

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 boschein@t-online.de



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIRK BOSCHNEINEN

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

Verkehrswertgutachten

gemäß §194 BauGB zur

Duisburger Straße 220
46049 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 019/24



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung	3
allgemeine Angaben	3...
Kataster- und Grundbuchangaben	4
sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen	5...
Grundstücksmerkmale	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	27...
- Allgemeines	
- Bewirtschaftungskosten	
- Verwaltung	
- Instandhaltung	
- Mietausfallwagnis	
- Betriebskosten	
- Liegenschaftszinssatz	
- Mietwertbestimmung	
- Ertragswertberechnung	
Sachwertverfahren	34...
- Allgemeines	
- Ermittlung der Normalherstellungskosten	
- Gebäudeart	
- Standardstufen	
- Kostenkennwerte	
- Herstellungswerte	
- Sachwertberechnung	
Wertfindung	42...
- Allgemeines	
- Marktanpassung	
- besondere objektspezifische Merkmale	
- Verkehrswert	
Anlagen	
- Flurkarte	
- Fotos	
- Grundrisszeichnungen	
- Allgemeine Bewertungskriterien	

Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung

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

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

allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Oberhausen Friedensplatz 1 46045 Oberhausen
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung zum Zwangsversteigerungsverfahren 17K 019/24 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 018/24 (Duisburger Straße 222 und Hofgebäude 222a) und 17K 020/24 (Garagen). Es konnten 3 von 5 Wohnungen des Vorderhauses, das eingeschossige Hofgebäude sowie der Innenhof besichtigt werden. Der gewonnene Eindruck ist für die Gutachtenerstattung ausreichend. Einer Fotodokumentation wurde von den Beteiligten zugestimmt. Auftragsgemäß sind für jede lfd. Nummer im Bestandsverzeichnis separate Verkehrswerte zu ermitteln. Die Flurstücke im Verfahren 17K 019/24 bilden zwar eine wirtschaftliche Einheit, diese ist aber nicht zwingend erforderlich. Die Nutzung der 3 Garagen auf dem Flurstück 101 ist über ein Notwegerecht nach §918 (2) BGB gesichert. Die Summe der Einzelwerte entspricht dem Verkehrswert insgesamt. Erläuterungen zu abweichenden Wertermittlungsparametern bei einer Gesamtbetrachtung und einer losgelösten Betrachtung der Einzelwerte sind daher entbehrlich.

Ortsbesichtigung	26.06.2024 / 16:30 Uhr
Teilnehmer	- Sachverständiger und Mitarbeiterin - Eigentümerin, zeitweise - Mieter, zeitweise - Ehemann der Eigentümerin, zeitweise
Auskünfte / Unterlagen	- Wohnungswesen vom 25.06.2024 - Anliegerbescheinigung vom 24.06.2024 - bergbauliche Auskunft vom 24.07.2024 - Hausaktenarchiv vom 26.06.2024 - Online - Flurkartenauszug vom 01.07.2024 - Grundbuchauszug vom 26.04.2024, Stand 26.04.2021 - Eigentümerin: Mieterliste vom 26.06.2024 - Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2024 - Grundstücksmarktbericht 2024 - Bergbaurechtliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 24.07.2024 - 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	99, Hof- und Gebäudefläche, Duisburger Straße 220	387m²
	101, Gebäude und Freifläche, Duisburger Straße	196m²
Größe insgesamt	583m²	

Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen	
Grundbuchbezirk	Oberhausen	
Grundbuchblatt	2682	
Bestandsverzeichnis	stimmt mit den Katasterangaben überein	
Abt. I	lfd. Nr. 5	Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
Abt. II	lfd. Nr. 6	Zwangsversteigerungsvermerk vom 26.04.2024 (17K 019/24)
Abt. III		keine den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Baulasten

Es liegt eine Baulasteintragung vor (Baulastblatt 5436 vom 04.03.1999, Vereinigungsbaulast). Danach besteht die „*Verpflichtung, die selbstständigen Teile des Baulastgrundstückes in bau- und planungsrechtlicher Hinsicht als ein einheitliches Grundstück gelten, und alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften anwenden zu lassen*“.

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

(siehe auch Anlage, Seite 2)



Es liegt ein sogenannter Eigengrenzüberbau aus 1998 (gelb eingefärbt), durch die Erweiterung des Clubheimes der ehemaligen Taxizentrale 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 101 gehörte auch

damals schon zu diesem Immobilienkomplex (siehe auch Verfahren 17K 018/24 und 17K 020/24). Stammgrundstück ist das Flurstück 99. Die überbaute Fläche von ca. 9m² (ca. 2m x 4,4m) befindet sich auf dem Nachbarflurstück 101 (rot eingefärbt) und die aufstehenden Gebäudeteile gehören als wesentlicher Bestandteil zum Flurstück 99 (blau eingefärbt). Der Eigengrenzüberbau durch das Gartenhaus des Flurstücks 102 (Verfahren 17K 020/24) auf dem Flurstück 101 bleibt aufgrund des desolaten Zustandes unberücksichtigt (siehe Anlage, Seite 8). Stammgrundstück ist das Flurstück 102.

Die Berechnung der Überbaurenten fließt als besondere Objekteigenschaft des Flurstücks 99 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 Flurstücks 98 (Duisburger Straße 222) und des Bewertungsobjektes durch die Wegefläche ist nicht gegeben, da die Zufahrt auch für die auf diesen Flurstücken ausgeübten Nutzungen benötigt wird. Es erhöht sich lediglich die Frequenz der Nutzung, was la-gebedingt aber keine signifikante Mehrbelastung hinsichtlich der Lärmemissionen darstellt. Die sich aus der erhöhten Frequenz ergebenden Instandhaltungskosten werden für gewöhnlich anteilig umgelegt. Auf die Berechnung einer Notwegerente wird deshalb verzichtet.

Die Nutzung des Durchgangs von der Terrasse des Hofgebäudes (Duisburger Straße 222a) zur Hoffläche auf dem Flurstück 99 (grüner Pfeil) ist nicht grundbuchlich gesichert. Der seitliche Gartenzugang ist zwar praktisch, aber nicht zwingend erforderlich. Die Nutzung kann vom künftigen Eigentümer jederzeit untersagt werden.

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 (Mitversorgung Duisburger Straße 222 und 222a, siehe auch Verfahren 17K 018/24)

Entsorgung

Stadtmüllentsorgung, Abwasser

Beitrags- und Abgabepflichten

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

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

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.

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.

Bodenbeschaffenheit/Zuschnitt**Oberfläche**

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

Aufwuchs

Die Hoffläche ist nahezu vollständig befestigt. Die Gartenfläche rechts vom eingeschossigen Hofgebäude ist verwildert. Auf den Flurstücken 99 und 101 ist kein außergewöhnlicher oder besonders wertvoller Aufwuchs vorhanden. Der Aufwuchs ist mit dem Bodenwert abgegolten.

Baugrund

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

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.

In der Onlineauskunft des geologischen Dienstes NRW zum Gefährdungspotenzial aus dem Bergbau sind für die Objektlage keine Markierungen / Symbole in dem 500m x 500m großen Planquadrat eingetragen.

Eine Anfrage zu den bergbaurechtlichen Verhältnissen und der Bergschadensgefährdung beim Bergamt der Bezirksregierung Arnsberg vom 24.07.2024 hat ergeben, dass die

Bergbauberechtigte keine Auskünfte über die bergbaurechtlichen Verhältnisse sowie Bergschadensgefährdung erteilen kann, da ihr keine Unterlagen vorliegen. Zudem liegt eine zeitlich befristete Bewilligung zur Gewinnung von Kohlenwasserstoffen vor. Bei der beantragten Art der Gewinnung sind Bergschäden infolge von Bodenbewegungen nicht zu erwarten. Im Bereich des Bewertungsobjektes ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des bis 1960 umgegangenen Steinkohlebergbaus sind abgeklungen.

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 insgesamt L-förmig (siehe Anlage). Die Straßenfront hat eine Länge von ca. 8m und die Grundstückstiefe beträgt ca. 46m. Das Flurstück 99 ist länglich rechteckig mit einer Breite von rd. 8m und einer Tiefe von rd. 46m. Das Flurstück 101 ist regelmäßig rechteckig und hat eine Breite von ca. 17m. Die Tiefe beträgt ca. 24m.

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 abgeteufte 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 ÖPNV 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 und einem ehemaligen Clubheim bebaut.

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. Die über 35m hinausgehende Fläche des Flurstücks 99 und das ganze Flurstück 101 ist nicht mit einem Wohnhaus bebaubar. Unter Würdigung der 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 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

Vorderhaus (8,43m x 11,19m) x 4,75 Geschosse 569m²
 + Anbau (5,02m x 4,42 - 2,3 x 1,2 x 0,5m)) x 3 Geschosse
 + Hofgebäude 3,35m x ca.5m + 7,15m x 3,90m + 3,15m x 4,40m x 1 Geschoss

Berechnung WGfZ

WGfZ = Geschossfläche : Baulandfläche
 WGfZ = 569 m² : 280 m² (8m x 35m)
 WGfZ = 2,03

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:

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

$$\text{UK für die GFZ}_{\text{tatsächlich}} = 2,03 = 1,461$$

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

Korrekturfaktor WGfZ

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

$$= 1,461 : 1,000$$

$$= 1,46$$

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen	a) Lage	1,00
	b) Grundstücksgestalt / Zuschnitt	1,00
	c) Maß der baulichen Nutzung / WGFZ	1,46
	d) Art der baulichen Nutzung	1,00
	e) Erschließungszustand	1,00
	f) Ausrichtung	1,00
	g) Bodenbeschaffenheit	1,00
	Bodenwertfaktor a) x b) x c) ...	1,46

spezieller Bodenwert	=	Bodenrichtwert	x	Bodenwertfaktor
Vorderhaus		160 €/m ²	x	1,46
	=	234 €/m ²		

Berechnung Bodenwerte	=	Fläche	x	spezieller Bodenwert	
Flurstück 99: Bauland Vorderhaus		280 m ²	x	234 €/m ²	= 65.520 €
Hinterland 387m ² - 280m ²		107 m ²	x	65 €/m ²	= 6.955 €
				Summe	<u>72.475 €</u>

Flurstück 101: Hinterland		196 m ²	x	65 €/m ²	= 12.740 €
				insgesamt	<u>85.215 €</u>

Bodenwert insgesamt rd. **85.200 €**

Gebäudebeschreibung Vorderhaus

(zum Teil Vermutungen, 4. 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 2 bis 3 Wohnräume (siehe Anlage Seite 13 ff.). Bei den Wohnungen im EG, 1. und 2. Obergeschoss handelt es sich um Dreiraumwohnungen (3. OG und DG Zweiraumwohnungen). Der Wohnraum im Anbau ist ein gefangener Raum, der nur über die vorgelagerte Küche zu erreichen ist. Alle anderen Räume sind von einer zentralen Diele aus zu erreichen. Die Größe der Räume ist normal. Alle Räume sind natürlich belichtet und belüftet. Die Grundrisse sind aufgrund des gefangenen Raumes nur bedingt zeitgemäß.

Bauweise

Nutzung

viergeschossiges Wohnhaus mit insgesamt 5 Wohnungen

Bauart

massive Bauweise

Mauerwerk

Außenwände konventioneller Mauerwerksbau; Innenwände zum Teil Holzständerwerk ausgemauert

Baujahr

1906, 1927 Kanalanschluss, 1946 Beseitigung Kriegsschäden (Schadensgrad nicht bekannt)

Dachkonstruktion

zu Wohnzwecken ausgebautes Satteldach in Holzkonstruktion, Dacheindeckung Pfannen, Hofgebäude: Flachdach, Eindeckung Bitumenbahnen, Straßenseite baujahrestypische Fassade mit gemauerter Gaube

Geschossdecken

über Kellergeschoss massiv (baujahrestypische Kappendecke.), Obergeschosse Holzbalkendecken

Treppenhaus

baujahrestypische Holztreppe, farbig lackiert; Boden EG: PVC auf Fliesen, Stufen und Podeste: PVC Belag; Wände: Putz, zweifarbig gestrichen, bis ca. 1,4m Höhe Ölfarbanstrich; 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. **35.000 €** 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
Türen	<u>Innentüren</u> : glatte Holztüren und Zargen, zum Teil farbig lackiert, Standarddrückergarnituren; <u>Wohnungstüren</u> : zum Teil profiliert; Haustüre mit Glasausfachung und Oberlicht
Sanitäre Ausstattung	mittlerer Ausstattungsstandard, Bäder mit Dusche, Waschbecken und WC
Elektroinstallation	einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard: notwendige bis ausreichende Anzahl Steckdosen und Lichtauslässe, wenige als Wechselschalter, mehrere separat abgesicherte Stromkreisläufe, Gegensprechanlage
Beheizung	Zentralheizung (Fernwärme), Heizkörperleitungen auf Putz, überwiegend ältere Flachheizkörper, vereinzelte Bäder Designheizkörper
Warmwasserbereitung	Strom (Bad Durchlauferhitzer)
besondere Einbauten	Es sind keine besonderen Einbauten wie offene Kamine, eine Sauna, besonders hochwertige Einbauschränke oder ähnliches vorhanden.
Sonstige bauliche Anlagen	Stammgrundstück des Gartenhauses (siehe Anlage, Seite 8) ist das Flurstück 102. Das Gartenhaus ist somit wesentlicher Bestandteil des Flurstücks 102 und nicht im Verfahren 17k 019/24 zu bewerten.
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 insgesamt (Flurstück 99 und 101) keine markierten Stellplätze vorhanden. Am eingeschossigen Hofgebäude ist ausreichend Platz, um einen PKW abzustellen. Insgesamt befinden sich 4 Garagen auf dem Grundstück. Davon 1 auf dem Flurstück 99 und 3 auf dem Flurstück 101. Nach der Freilegung des Flurstücks 101 (Gartenhaus) könnten hier zwei Stellplätze geschaffen werden. 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 einfach bis mittel eingestuft. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen werden Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, bzw. Vermutungen. Die Bauakte wurde eingesehen. Es wurde eine Sichtprüfung auf Abweichungen der Örtlichkeit zu den vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Es wird die korrekte Errichtung des Gebäudes nach Baugenehmigung und den anerkannten Regeln der Baukunst unterstellt. Zur Nutzungsänderung im Dachgeschoss (Waschküche, siehe Anlage) konnten der Bauakte keine Unterlagen entnommen werden.

