

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

FACHGEBIETE BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE  
MIETEN UND PACHTEN

Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.(BDGS)  
80686 München, Verbandssiegel Nr. 15223, Wertermittlung von Grundstücken

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

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



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
DIRK BOSCHEINEN

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

## **Verkehrswertgutachten** gemäß §194 BauGB zu den

Garagen hinter der Duisburger Straße 216  
46049 Oberhausen

**Aktenzeichen**

**17K 020/24**



## 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	16...
- Bauweise	
- Allgemeine Angaben	
- Ausstattung	
- Flächenübersicht	
- Unterhaltungszustand	
- Restnutzungsdauer	
Ertragswertverfahren	20...
- Allgemeines	
- Bewirtschaftungskosten	
- Verwaltung	
- Instandhaltung	
- Mietausfallwagnis	
- Betriebskosten	
- Liegenschaftszinssatz	
- Mietwertbestimmung	
- Ertragswertberechnung	
Sachwertverfahren	24...
- Allgemeines	
- Ermittlung der Normalherstellungskosten	
- Gebäudeart	
- Standardstufen	
- Kostenkennwerte	
- Herstellungswerte	
- Sachwertberechnung	
Wertfindung	27...
- Allgemeines	
- Marktanpassung	
- besondere objektspezifische Merkmale	
- Verkehrswert	
Anlagen	
- Flurkarte	- Grundrisszeichnungen
- Fotos	- Allgemeine Bewertungskriterien

## Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung

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

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

### allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Oberhausen Friedensplatz 1 46045 Oberhausen
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung zum Zwangsversteigerungsverfahren 17K 020/24 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 019/24 (Duisburger Straße 220 und Hofgebäude). Eine Innenbesichtigung der Garagen wurde nicht ermöglicht. Der gewonnene Eindruck ist für die Gutachtenerstattung jedoch ausreichend.
Ortsbesichtigung	26.06.2024 / 15:00 Uhr
Teilnehmer	- Sachverständiger und Mitarbeiterin - Eigentümerin

Auskünfte / Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anliegerbescheinigung vom 24.06.2024</li><li>- bergbauliche Auskunft vom 24.07.2024</li><li>- Hausaktenarchiv vom 26.06.2024</li><li>- Online - Flurkartenauszug vom 01.07.2024</li><li>- Grundbuchauszug vom 26.04.2024, Stand 26.04.2021</li><li>- Eigentümerin: Mieterliste vom 26.06.2024</li><li>- Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2024</li><li>- Grundstücksmarktbericht 2024</li><li>- Bergbaurechtliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 24.07.2024</li><li>- Denkmalschutzliste Stand 31.05.2022</li><li>- Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2023</li><li>- Internetseiten <a href="http://www.oberhausen.de">www.oberhausen.de</a>, <a href="http://www.open-street-map.de">www.open-street-map.de</a> und andere</li></ul>
------------------------	--

### Katasterangaben

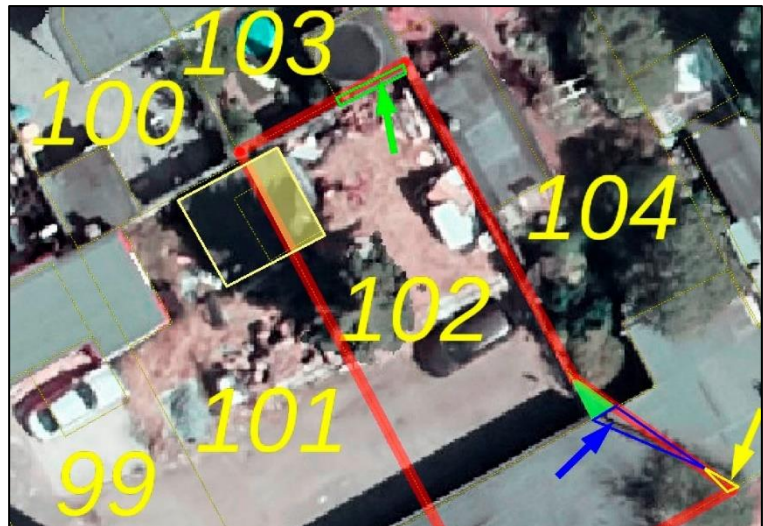
Gemeinde/Stadt	Oberhausen	
Gemarkung	Oberhausen	
Flur	38	
Flurstück	102, Gebäude und Freifläche, Duisburger Straße	214m <sup>2</sup>

### Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen
Grundbuchbezirk	Oberhausen
Grundbuchblatt	3181
Bestandsverzeichnis	stimmt mit den Katasterangaben überein
Abt. I lfd. Nr. 3	Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
Abt. II lfd. Nr. 4	Zwangsversteigerungsvermerk vom 26.04.2024 (17K 020/24)
Abt. III	keine den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen

## Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen

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



Es liegt ein sogenannter Eigengrenzüberbau durch das Gartenhaus auf dem Nachbarflurstück 101 vor (gelb eingeraht, überbaute Fläche gelb eingefärbt, ca. 1,5m x 4,0m). 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 019/24). Stammgrundstück ist das Flurstück 101. Maßgeblich für die Berechnung der Überbaurente ist der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung. Die Laufzeit ist an die Standzeit des Gebäudes gekoppelt und für den/die Eigentümer des überbauten Flurstückes nicht beeinflussbar. Aufgrund des desolaten Zustandes wird auf eine Berechnung der Überbaurente sowie Berücksichtigung als besonderes Objektmerkmal verzichtet.

