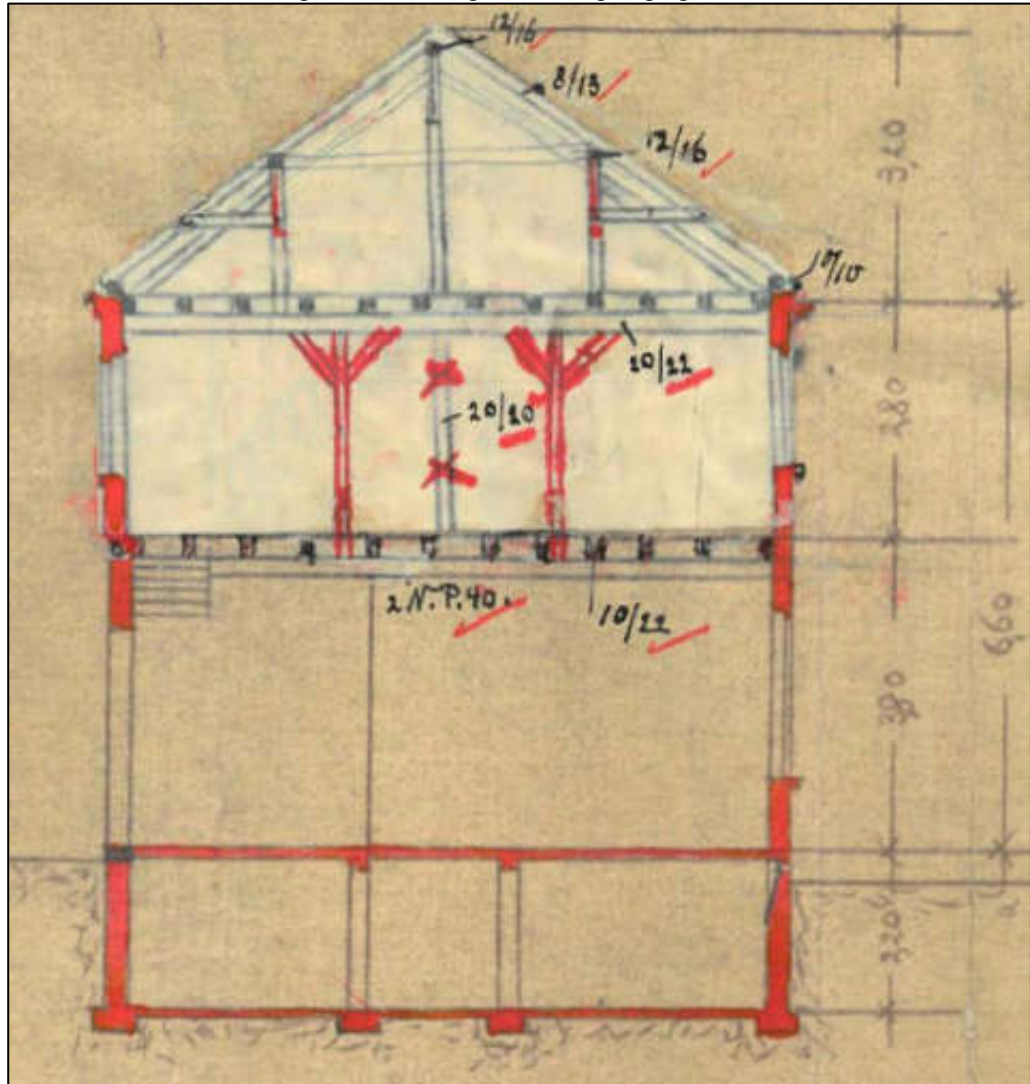


Die Pläne weichen im Detail ab. Die ungefähre Lage der Abweichungen wird schwarz dargestellt.

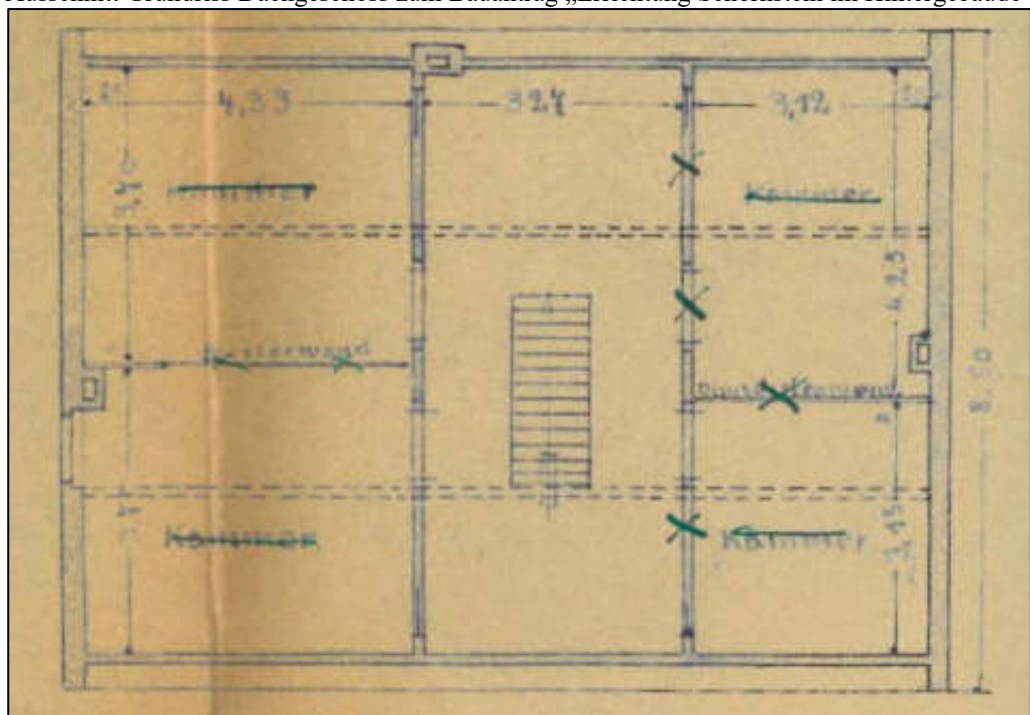
Ausschnitt Grundrisszeichnung Obergeschoss zum Bauantrag „Umbau Obergeschoss Lagergebäude“ aus 1931