Gebäudebeschreibung eingeschossiges Hintergebäude

Allgemeine Angaben

Grundrisse / Raumaufteilung

Es handelt sich um ein ehemaliges Clubheim einer Taxizentrale, das zu Wohnraum für den Ehemann der Eigentümerin umgebaut wurde. Das Gebäude verfügt über einen Wohn- Schlafbereich und ein Bad mit Ankleideraum. Alle Räume werden natürlich belichtet und belüftet. Die Größe der Räume ist normal.

Bauweise

Nutzung

eingeschossiges Wohngebäude

Bauart

massive Bauweise

Mauerwerk

überwiegend konventioneller Mauerwerksbau, zum Teil Leichtbauweise

Baujahr

1921 als Stall errichtet, Nutzungsänderung Clubheim vermutlich 50er/60er Jahre, 1998 Erweiterung Sportgeräte- raum (Schlafbereich), 2022 bis 2024 Nutzungsänderung zu Wohnraum durch den Ehemann der Eigentümerin

Dachkonstruktion

Flachdach, Dacheindeckung Bitumenbahnen

Geschossdecken

Erdgeschoss massiv

Treppenhaus

ohne

Fassade

Putz auf Dämmung, farbig gestrichen

Keller

nicht unterkellert

besondere Bauteile

Es sind keine besonderen Bauteile wie die Dachgauben, Kellerlichtschächte oder ähnliches zu berücksichtigen.

Ausstattung

Fußböden

Wohn-/Schlafbereich: Epoxidharz, Nassbereich und Ankleideraum: Beton, gestrichen

Wand u. Decken-Beläge

Wände: überwiegend Trockenbau, vereinzelt Glattputz; gestrichen; vereinzelt Glastrennwände Bad und Schlafbereich; Decken: Trockenbau mit Einbauleuchten

Fenster

Kunststoff, Isolierverglasung, einflügelig, Dreh-/Kippmechanismus, Standardbeschläge; Schlafbereich zweiflügelige Balkontüre; Kunststoff, Isolierverglasung

Türen

Innentüren: profilierte Holztüre und Zarge, Standard-Rosettenbeschlag; Haustüre: Metallrahmen mit Glasausfachung und Seitenteil

Sanitäre Ausstattung	mittlerer Ausstattungsstandard, Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, Hänge-WC und Waschmaschinenanschluss
Elektroinstallation	mittlerer Ausstattungsstandard: ausreichende Zahl Steckdosen und Lichtauslässe, mehrere als Wechselschalter, ausreichende Zahl separat abgesicherter Stromkreisläufe, Einbauleuchten
Beheizung	Strom (Wohn-/Schlafbereich Splitklimagerät)
Warmwasserbereitung	Strom (Durchlauferhitzer)
besondere Einbauten	Es sind keine besonderen Einbauten wie fest eingebaute offene Kamine, besonders hochwertige Einbauschränke oder ähnliches vorhanden. Bei dem im Wohn-/Schlafbereich vorhandenen Splitklimagerät handelt es sich um Zubehör nach §97 BGB (Heizung).
Außenanlagen	Die typischen Außenanlagen (z.B.: normaler Aufwuchs, Hausanschlüsse, einfache Wegebefestigungen usw.) sind mit dem Bodenwert abgegolten. Die hier vorhandenen Außenanlagen des eingeschossigen Hofgebäudes sind nur geringfügig aufwendiger und über die Außenanlagen des Vorderhauses bereits abgedeckt (befestigte Flächen, Einfriedung usw.). Die Außenanlagen fließen mit einem pauschalen Ansatz von 0% in die Sachwertberechnung ein. Im Ertragswertverfahren ist dies im Mietansatz enthalten.
Garagen / Stellplätze	Auf dem Grundstück sind insgesamt keine markierten Stellplätze vorhanden. Am eingeschossigen Hofgebäude ist ausreichend Platz, um einen PKW abzustellen (siehe auch Seite 19, Garagen /Stellplätze Vorderhaus).

Anhand der aufgeführten Ausstattungsmerkmale wird das eingeschossige Hofgebäude überwiegend als mittel bis gut eingestuft. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen werden Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, bzw. Vermutungen. Die Bauakte wurde eingesehen. Es wurde eine Sichtprüfung auf Abweichungen der Örtlichkeit zu den vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Es wird die korrekte Errichtung des Gebäudes nach Baugenehmigung und den anerkannten Regeln der Baukunst unterstellt. Zur Nutzungsänderung in Wohnraum sowie Stall zum Clubheim und den teilweisen Gebäudeabbrüchen sowie -erweiterungen konnten der Bauakte keine Unterlagen entnommen werden (siehe Anlage, Seite 5).

Fehlende Baugenehmigung

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

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

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

- Einhalten der Festlegungen des Bebauungsplans zur baulichen Ausnutzung des Grundstücks (z.B. Umbau eines dafür an sich geeigneten Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Wohnungen in einem Gebiet, für das der Bebauungsplan nur Einfamilienhäuser zulässt)
- Einhalten der Bauvorschriften (z.B. zu Wohnungen, Aufenthaltsräumen, allgemeiner Sicherheit)
- Einhalten der 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 sprechen. Zu beachten ist hierbei, dass die aktuell geltenden Gesetze und Verordnungen maßgebend sind (aktuelle Bauordnung, Wärmedämmung, Schall- und Brandschutz etc.). Dies wird sich auf die Wirtschaftlichkeit auswirken und kann letztendlich einer Legalisierung entgegenstehen.

Zur Nutzungsänderung des 1921 errichteten Stallgebäudes zum Clubheim gibt es keinen Vorgang. Nach Meinung des Unterzeichners ist durch die 1998 erteilte Genehmigung der Erweiterung des Clubheimes um einen Sportgeräteraum diese Nutzungsänderung jedoch als geheilt zu betrachten. Es sind auch keine Gründe ersichtlich, die gegen eine nachträgliche Heilung der in Teilbereichen vorgenommenen Gebäudeabbrüche sprechen. Eine Luftbildauswertung für das Karree des Bewertungsobjektes deutet nicht auf mögliche Wohn- oder Büronutzungen der Hinterlandflächen hin. Die nachträgliche Heilung der ausgeübten Wohnnutzung ist daher als unwahrscheinlich einzustufen. Die gewerblichen Nutzungen der Hinterlandflächen auf der anderen Straßenseite können hier nicht als Maßstab herangezogen werden. Für die weitere Vorgehensweise wird die Wiederaufnahme der Nutzung als Clubheim unterstellt. Vorstellbar sind hier die Nutzung durch einen Verein aus dem Bereich Oldtimer-Zweiräder, Modellbau, historische Spielekonsolen oder ähnliche kleinere Interessengemeinschaften. Die Pachteinahmen bewegen sich bei solchen Nutzungen auf dem Niveau einfacher Büros und haben für die Beteiligten den Vorteil, dass es sich bei korrekter Vorgehensweise um eine zulässige Nutzung handelt. 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		245m²
Vorderhaus (8,43m x 11,19m)	94 m ²	
Anbau (5,02m x 4,42 -2,3 x 1,2 x 0,5m))	21 m ²	
Hofgebäude (3,35m x ca.5m + 7,15m x 3,90m + 3,15m x 4,40m)	58 m ²	
Garagen (11,54m x 6,20m)	72 m ²	
Brutto-Grundfläche (BGF)		684m²
Vorderhaus KG, EG, 1. bis 3. OG je 94m ²	470m ²	
Anbau KG, EG 1. und 2. OG je 21m ²	84m ²	
Hofgebäude 58m ²	58 m ²	
Garagen 72m ² (davon 19m ² Flurstück 99, 53m ² Flurstück 101)	72 m ²	
Wohn-/Nutzfläche (WFL/NF)		463m²
Vorderhaus EG 68m ² , 1. OG 75m ² , 2. OG 79m ² , 3. OG 64m ² , DG 64m ²	350 m ²	
Hofgebäude 58m ² x Faktor 0,83	48 m ²	
Garage Flurstück 99, 19m ² x Faktor 0,90	17 m ²	
Garagen Flurstück 101, 53m ² x Faktor 0,90	48 m ²	
Zahl der Wohnungen (5) / Pachteinheiten (1)		6
Garagen (1 Garage auf Flurstück 99, 3 Garagen auf Flurstück 101)		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. **350m²** und für das Hofgebäude eine **Nutzfläche** von ca. **48m²** 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 in weiten Teilen mit schlecht (Bauzustandsstufe 5) und der des Hofgebäudes mit mäßig (Bauzustandsstufe 4) zu bezeichnen. Das Vorderhaus wurde ab ca. 2013 teilmodernisiert (Fassadendämmung, Bäder, Fenster, einfache 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 sowie stark abgenutzte Oberböden in einzelnen Wohnungen). 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 gerissenen Fliesen in den Bädern jedoch davon auszugehen, dass der Fußbodenaufbau nicht fachgerecht ausgeführt wurde. Dies zeigt sich unter anderen auch in den Restarbeiten der Fensterlaibungen und vereinzelten Tüzzargen. Weitere offensichtliche unsachgemäße Ausführungen, wie stark schwankende Fugenbreiten, Wölbungen oder Schüsselungen der Bodenbeläge, deutlich aus dem Lot geratene Tüzzargen 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 und Außenwänden oder ähnliches). Das Gebäude befindet sich in einem bedingt funktionstüchtigen Zustand. In weiten Teilen sind deutliche Vernachlässigungen ersichtlich (Vielzahl von Wasserschäden, hauptsächlich im Bereich der rückwärtigen Außenwände; Anschlussbereich Anbau und Balkone; Ursache ist höchstwahrscheinlich eine defekte Fassadenverkleidung im Bereich der Anschlüsse; fehlende Fenstergriffe; 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.

Teilbereiche des eingeschossigen Hofgebäudes wurden 1921 als Stall errichtet. In den 50er/60er Jahre erfolgte die Nutzungsänderung zum Clubheim und 1998 die Erweiterung um einen Sportgeräteraum (Schlafbereich). Die Nutzungsänderung zu Wohnraum erfolgte um 2022 bis 2024. Die Baumaßnahmen der Nutzungsänderung zu Wohnraum wurden aber noch nicht vollständig abgeschlossen. Es sind noch einige Restarbeiten auszuführen. Diese sind aufgrund der nicht möglichen nachträglichen Heilung der Nutzungsänderung zu Wohnraum von untergeordneter Bedeutung. Für die zulässige Nutzung als Clubheim sind lediglich die Instandsetzungsarbeiten sowie einige Restarbeiten auszuführen. Die Kosten der zwingend notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen der Gebäude des Flurstücks 99 werden pauschal mit rd. **170.000 €** veranschlagt (Vorderhaus: 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 Treppenhaus, Prüfen der Dachentwässerung hinsichtlich Abflussmenge insbesondere der Mitbenutzung durch das Gebäude Duisburger Straße 222 auf der Straßenseite, nachträgliche Heilung Dachgeschossausbau, Medientrennung Duisburger Straße 222, Restarbeiten Fensterabschlüsse Fassade, Instandsetzung der Garage sowie weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen; Hofgebäude: Erneuerung der Scheiben eines Fensters auf der Rückseite und der Haustüre; Restarbeiten Übergang Wohnraum Badbereich; Behördenkosten der Wiederaufnahme der Nutzung als Clubheim 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.