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 (grüne Pfeile). Den Eigentümern steht ein Notwegerecht nach §918 (2) über die jeweils vorgelagerten Flurstücke zu, so dass der Zugang und die Nutzung gesichert sind („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 der vorgelagerten Flurstücke 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 lagebedingt 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 Notwegerechte wird deshalb verzichtet.

## 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 222. Die Duisburger Straße selbst ist eine zweispurige, befestigte Straße mit Mittelstreifenmarkierung, beidseitigen Parkstreifen, Geh- und Radwegen. Straßenbeleuchtung ist einseitig vorhanden.

Versorgungsleitung

Strom, Wasser, Telefon, Fernwärme liegen in der Duisburger Straße an. Das Bewertungsobjekt hat keine Versorgungsanschlüsse.

Entsorgung

Stadtmüllentsorgung, Abwasser liegen in der Duisburger Straße an. Auf dem Flurstück 102 sind keine Entsorgungsanschlüsse ersichtlich.

**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 Rangierfläche vor den Garagen ist befestigt. Die westlich anschließende Teilfläche ist verwildert und mit einem größeren Nadelbaum (Kiefer) bewachsen. Es ist kein außergewöhnlicher oder besonders wertvoller Aufwuchs vorhanden. Der Aufwuchs ist mit dem Bodenwert abgegolten.

**Baugrund**

[https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](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

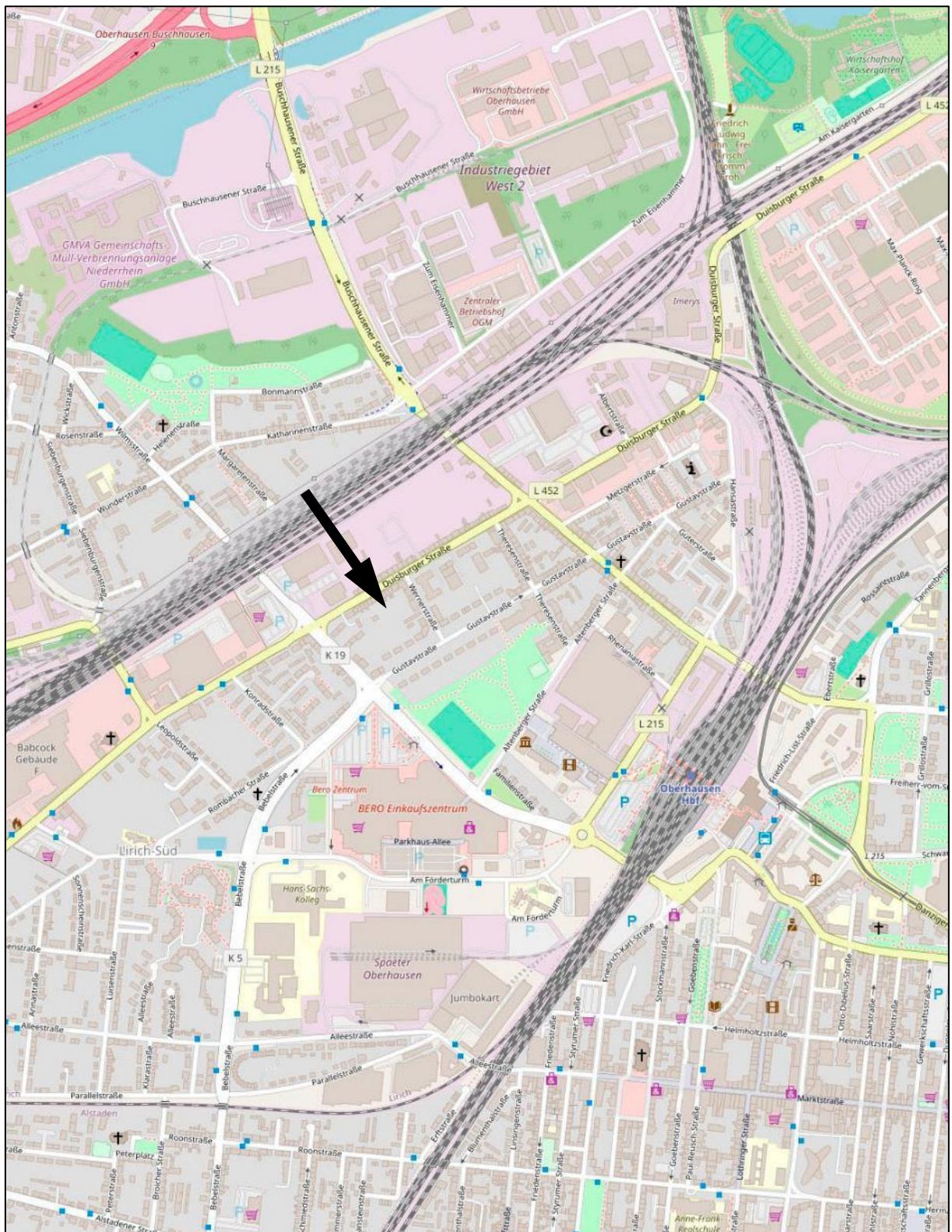
Der Zuschnitt des Grundstücks ist nahezu rechteckig, mit einem schrägen Verlauf der südwestlichen Grenze ab einer Tiefe von ca. 15m (siehe Anlage). Das Grundstück hat eine mittlere Breite von ca. 9m. Die Tiefe beträgt rd. 24m