Ausschnitt Schnittzeichnung zum Bauantrag „Bauantrag Lagergebäude“ aus 1931



Ausschnitt Grundriss Dachgeschoss zum Bauantrag „Errichtung Schornstein im Hintergebäude“ aus 1934



Übersicht Raumausstattungen /-aufteilungen Duisburger Straße 222a



Hinterhaus Duisburger Straße 222a



Ausführung Haustüre



Innenansicht Eingangsbereich
Im Hintergrund Treppe zum OG



provisorische Ersatzstufen



Leiter zum Kellergeschoss



fehlende Fliese



Gäste WC, links Verteiler Fußbodenheizung



Gäste WC



Verteiler Fußbodenheizung



Kaminofen Wohnzimmer



Wohnzimmer Blickrichtung Wintergarten



Wohnzimmer Blickrichtung Küche, rechts Gäste WC



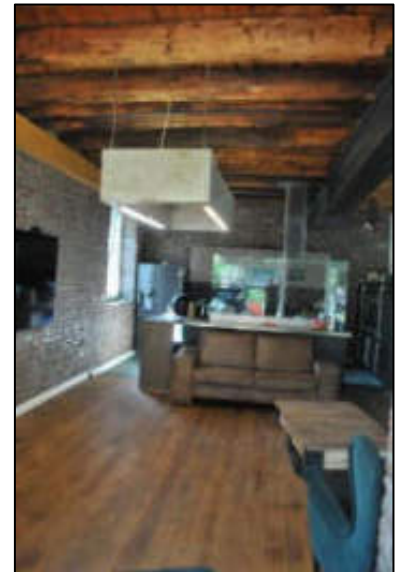
Küche, rechts freistehender Küchenblock



Unteransicht Decke



Wintergarten, Blickrichtung Überbauung Terrasse
Im Hintergrund Grenzmauer



Wintergarten Blickrichtung Küche



Gartenansicht mit Wintergarten



Terrasse mit Wintergarten



Wintergarten mit Dachterrasse



Ausführung / Abdichtung feststehende Verglasung



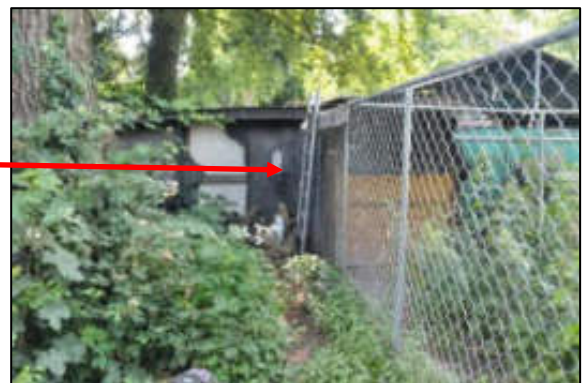
Durchgang zum Hof / Flurstück 99 / Duisburger Straße 220



Grenzmauer zum überbauten Flurstück 421, Wernerstraße 26



Garten hinter dem Gebäude



ungenutztes Gartenhaus



Obergeschoss



Treppe zum Obergeschoss

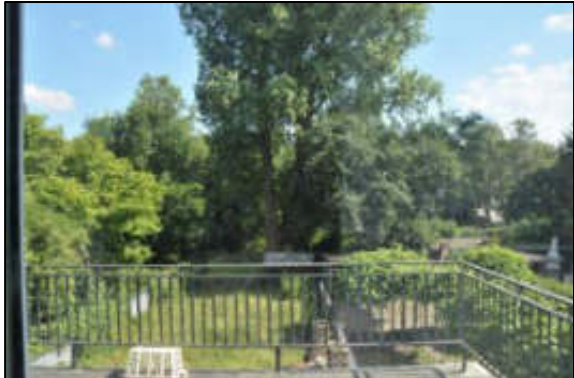
Sicherungskasten



Zimmer zum Garten



Dachterrasse



Blick von der Dachterrasse



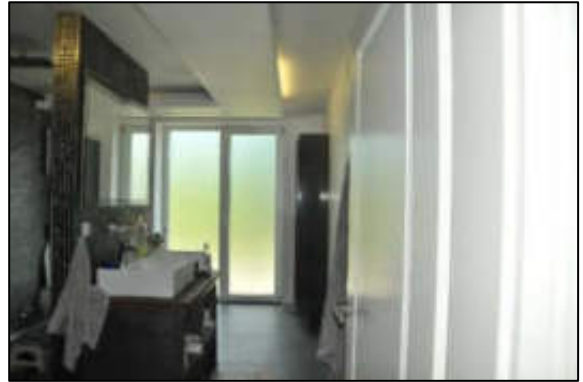
Zimmer zum Hof



Schlafzimmer zum Garten



Übergang Diele Bad OG



Bad OG



Bad



Dachgeschoss



Raumthermostat, im Hintergrund Leiter zum Dachgeschoss



Offener Raum im Dachgeschoss



Bodentiefe Fenster zum Garten



Draufsicht Garten



Schalter Rollläden (nur Elektrik, Rollläden fehlen noch)



Detail Türgriffe (Schließsicherung / -sperre)

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.