Der allgemeine Unterhaltungszustand der 3 Garagen auf dem Flurstück 101 ist mit schlecht (Bauzustandsstufe 5) zu bezeichnen. Die Garagenzeile wurde 1961 errichtet und bisher noch nicht modernisiert. Für eine Fortführung der Nutzung sind Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich (prüfen der Dachentwässerung und Instandsetzung der Dacheindeckung in Teilbereichen, Witterungsschutz der Holzflügeltüren sowie weiter nicht explizit aufgeführte Maßnahmen). Die Kosten der zwingend notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen werden pauschal mit rd. **4.000 €** veranschlagt.

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 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 1985 (fiktives Baujahr = Jahr - (GND - RND) = 2024 - (80 - 39)). Bei untergeordneten Nebengebäuden, Gartenhäusern, einfachen Anbauten, Garagen usw. wird davon ausgegangen, dass diese bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes instandgesetzt oder erneuert werden und mit der Hauptnutzung untergehen. Daher wird die Restnutzungsdauer des Vorderhauses auch für das Clubheim und 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.

Die 3 Garagen auf dem Flurstück 101 sind bei losgelöster Betrachtung die Hauptnutzung, weshalb hier ein anderer Ansatz zu wählen ist. Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Reihengaragen in leichter Bauweise wird in Kleiber Digital mit einer Spanne von 30-40 Jahren, für Massivfertigteilgaragen mit 60 Jahren und für Einzelgarage von 50-60 Jahren angegeben. Unter Berücksichtigung der Bauart wird eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde gelegt. 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 **6 Jahren** (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Gebäudealter von über 40 Jahren (63 Jahre); Modernisierungsgrad 0 Punkte, nicht modernisiert). Hieraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1990 (fiktives Baujahr = Jahr - (GND - RND) = 2024 - (40 - 6)).

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“ Gewerbestandorte usw. mit stark unterschiedlichen Erträgen und Laufzeiten bei gleicher Nutzung). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis und Betriebskosten). Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt. 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 bis leicht unterdurchschnittlich, die Anzahl der Mietparteien gering, die Lagequalität einfach und die Mieterqualität normal. Unter Abwägung der Parameter wird für die Verwaltungskosten ein Ansatz von **6,0%** 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 Würdigung der Ausstattungsmerkmale mit **13,5 €/m²** angesetzt.

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 Garage auf dem Flurstück 99 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 Niveau. Die Lage ist unterdurchschnittlich, die Ausstattung überdurchschnittlich, die Objektart neutral und der Mietvertrag neutral. Für das eingeschossige Hofgebäude und die Garagen, wird ein Mietausfallwagnis von **4,0%** gewählt. Die Nutzung der 3 Garagen auf dem Flurstück 101 ist als gewerbliche Nutzung einzustufen, weshalb dieser Ansatz verwendet wird.

Betriebskosten (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

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

„die Betriebskosten“.

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

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

In Kleiber digital wird für 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 und der Nutzungen der Gebäude des Flurstücks 99 (Vorderhaus und eingeschossiges Hofgebäude) nach Instandsetzung wird ein Liegenschaftszinssatz von **4,5%** gewählt.

Die 3 Garagen auf dem Flurstück 101 sind als gewerbliche Nutzung zu behandeln. In Kleiber digital wird für gewerbliche Nutzungen eine Spanne von 6% bis 9% angegeben (Mietwohngrundstücke 3,5-5,0%; Büro- und Geschäftshäuser 6%; Fabriken und ähnliche spezielle Produktionsgebäude 9%). Das Risiko ist aufgrund der zu tätigen Investitionen leicht erhöht und die Lage normal. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer wird ein Liegenschaftszinssatz von **6,0%** nach Instandsetzung gewählt.

Mietwertbestimmung

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

Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Oberhausen mit Stand 01.03.2023 gibt 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-/Holztreppe 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	60-90m ²
Ausgangswerte	4,84 €/m²
Einfache Wohnlage	- 0,25 €/m ²
Isolierverglasung nach 1995	+ 0,21 €/m ²
Erneuerung der Wohnungsausstattung nach 2000	+ 0,58 €/m ²
Erneuerung der Sanitärausstattung nach 2000	+ 0,41 €/m ²
einfacher Gebäudezustand bis zu -0,58 €/m ²	- 0,50 €/m ²
Fernwärmeanschluss	+ 0,18 €/m ²
fiktive Miete	5,47 €/m²

Im Gewerbemietspiegel 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 Clubheim und unter Berücksichtigung der Größe wird ein Pachtansatz von **5,00 €/m²** gewählt.

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

fiktive Einnahmen

Mietansätze Flurstück 99

EG, 1. bis 3. OG, DG	5,47 €/m ² x 350m ² =	1.914,50 €
Hofgebäude	5,00 €/m ² x 48m ² =	240,00 €
Garagen	1 x 45 €/Stck. =	45,00 €

Mietansätze Flurstück 101

Garagen	3 x 45 €/Stck. =	135,00 €
---------	------------------	----------

tatsächliche Einnahmen

Für das Hofgebäude fließen aufgrund der Eigennutzung keine tatsächlichen Einnahmen. Die tatsächlichen Einnahmen belaufen sich auf 1.904 € (entspricht i.M. 5,44 €/m²). Die Mieten für drei Wohnungen bewegen sich im oberen Spannenbereich einer als normal einzustufenden Bandbreite, liegen aber noch unterhalb der Kappungsgrenze (ortsübliche Miete +20%). Die Mieten für die nicht zugänglichen Wohnungen im 3. OG und dem Dachgeschoss liegen deutlich unterhalb einer normalen Bandbreite. Die Ertragswertberechnung wird auf Basis der tatsächlichen Einnahmen für die Wohnungen im EG, 1. und 2. OG sowie den fiktiven Einnahmen der Wohnungen im 3. OG und dem Dachgeschoss durchgeführt. Für das Vorderhaus ergibt sich ein Mietansatz von (1.429 € für 222m² + 128m² x 5,47 € €/m² = 2.129,16 €, entspricht bei 350m² 6,083314 €/m²). Die Berücksichtigung der abweichenden Einnahme (Mindereinnahmen) als besonderes objektspezifisches Merkmal erfolgt im Anschluss an die Wertfindung. Es besteht keine Mietbindung.

Ertragswertberechnung Flurstück 99

Gewerbe	48 m²	x	5,000000 €/m²	=	240,00 €	x 12	2.880 €
Wohnen	350 m²	x	6,083314 €/m²	=	2.129,16 €	x 12	25.550 €
Garagen / Stellplätze	1 Stck.	x	45,000000 €/Stck.	=	45,00 €	x 12	540 €
Jahresrohertrag des Objektes							28.970 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	6,0% von 2.880 €	=	-173 €
	Wohnen	344,00 € x 5 Einheiten	=	-1.720 €
	Garagen / Stellplätze	45,00 € x 1 Stellplätze / Garagen	=	-45 €
		entspricht 6,7 %		-1.938 €
- Instandhaltung	Gewerbe	13,50 €/m² x 48 m²	=	-648 €
	Wohnen	13,50 €/m² x 350 m²	=	-4.725 €
	Garagen / Stellplätze	79,70 €/Stck. x 1 Stück	=	-80 €
		entspricht 18,8 %		-5.453 €
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	4,0% von 2.880 €	=	-115 €
	Wohnen	2,0% von 25.550 €	=	-511 €
	Garagen / Stellplätze	2,0% von 540 €	=	-11 €
		entspricht 2,2 %		-637 €
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0% von 2.880 €	=	0 €
	Wohnen	0,0% von 25.550 €	=	0 €
	Garagen / Stellplätze	0,0% von 540 €	=	0 €
		entspricht 0,0 %		0 €
Bewirtschaftungskosten				27,7 % -8.027 €

Jahresreinertrag des Grundstücks		20.942 €
Bodenverzinsungsbetrag	72.475 € x 4,50 % Liegenschaftszinssatz	= -3.261 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage		17.681 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage	322.319 €
zzgl. Bodenwert	72.475 €
vorläufiger Ertragswert	394.794 €

$$18,229656 \quad V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$1,0450 \quad q = \text{Zinsfaktor} = 1 + \frac{p}{100}$$

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

Ertragswertberechnung Flurstück 101

Gewerbe	0 m²	x	0,000000 €/m²	=	0,00 €	x 12	0 €
Wohnen	0 m²	x	0,000000 €/m²	=	0,00 €	x 12	0 €
Garagen / Stellplätze	3 Stck.	x	45,000000 €/Stck.	=	135,00 €	x 12	1.620 €
Jahresrohertrag des Objektes							1.620 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	0,0%	von 0 €	=	0 €
	Wohnen	0,00 €	x 0 Einheiten	=	0 €
	Garagen / Stellplätze	45,00 €	x 3 Stellplätze / Garagen	=	-135 €
				entspricht	8,3 % -135 €
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m²	x 0 m²	=	0 €
	Wohnen	0,00 €/m²	x 0 m²	=	0 €
	Garagen / Stellplätze	79,70 €/Stck.	x 3 Stück	=	-239 €
				entspricht	14,8 % -239 €
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0%	von 0 €	=	0 €
	Wohnen	0,0%	von 0 €	=	0 €
	Garagen / Stellplätze	4,0%	von 1.620 €	=	-65 €
				entspricht	4,0 % -65 €
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0%	von 0 €	=	0 €
	Wohnen	0,0%	von 0 €	=	0 €
	Garagen / Stellplätze	0,0%	von 1.620 €	=	0 €
				entspricht	0,0 % 0 €
Bewirtschaftungskosten					27,1 % -439 €

Jahresreinertrag des Grundstücks					1.181 €
Bodenverzinsungsbetrag	12.740 €	x	6,00 %	Liegenschaftszinssatz	= -764 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage					417 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V	=	Ertragswert der baulichen Anlage	2.049 €
		zzgl. Bodenwert	12.740 €
vorläufiger Ertragswert			14.789 €

$$4,917324 \quad V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

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

$$6 \text{ Jahre} \quad n = RND$$

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 50m² pro Wohnung; Gebäudestandard Stufe 1*: 660€/m² BGF, Stufe 2*: 720 €/m² BGF, Stufe 3: 825 €/m² BGF, Stufe 4: 985 €/m² BGF, Stufe 5: 1.190 €/m² BGF

* Ergänzungen nach Sprengnetter

Gebäudeart 15 (Hofgebäude)

Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude, **Typ 15.1:** Betriebs-/Werkstätten

Gebäudestandard Stufe 3 - 5: 970 €/m² BGF, 1.165 €/m² BGF, 1.430 €/m² BGF

Gebäudeart 14 (Einzelgarage)

Garagen, **Typ 14.1:** Einzel-/Mehrfachgaragen

Gebäudestandard Stufe 4, Garagen in Massivbauweise, 485 €/m² 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					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten/Weißplatten; Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmelimmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1996)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Weißplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung (tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bögengondachkonstruktionen; 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 Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsstören, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielefen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schlebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geräuschkäufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewölbte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer	11
Fußboden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenfliesen (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckens)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fem- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fem- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

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		0,8	0,2			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 €	52 €	15 €	0 €	0 €	67 €
Heizung	0 €	0 €	74 €	0 €	0 €	74 €
Sonstige technische Ausstattung	0 €	0 €	50 €	0 €	0 €	50 €
			Summe Herstellungskosten			801 €

*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 (Schall- 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				1,0		9%
Heizung			1,0			9%
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%
Standardstufe Gesamt	3,4					

* nur bei EFH oder Ergänzung MFH nach Sprengnetter

Kostenkennw erte	0 €/m²	0 €/m²	970 €/m²	1.165 €/m²	1.430 €/m²	

Gewerk	anteilige Herstellungskosten*					Summe Gewerk
Außenw ände	0 €	0 €	223 €	0 €	0 €	223 €
Dächer	0 €	0 €	146 €	0 €	0 €	146 €
Fenster und Außentüren	0 €	0 €	107 €	0 €	0 €	107 €
Innenw ände und -türen	0 €	0 €	107 €	0 €	0 €	107 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	0 €	0 €	128 €	0 €	128 €
Fußböden	0 €	0 €	0 €	0 €	72 €	72 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	0 €	0 €	105 €	0 €	105 €
Heizung	0 €	0 €	87 €	0 €	0 €	87 €
Sonstige technische Ausstattung	0 €	0 €	58 €	0 €	0 €	58 €
			Summe Herstellungskosten			1.032 €

*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 801 €/m² BGF	Hofgebäude 1.032 €/m² BGF	Garage 485 €/m²BGF
- Korrektur Ausgangswerte	1,00	1,00	1,00
- Anbauweise	0,97 * ¹	1,00	0,90* ⁵
- Korrektur Wohnungsgröße	0,96 * ²	1,00	1,00
- Korrektur Grundrissart	1,05 * ³		
	^{*1} Korrekturfaktor Anbauweise Wohnhäuser freistehend 1,00; Endhäuser 0,98; Mittelhäuser 0,97 ^{*2} Korrekturfaktor durchschnittliche Wohnungsgröße WF 35m² 1,10; WF 50m² 1,00; WF 135m² 0,85 ^{*3} Korrekturfaktor Grundrissart Einspanner 1,05; Zweispänner 1,00; Dreispänner 0,97; Vierspanner 0,95 ^{*4} Korrekturfaktor Anbauweise Wohnhäuser nach Sprengnetter ^{*5} Korrekturfaktor Anbauweise Garagen nach Sprengnetter		
- Regionalisierung	1,00 (in Marktanpassungsfaktoren enthalten)		
- Konjunkturschwankungen	1,00 (über Baupreisindex erfasst)		
- Indizierung auf den Stichtag	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 05.08.2024, Preisindex für 2010 = 83,6; Umrechnung auf Basis 2010: 141,6 / 83,6)		
	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)		
	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:		
HSK zum Stichtag	1.327 €/m² BGF	1.927 €/m² BGF	739 €/m² BGF

Sachwertberechnung Flurstück 99**Herstellungskosten (HSK)**

Vorderhaus	554 m ²	x	1.327 €/m ²	=	735.158 €
Hofgebäude	58 m ²	x	1.927 €/m ²	=	111.766 €
Garage	19 m ²	x	739 €/m ²	=	14.041 €
					860.965 €

besondere Bauteile

Vorderhaus	Gaube, Fassadengestaltung etc.	35.000 €
Hofgebäude	keine	0 €
Garage		0 €
		35.000 €

besondere Einbauten

Vorderhaus	keine	0 €
Hofgebäude	keine	0 €
Garage		0 €
		0 €

sonstige bauliche Anlagen

keine	0 €
	0 €

Außenanlagen

pauschaler Zuschlag in %	2 %	von	860.965 €	17.219 €
pauschaler Zuschlag in €	0 €			0 €
				17.219 €

Zwischensumme HSK(inklusive der sonstigen baulichen
und der Außenanlagen)

Vorderhaus	787.377 €
Hofgebäude	111.766 €
Garage	14.041 €
	913.184 €

Alterswertminderung

	fiktives Baujahr	GND	RND	linear	
Vorderhaus	1983	80	39	51,3 %	-403.531 €
Hofgebäude	1983	80	39	51,3 %	-57.280 €
Garage	1983	80	39	51,3 %	-7.196 €
					-468.007 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

445.177 €

Bodenwert	72.475 €
vorläufiger Sachwert	517.652 €

Sachwertberechnung Flurstück 101**Herstellungskosten (HSK)**

Garagen	53 m ²	x	739 €/m ²	=	39.167 €
					39.167 €

besondere Bauteile

Garagen	keine	0 €
		0 €
		0 €
		0 €

besondere Einbauten

Garagen	keine	0 €
		0 €
		0 €
		0 €

sonstige bauliche Anlagen

keine	0 €
	0 €

Außenanlagen

pauschaler Zuschlag in %	0 %	von	39.167 €	0 €
pauschaler Zuschlag in €	0 €			0 €
				0 €

Zwischensumme HSK

(inklusive der sonstigen baulichen
und der Außenanlagen)

Garagen	39.167 €
	0 €
	0 €
	39.167 €

Alterswertminderung

	fiktives Baujahr	GND	RND	linear	
Garagen	1990	40	6	85,0 %	-33.292 €
	0	1	0	100,0 %	0 €
	0	1	0	100,0 %	0 €
					-33.292 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

5.875 €

Bodenwert	12.740 €
vorläufiger Sachwert	18.615 €

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).

Flurstück 99 (Vorderhaus, Hofgebäude und 1 Garage)

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 la-bebezogene Bodenwerte ohne Anpassungen, fortlaufend plausibilisiert mit aktuellen Kaufpreisen). Hiernach

wird für einen vorläufigen Sachwert von 500.000 € mit einem Bodenwert von 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.

$$\begin{aligned}
 \text{Sachwertverfahren} &= \text{vorläufiger Sachwert} && \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &517.652 \text{ €} && \times 0,75 \\
 &= 388.239 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Im Ertragswertverfahren erfolgt die Marktanpassung über den Liegenschaftszinssatz.

$$\begin{aligned}
 \text{Ertragswertverfahren} &= \text{vorläufiger Ertragswert} && \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &394.794 \text{ €} && \times 1,00 \\
 &= \mathbf{394.794 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

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.

Flurstück 101 (3 Garagen)

Im Grundstücksmarktbericht wird kein Anpassungsfaktor für Garagen angegeben. Durch die geringe Zahl der Garagen und der angespannten Parksituation in der Umgebung ist das Objekt auch für eine Familie mit mehreren Fahrzeugen, einem Inhaber der gewerblichen Nutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Dienstfahrzeuge Lieferservice) oder den Betreibern des Clubheimes von Interesse. In dem hier vorliegenden Fall kann keinem der Verfahren der alleinige Vorrang eingeräumt werden, da auch eigengenutzte Objekte in direkter Konkurrenz zum Mietmarkt stehen. Diese Spaltung des Marktes wurde in der Vergangenheit für gewöhnlich über eine direkte gewichtete Mittelbildung der Verfahrensergebnisse gewürdigt. Die Systematik der ImmoWertV geht jedoch davon aus, dass bei einer marktkonformen Verwendung aller Wertermittlungsparameter auch alle Verfahren zu ein und demselben Ergebnis führen. Hieraus ergibt sich die Vorgabe der Ermittlung eines abschließenden Marktanpassungsfaktors. Diese können nur sachverständig eingeschätzt werden und basieren auf der ursprünglichen Gewichtung der Verfahrensergebnisse. Aus den ermittelten Marktanpassungsfaktoren können dann Schlüsse zur Eignung und der Aussagefähigkeit der Verfahren gemacht werden. Anpassungen von über 40% sprechen grundsätzlich gegen die Eignung eines Verfahrens. Das Objekt ist tendenziell den Renditeobjekten zuzuordnen, es handelt sich aber nicht um ein klassisches Renditeobjekt. Daraus folgt, dass dem Ertragswert ein höheres Gewicht beizumessen ist, wobei der Sachwert aber nicht vernachlässigt werden darf. Unter Verwendung der nachfolgenden Gewichtung ergeben sich die objektspezifischen Marktanpassungsfaktoren zu den Verfahren:

		Gewichtung	Anteil	Faktor
vorläufiger Ertragswert	14.789 €	0,60	8.873 €	1,10
vorläufiger Sachwert	18.615 €	0,40	7.446 €	0,88
			<u>16.319 €</u>	1,00

Die ordentliche Übereinstimmung bestätigt die verwendeten Wertermittlungsparameter. Aufgrund der sachverständig eingeschätzten Gewichtung ist eine Verwendung von Faktoren mit mehr als 2 Nachkommastellen nicht sachgerecht. Dies würde eine, auf keinen Fall gegebene Genauigkeit vortäuschen. Die Summe der Anteile wird für die Berechnung der Faktoren benötigt und ist nicht der Verkehrswert. Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung des objekt-spezifischen Marktanpassungsfaktors vom Ertragswert abgeleitet.

$$\begin{aligned}\text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Ertragswert} && \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\ &14.789 \text{ €} && \times 1,10 \\ &= 16.268 \text{ €}\end{aligned}$$

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, die Überbaurenten sowie die Mindereinnahmen 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 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.

Der Eigengrenzüberbau durch den Sportgeräteraum ist 1998 entstanden und somit auf diese Wertverhältnisse abzustellen.

Der maßgebliche Bodenwert für 1998 wird unter Verwendung des im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Index für Gewerbegrundstücke zurückgerechnet (2023 Index 251, 1998 Index 200). Daraus ergibt sich ein Bodenwertansatz von 52 €/m² (65 €/m² / 251 x 200). Basierend auf einer überbauten Fläche von 8m² (2,4m x 3,5m) ergibt dies einen Bodenwert von 416 €. Ausgehend vom Zinssatz des Objektes Duisburger Straße 220 / Flurstück 99 mit 4,5% beträgt die Überbaurente rd. 19 € im Jahr. Kapitalisiert mit dem Vervielfältiger 18,229656 ergibt sich somit ein Barwert von **346 €** für den Eigengrenzüberbau des Hofgebäudes auf dem Flurstück 101.

Mindereinnahmen Vorderhaus Flurstück 99

Die Mieten der Wohnungen im 3. OG und DG können sofort bis zur Kappungsgrenze (ortsübliche +20%) angehoben werden. Für die Wohnung im **3. OG** ergibt sich eine jährliche Mindereinnahme von 822 € (235 € bei 64m², entspricht 3,67 €/m², 3,67 €/m² + 20% = 4,40 €/m²; 5,47 €/m² - 4,40 €/m² x 64m² x 12 Monate = 822 €). Die nächste Anpassung ist in 3 Jahren möglich. Der Kapitalisierungsfaktor bei 3 Jahren und 4,5% beträgt 2,748964. Daraus ergibt sich eine kapitalisierte Mindereinnahme von **2.260 €** (822 € x 2,748964). Mit der 2. Anpassung erreicht die Miete 97% der ortsüblichen Miete, weshalb keine weitere Mindereinnahme berechnet wird. Für die Wohnung im **Dachgeschoss** ergibt sich eine jährliche Mindereinnahme von 745 € (240 € bei 64m², entspricht 3,75 €/m², 3,75 €/m² + 20% = 4,50 €/m²; 5,47 €/m² - 4,50 €/m² x 64m² x 12 Monate = 745 €). Die nächste Anpassung ist in 3 Jahren möglich. Der Kapitalisierungsfaktor bei 3 Jahren und 4,5% beträgt 2,748964. Daraus ergibt sich eine kapitalisierte Mindereinnahme von **2.048 €** (745 € x 2,748964). Mit der 2. Anpassung erreicht die Miete 99% der ortsüblichen Miete, weshalb keine weitere Mindereinnahme berechnet wird.

Flurstück 99

vorläufiger Verkehrswert	394.794 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	- 4.308 €
- Instandsetzungskosten	- 170.000 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Barwert Überbaurente Hofgebäude Flurstück 98	+ 52 €
- Barwert Überbaurente Terrasse Hofgebäude Flurstück 98	+ 404 €
- Barwert Überbaurente Sportgeräteraum Flurstück 101	- 346 €
- Sonstiges	+/- 0 €

Verkehrswert 224.904 €

Verkehrswert gerundet 225.000 €

Flurstück 101

vorläufiger Verkehrswert	16.268 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	+/- 0 €
- Instandsetzungskosten	- 4.000 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Barwert Überbaurente Sportgeräteaum Flurstück 101	+ 346 €
- Sonstiges	+/- 0 €

Verkehrswert 12.614 €

Verkehrswert gerundet 13.000 €

Der Verkehrswert ergibt sich praktisch aus dem Bodenwert. Rückblickend wäre auch die Vorgehensweise möglich gewesen, die 3 Garagen direkt mit einem symbolischen Wert von 1 € in die Wertermittlung einfließen zu lassen. Zuzüglich dem Bodenwert würde sich der gleiche Wert ergeben. Diese Vorgehensweise ist zwar praktisch, verdeutlicht aber nicht das Missverhältnis zwischen Gebäuderestwert und Investitionen. Sie führt dadurch regelmäßig zu Diskussionen über die Werthaltigkeit der Gebäude. Der hier letztendlich zu erzielende Preis hängt sehr stark vom Interesse, bzw. den persönlichen Verhältnissen des Käufers ab. Dies darf aber nicht die Grundlage eines Verkehrswertgutachtens sein.

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

Verkehrswert insgesamt	238.000 € (zweihundertachtunddreißigtausend)
Verkehrswert Flurstück 99	225.000 € (zweihundertfünfundzwanzigtausend)
Verkehrswert Flurstück 101	13.000 € (dreizehntausend)

06.08.2024

.....
Datum

Boscheinen

17K 019/24

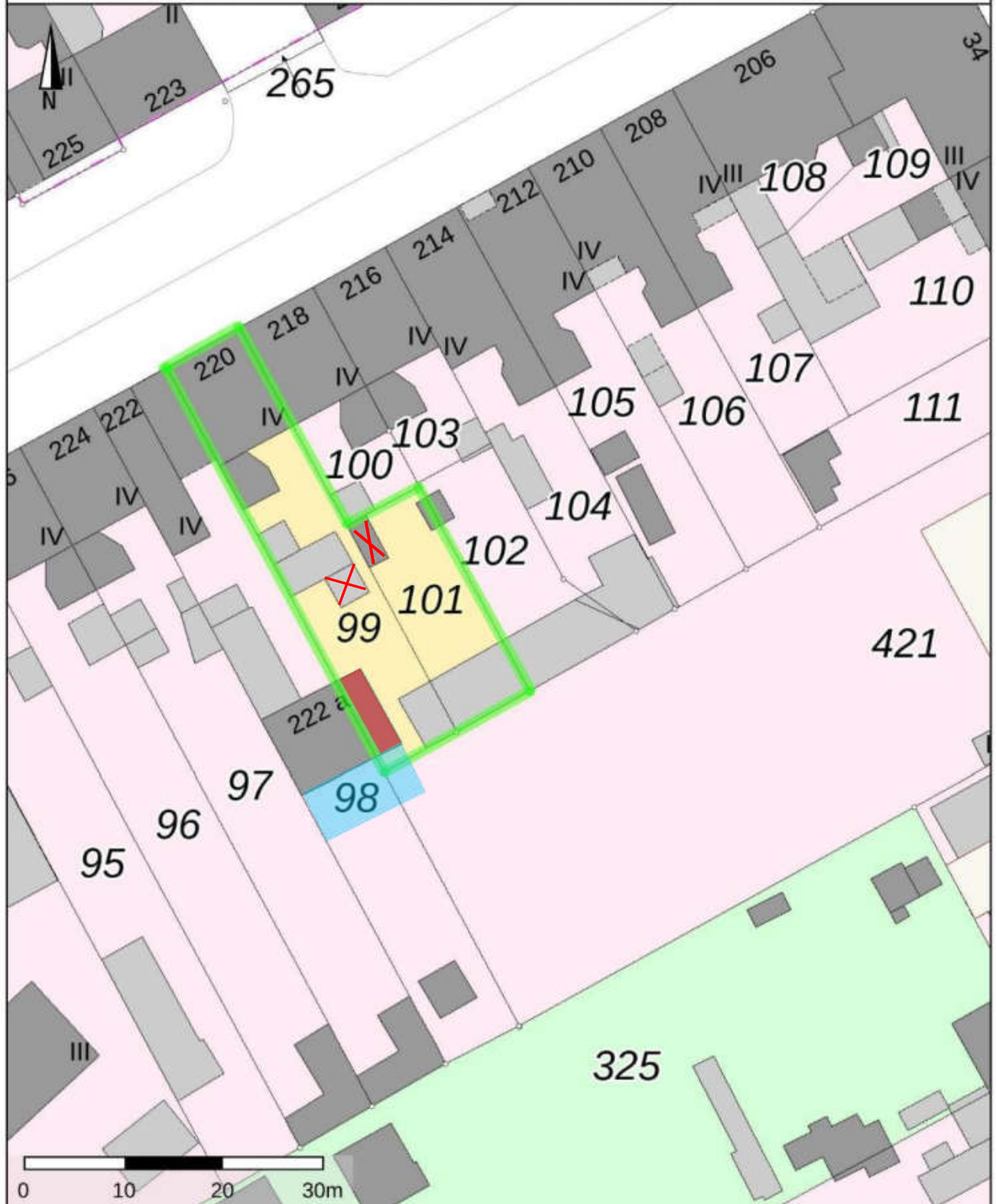
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 01.07.2024 um 11:43 Uhr erstellt.

**GEObasis.nrw**

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



- ungefähre Lage der Terrasse
- Eigengrenzüberbau durch das Hofgebäude 222a

17K 019/24

Bezirksregierung Köln

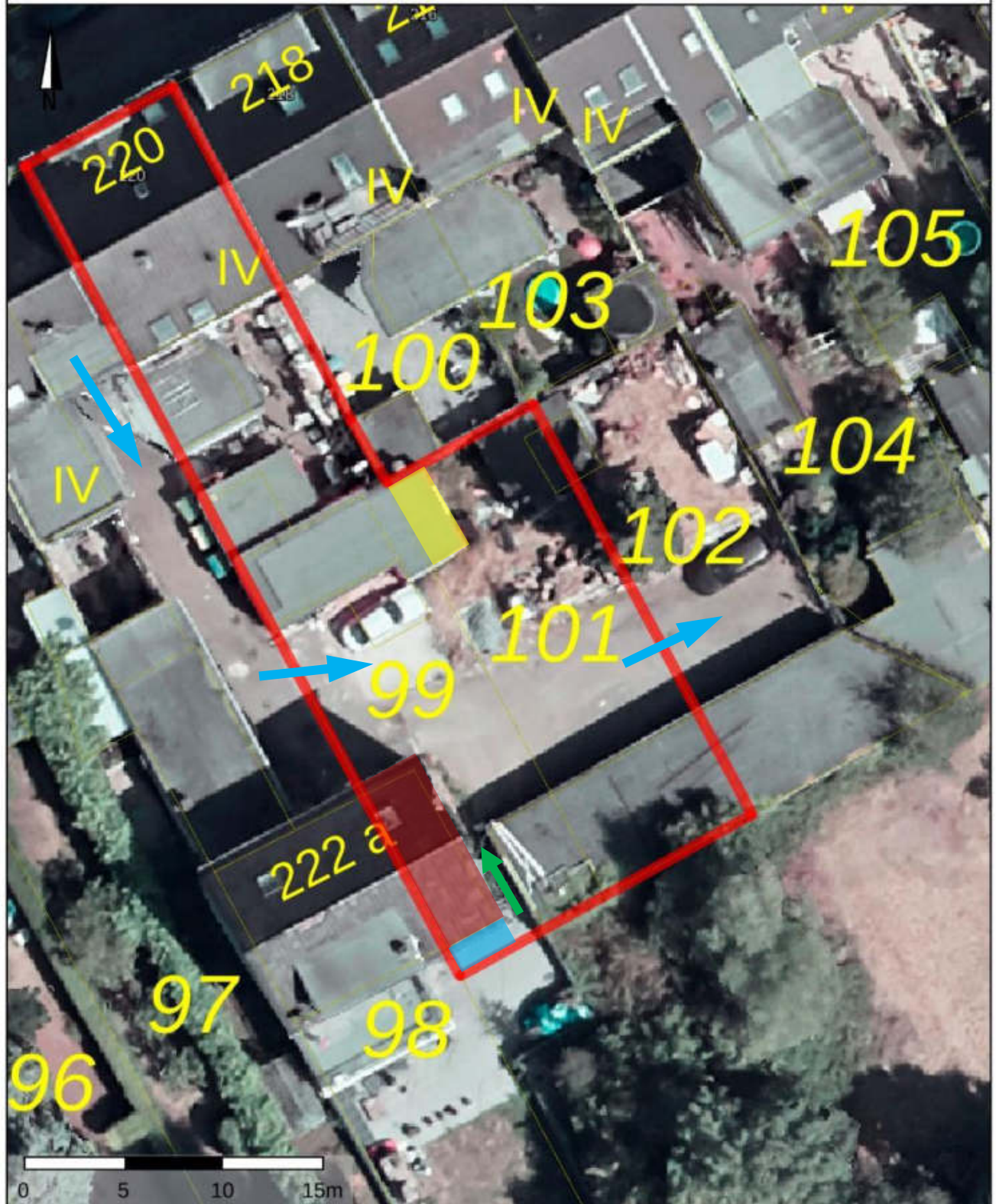


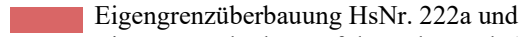
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 02.07.2024 um 10:04 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

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



-  Durchgang Terrasse HsNr. 222a zum Hof
-  Zufahrt Hoffläche Flurstücke 99, 101 und 102
-  Eigengrenzüberbauung HsNr. 222a und  Terrasse HsNr. 222a auf dem Flurstück 99
-  Eigengrenzüberbau auf dem Flurstück 101 durch das eingeschossige Hofgebäude des Flurstücks 99



Duisburger Straße, Blickrichtung Südwesten



Duisburger Straße, Blickrichtung Nordosten



Straßenansicht Duisburger Straße 220



Dachentwässerung HsNr. 222 über Fallrohr HsNr. 220



Dachgaube Straßenseite



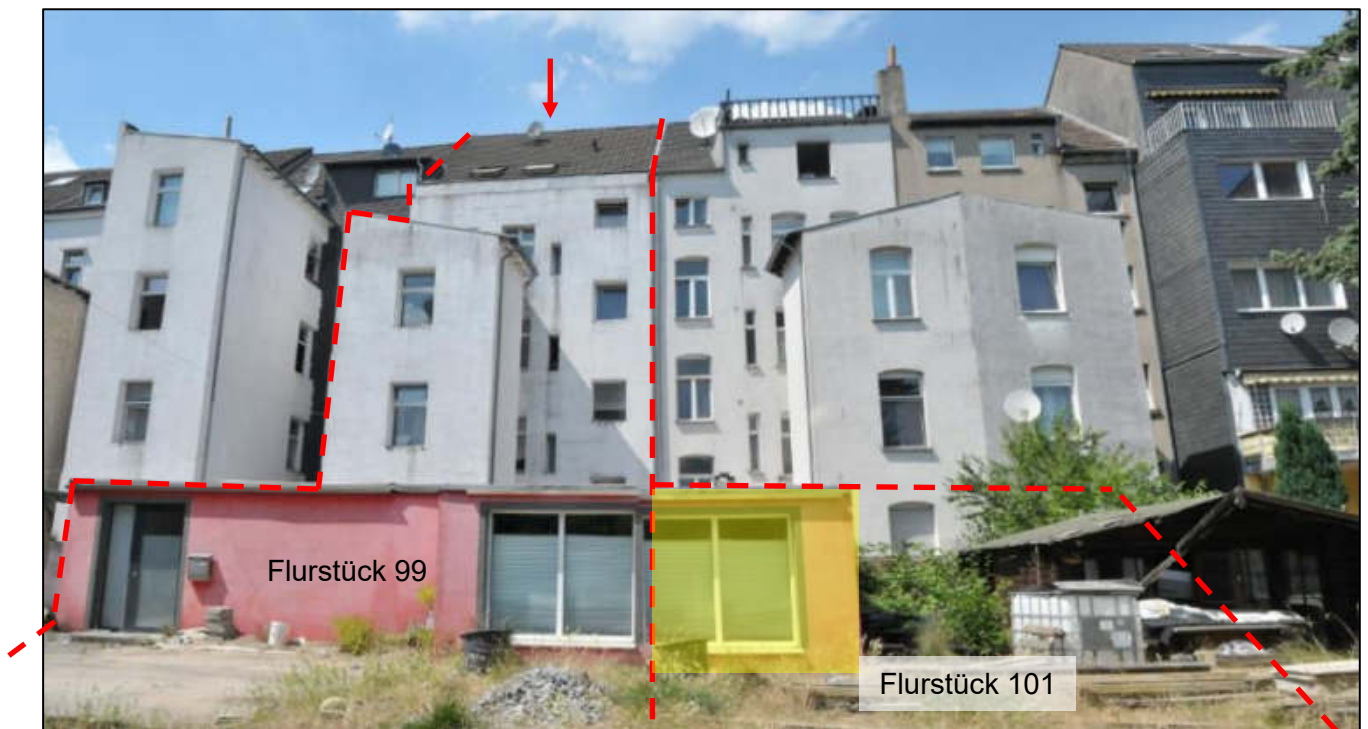
Hofzufahrt Duisburger Straße 222



Durchfahrt, Blickrichtung HsNr. 222a



Hofansicht Durchfahrt



Fotomontage Hofansicht HsNr. 220, im Vordergrund eingeschossiges Hofgebäude
- - - ungefähre Grenzverlauf (Draufsicht siehe Seite 1 und 2)

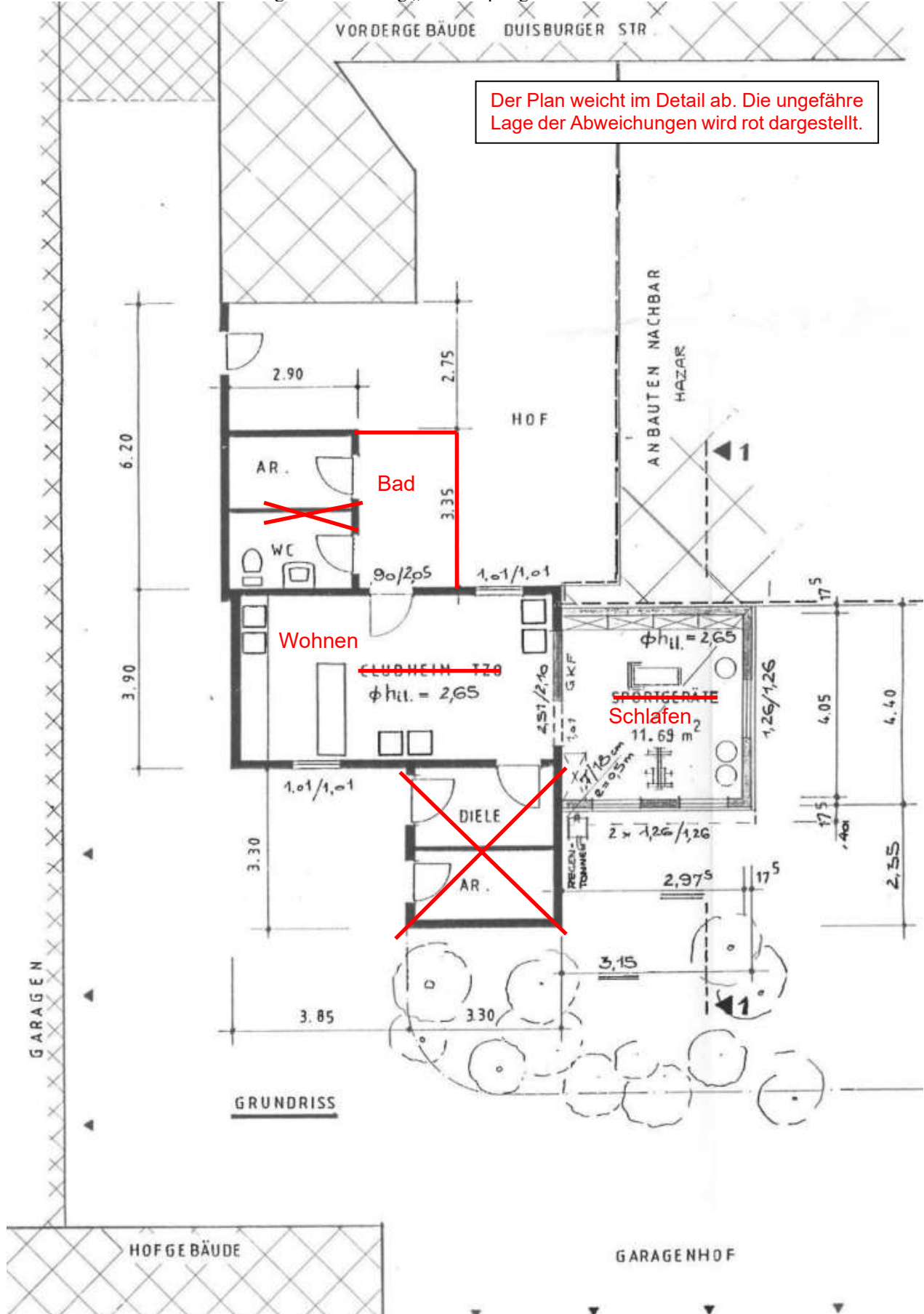


Dacheindeckung Hofseite Vorderhaus



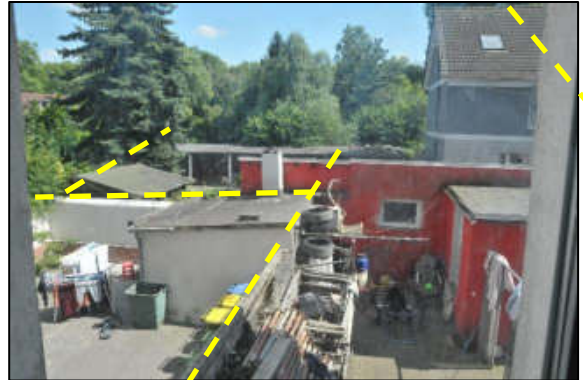
Duisburger Straße 220 / eingeschossiger Anbau

Ausschnitt Grundrisszeichnung zum Bauantrag „Anbau Sportgeräteraum“ an das bestehende Clubheim aus 1998





Durchgang zum Hofbereich HsNr. 220



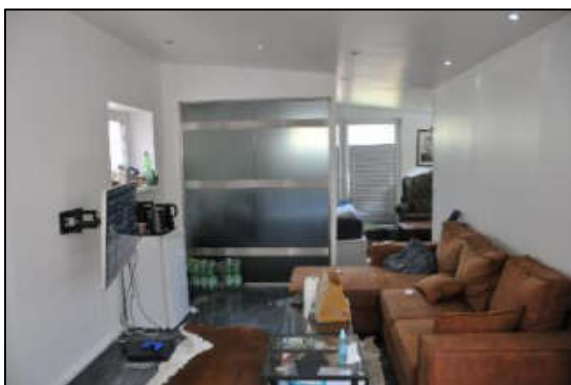
Draufsicht Hofbereich, Treppenhaus Vorderhaus
Ungefährer Grenzverlauf (siehe auch Fotomontage Seite 4)



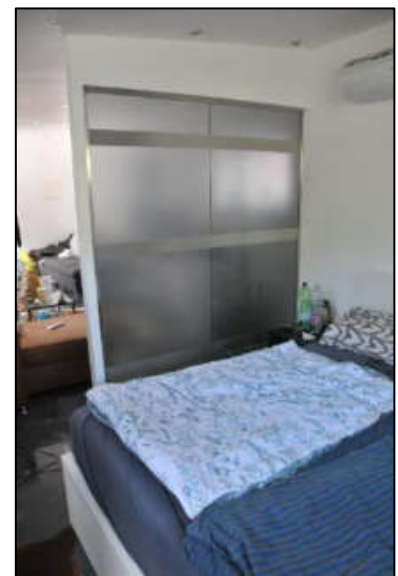
Eingangsbereich
Im Hintergrund Hofbereich HsNr. 220



Haustüre



Wohnbereich



Schlafbereich



Sicherungskasten im Wohnbereich



Oberböden Wohnen / Bad

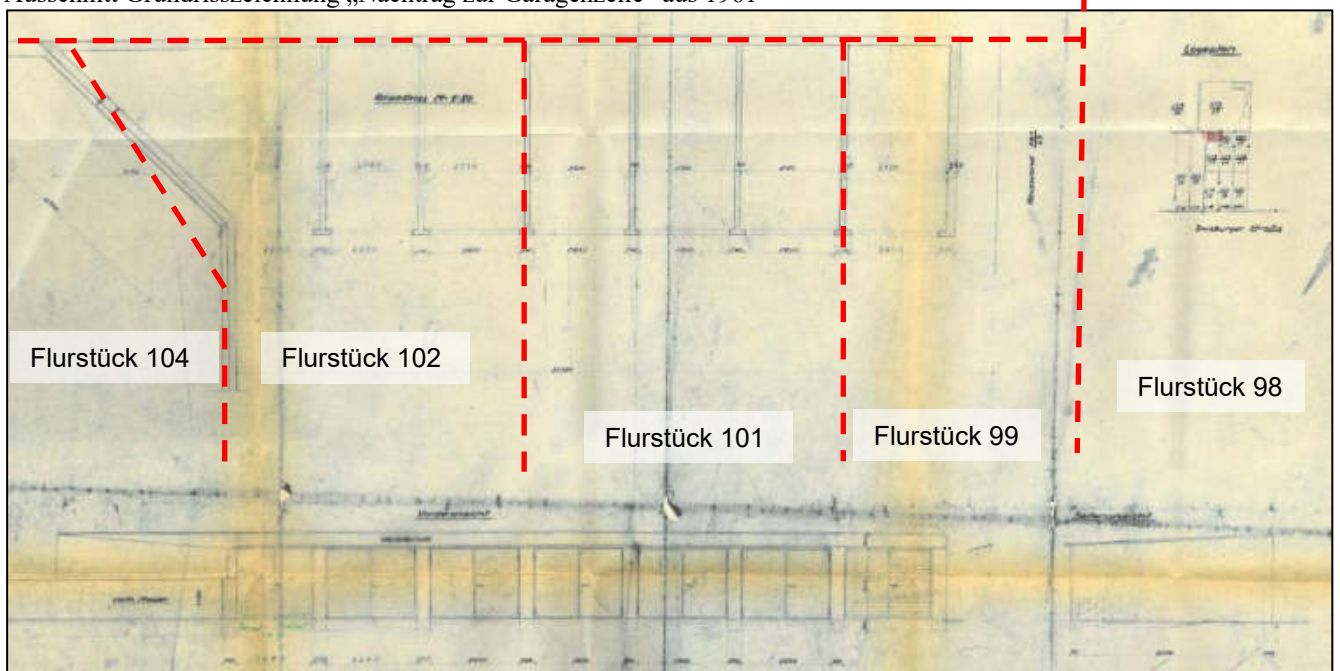


Zugang Ankleideraum, links Trennwand zum Nassbereich



Garagenzeile

Ausschnitt Grundrisszeichnung „Nachtrag zur Garagenzeile“ aus 1961



— — — ungefährender Grenzverlauf



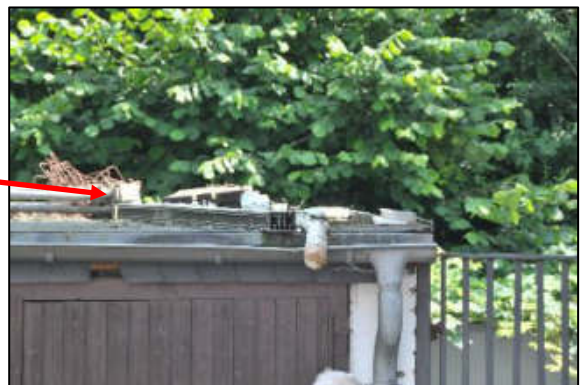
Gartenhaus



Rangierfläche Garagenzeile



Garagenzeile, rechts Durchgang Hofgebäude HsNr. 222a

**Duisburger Straße 220 / Vorderhaus**

Außenansicht Haustüre

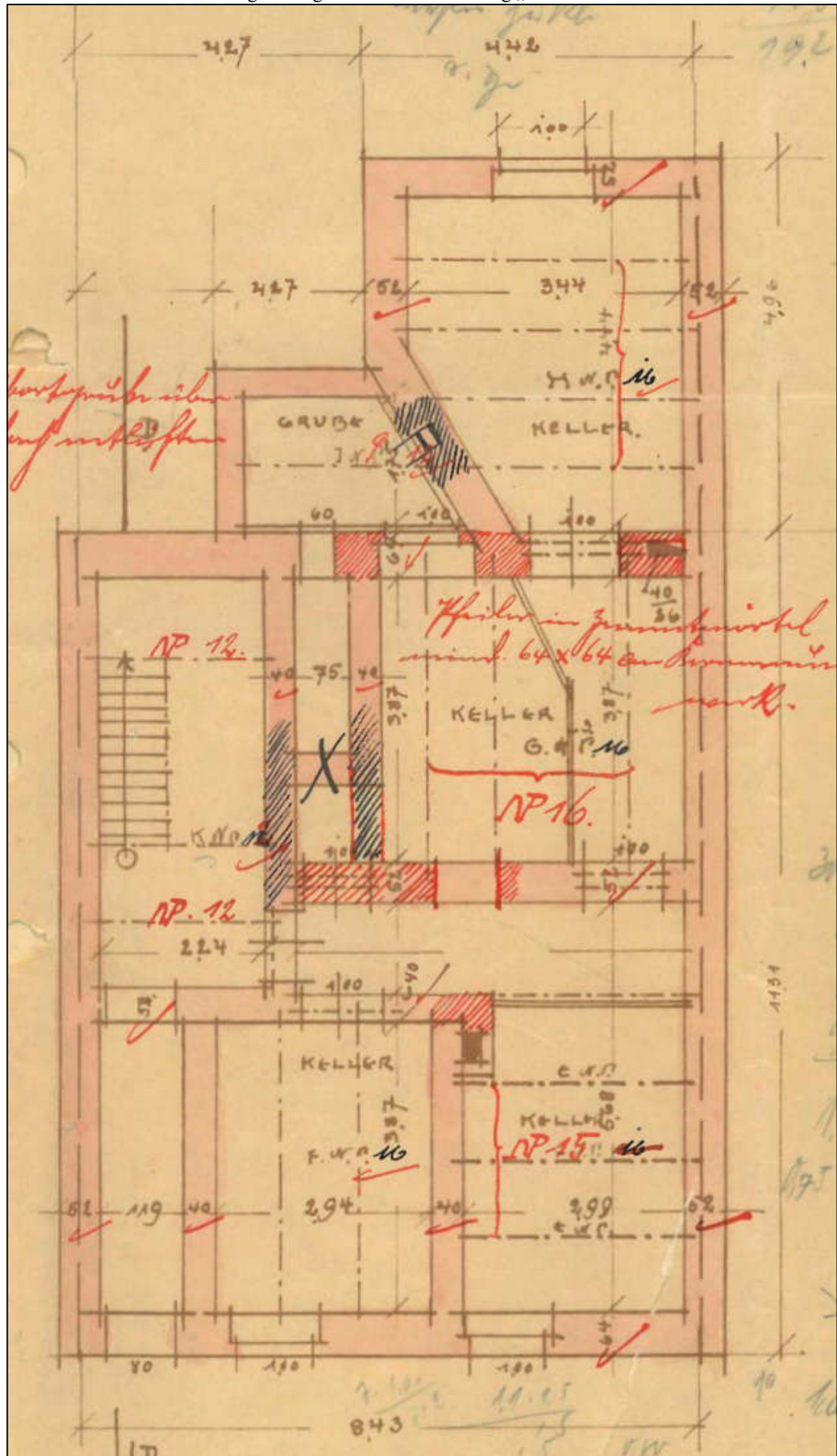


Fassadenschaden



Treppenhaus Erdgeschoss

Ausschnitt Grundrisszeichnung Kellergeschoss zum Bauantrag „Neubau Wohnhaus“ aus 1906





Durchgang zum Hof, links Zugang Kellergeschoss

Keller



Kellertreppe



Kellergang



Fernwärmeübergabestation



Bereich unter der Kellertreppe



Kellerraum

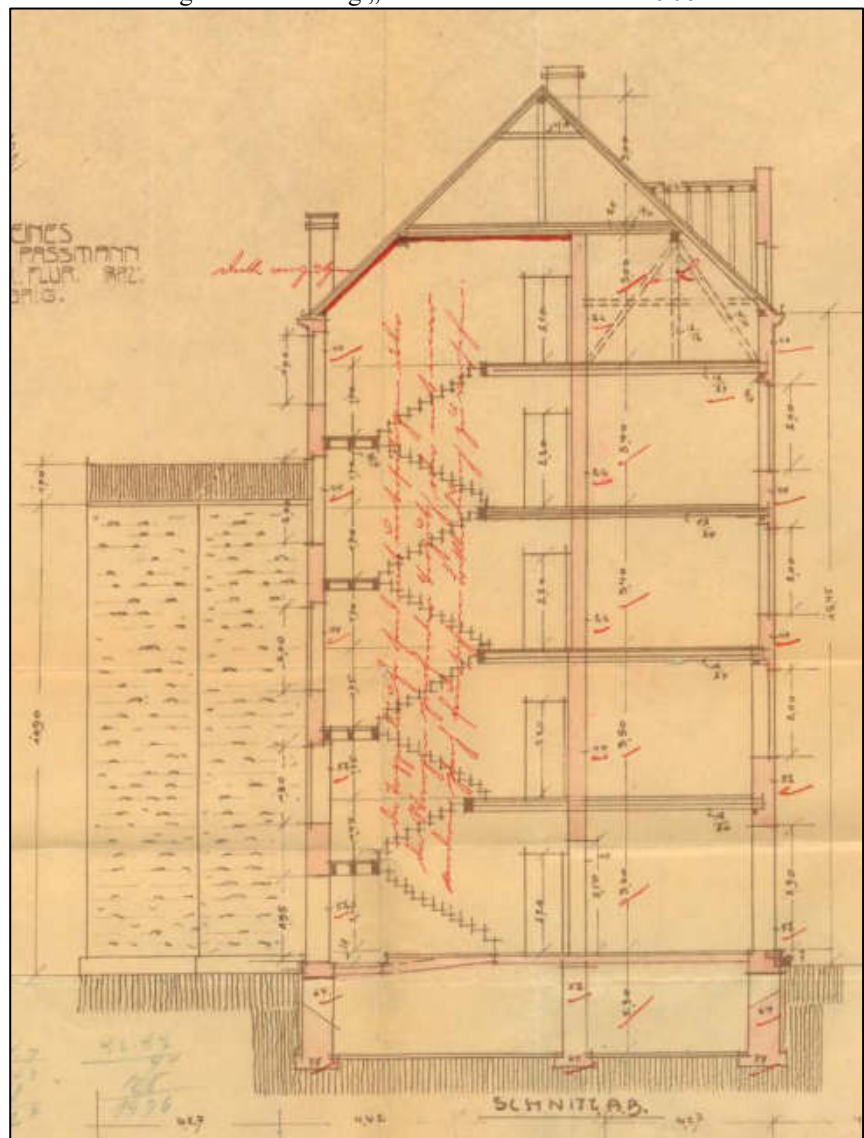




verrosteter Stahlträger

Treppenhaus Erdgeschoss
Blickrichtung Haustüre

Schnittzeichnung zum Bauantrag „Neubau Wohnhaus“ aus 1906



Treppenhaus

Treppe zum Obergeschoss



Treppenhaus Obergeschoss



Treppenhaus Dachgeschoss



Zustand Treppengeländer



Belag Stufen



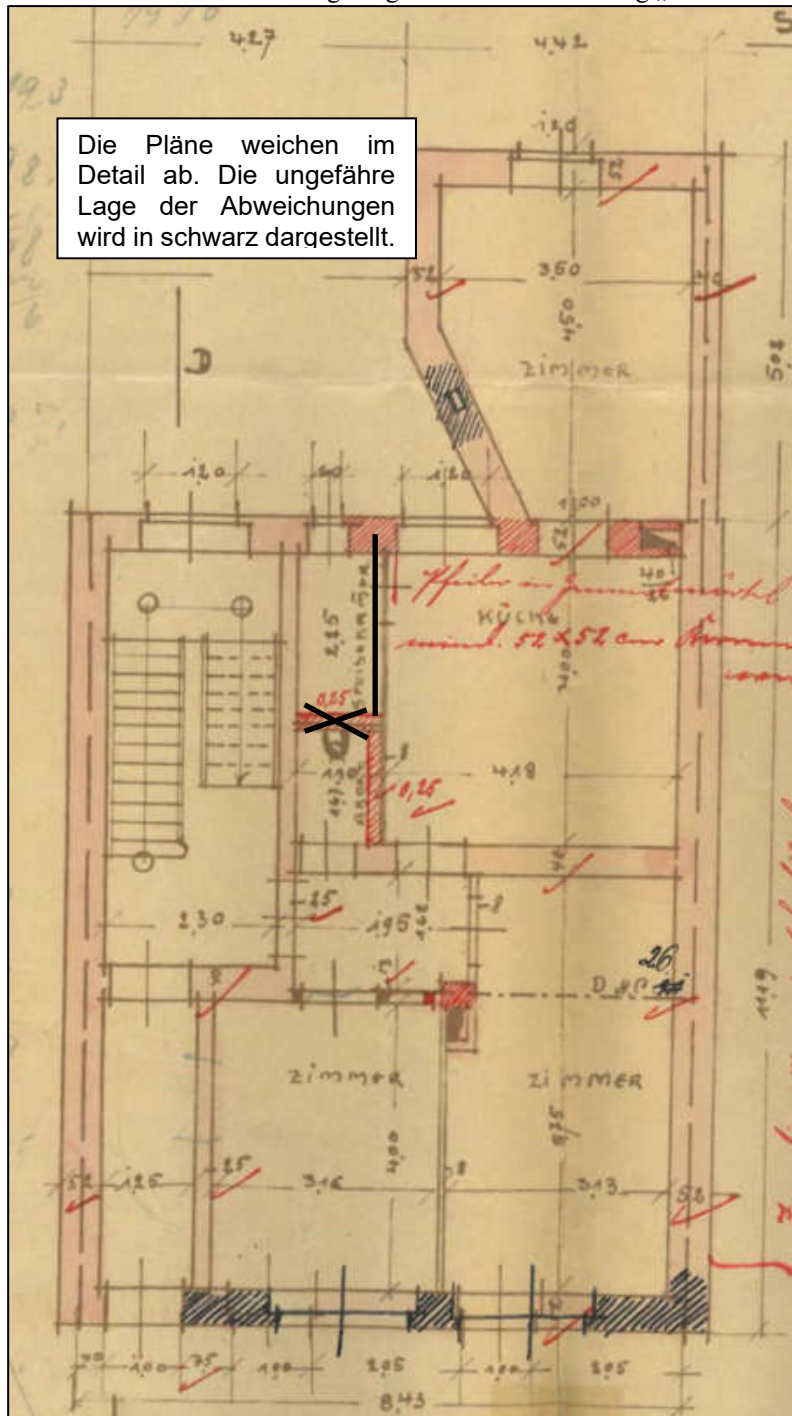
Fenster Treppenhaus 1. OG



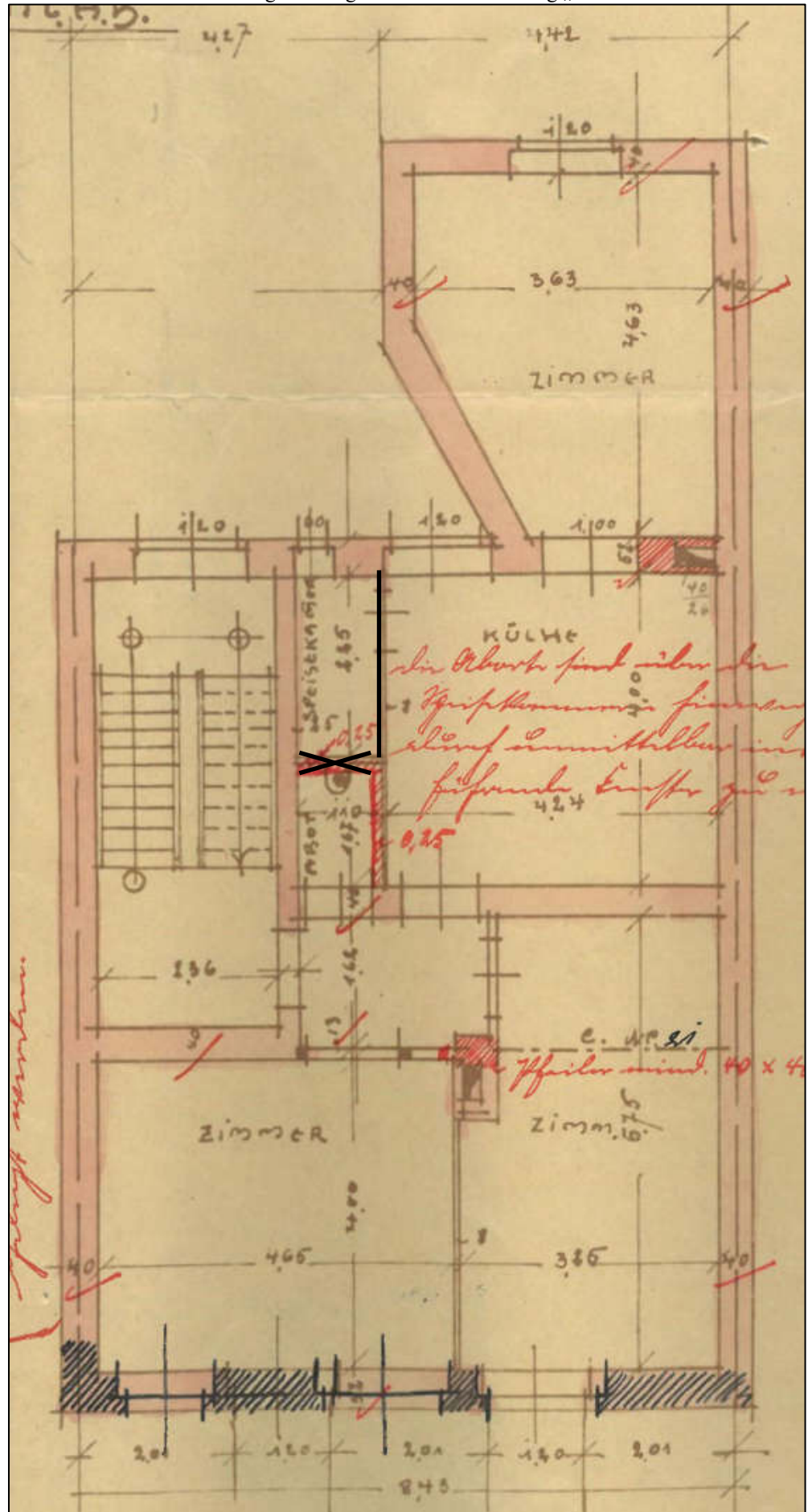


Abstellraum / ehem. WC im Treppenhaus

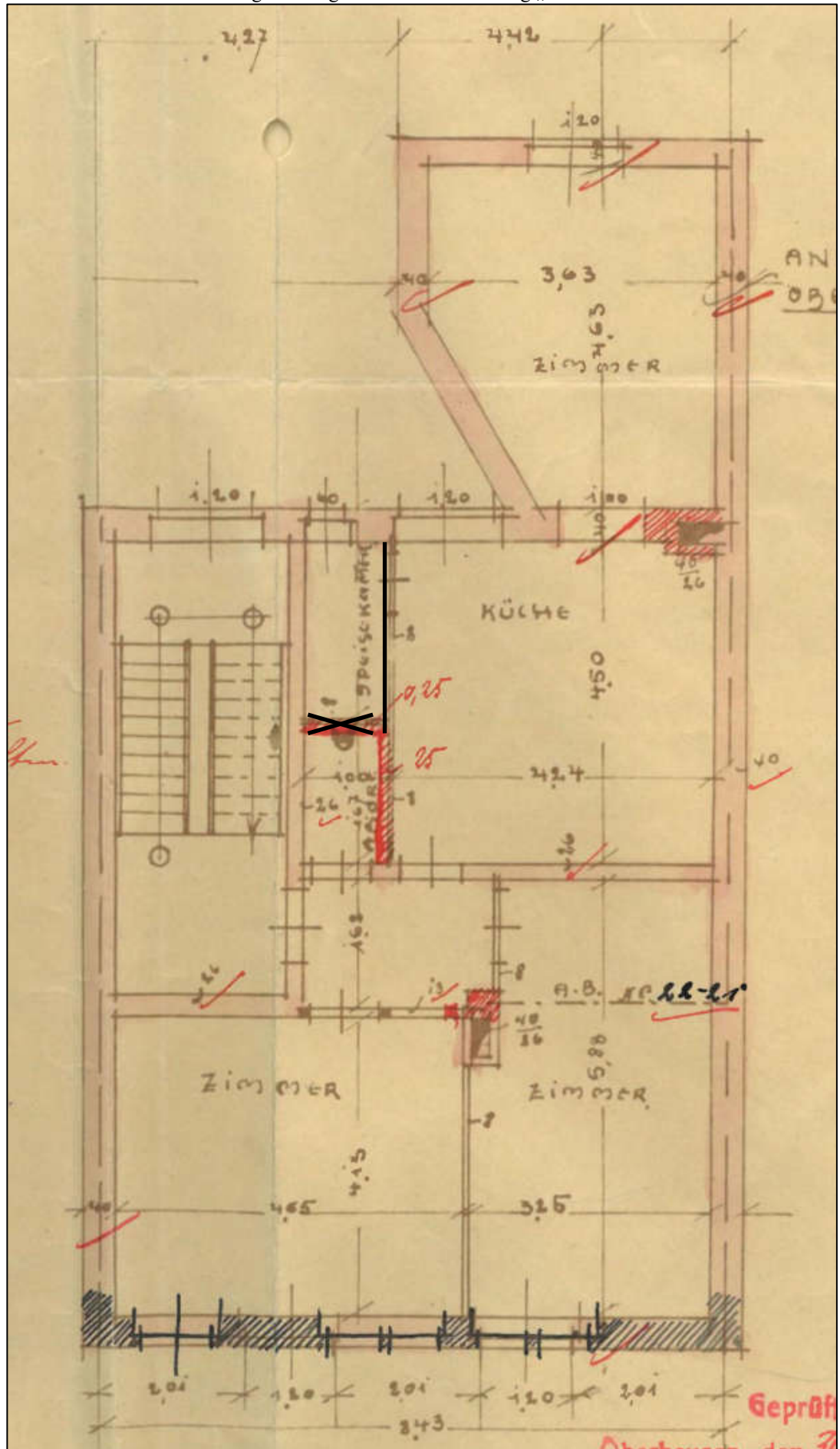
Ausschnitt Grundrisszeichnung Erdgeschoss zum Bauantrag „Neubau Wohnhaus“ aus 1906



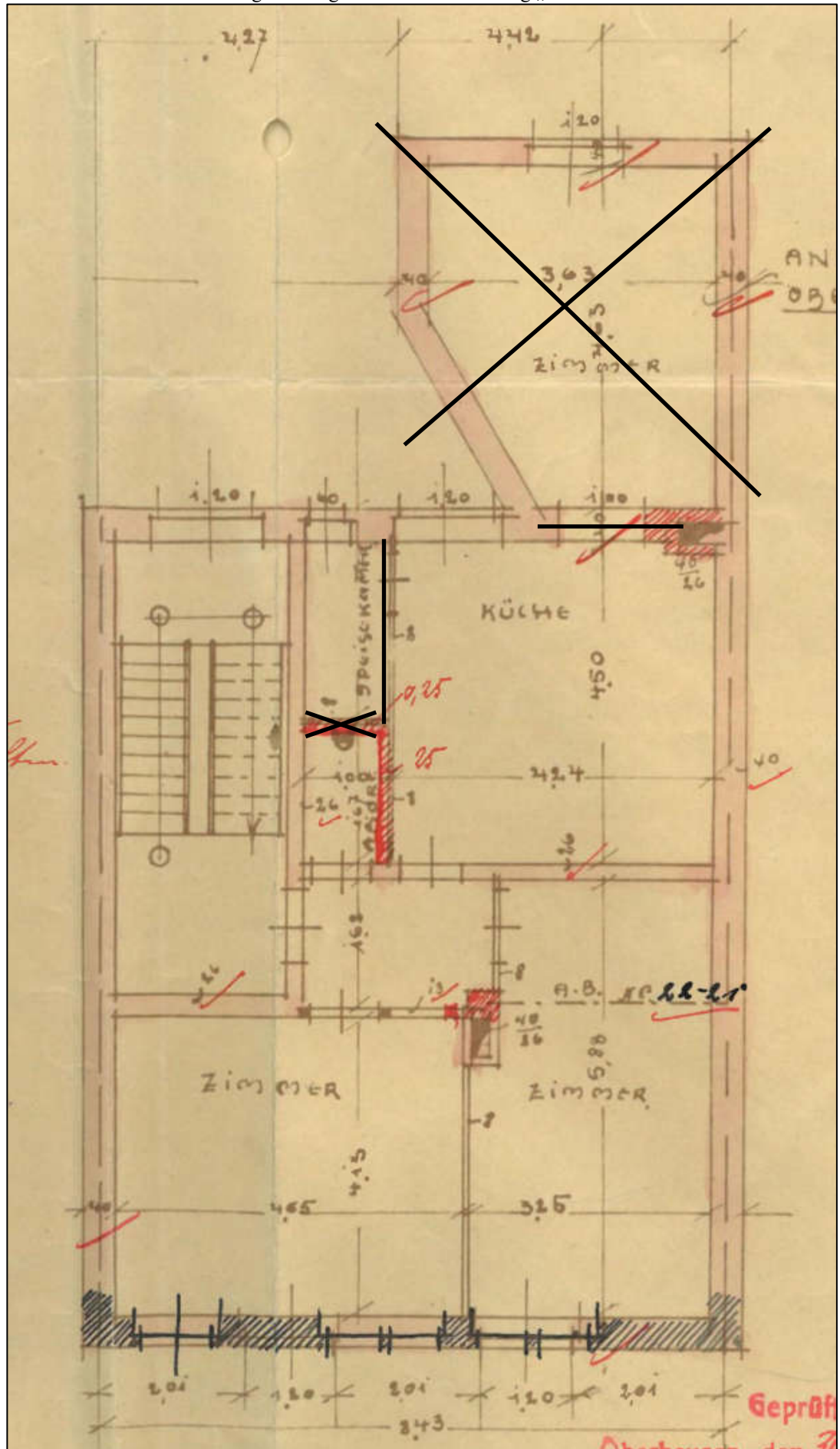
Ausschnitt Grundrisszeichnung 1. Obergeschoss zum Bauantrag „Neubau Wohnhaus“ aus 1906



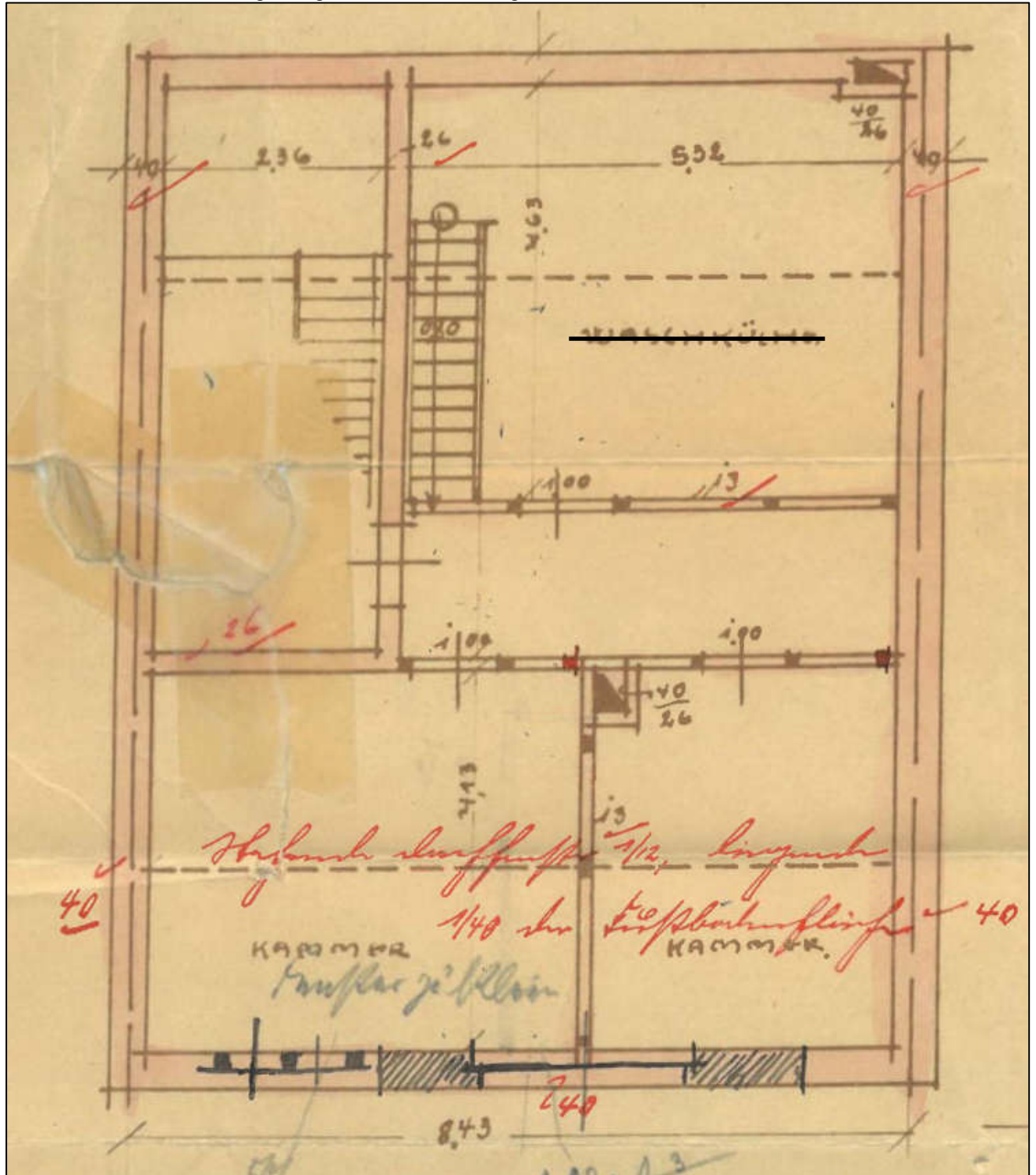
Ausschnitt Grundrisszeichnung 2. Obergeschoss zum Bauantrag „Neubau Wohnhaus“ aus 1906



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



Ausschnitt Grundrisszeichnung Dachgeschoss zum Bauantrag „Neubau Wohnhaus“ aus 1906



Übersicht Raumausstattungen / -aufteilungen

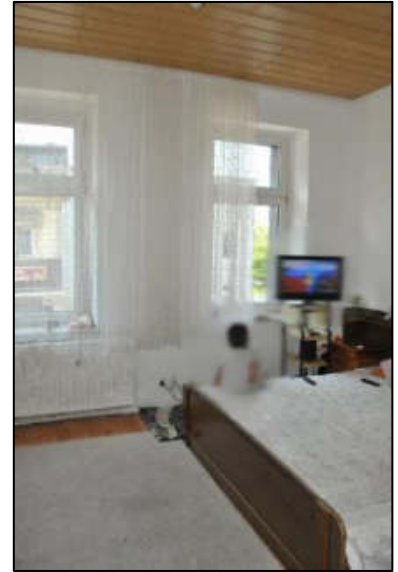
Wohnungstüren / Dielen



Küchen



Küchen**Bäder****Wohn- und Schlafräume**

Wohn- und Schlafräume**Übersicht Mängel / Ausstattungsmerkmale**

Heizkörper und Leitungen



Sicherungskasten



Türbeschlag / fehlende Klinke



Fensterlaibung Treppenhaus



Wasserschaden und Heizkörperleitung



Heizkörper



Fensterbank



Gerissene Fliesen im Bad



Oberboden Diele / Wohnraum



Oberböden





Badezimmerzarge und Lichtschalter



Wohnungstüre



Durchlauferhitzer



erneuerter Durchlauferhitzer



Badheizkörper



erneuerter Badheizkörper



Geländerpfosten Treppenhaus EG

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.