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

Durch die unmittelbare Lage an einer der Hauptverbindungsachsen ist das Objekt verkehrstechnisch gut an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Über die Concordiastraße gelangt man direkt in die Innenstadt. Die Autobahnanschlüsse Oberhausen - Lirich der A3 und Oberhausen-Buschhausen der A 42 sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich rd. 500m entfernt in der Duisburger Straße und der Concordiastraße. Hierüber ist der rd. 1,2km entfernte Hauptbahnhof mit seinen S- und Fernbahnanschlüssen zu erreichen. Über den vorgelagerten ZOB ist die Anbindung an den 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 3 Garagen einer Garagenzeile von insgesamt 7 Garagen aus dem Jahr 1961 bebaut.

#### umliegende Bebauung

Die Bebauung entlang der Duisburger Straße wird von einer vorwiegend geschlossenen, drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung geprägt, die mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss durchsetzt ist. Die unmittelbare westlich anschließende Hofbebauung wird von Garagen und gewerblichen Gebäuden geprägt (siehe auch Verfahren 17K 018/24 und 17K 019/24). Daran, sowie östlich wird die Nutzung von Gebäuden, die der Gartennutzung dienen, geprägt.

#### abschließende Lagebeurteilung

Die Wohnlage ist als einfache Wohnlage „*überdurchschnittliche Verkehrsbelästigung oder Beeinträchtigung durch Gewerbe-/Industriebetriebe, ungünstiges Wohnumfeld mit wenig Grün- und Freiflächen*“ einzustufen. Die Nachbarschaft entspricht den typischen Gegebenheiten eines einfachen Wohnumfeldes. Diese Einschätzung der Wohnlage ist für den darauf abzuleitenden Markt für Garagen notwendig. In der Straße selbst waren zum Besichtigungstermin nur vereinzelte Parkmöglichkeiten vorhanden. Aufgrund der Umgebungsbebauung ist davon auszugehen, dass sich die Parksituation zum Feierabend hin weiter verschärft.

## 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 €/m<sup>2</sup>, 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

Dieser Bodenrichtwert ist hier jedoch nicht anwendbar, da die rückwärtigen Flächen nicht mit Gebäuden der Wohnnutzung bebaubar sind. Unter Würdigung der zulässigen Nutzungen wird hier ein Ansatz in Anlehnung an den gebietstypischen Bodenwert für eine einfache klassische Gewerbelage in Höhe von 65 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Anpassungen für abweichende Merkmale sind nicht anzubringen.

---

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

$$\begin{aligned}\text{spezieller Bodenwert} &= \text{Bodenrichtwert} \times \text{Bodenwertfaktor} \\ &65 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \\ &= 65 \text{ €/m}^2\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Berechnung Bodenwert} &= \text{Fläche} \quad \times \quad \text{spezieller Bodenwert} \\ &214 \text{ m}^2 \quad \times \quad 65 \text{ €/m}^2 \\ &= 13.910 \text{ €} \\ &\text{rd. } \mathbf{13.900 \text{ €}}\end{aligned}$$

## Gebäudebeschreibung

(Vermutungen da ohne Innenbesichtigung)

### Allgemeine Angaben

Grundrisse / Raumaufteilung

Es handelt sich um eine Garagenzeile mit insgesamt 7 Garagen. Davon befinden sich 3 Garagen auf dem Bewertungsobjekt, dem Flurstück 102. Die hintere östliche Garage hat einen dreieckigen Grundriss, ist im nutzbaren Bereich aber normal groß und rechteckig geschnitten. Der rechteckige Teil hat, ebenso wie die beiden anschließenden Garagen eine Größe von rd. 2,7m x 5,2m und ist somit auch heute noch ausreichend dimensioniert.

### Bauweise

Nutzung	Garage
Bauart	massive Bauweise
Mauerwerk	konventioneller Mauerwerksbau
Baujahr	1961
Dachkonstruktion	Flachdach, Dacheindeckung Bitumenbahnen
Geschossdecken	ohne
Treppenhaus	ohne
Fassade	zweiflügelige Holztore, farbig lackiert; Stirnseiten Zwischenwände, Putz, gestrichen
Keller	nicht unterkellert
besondere Bauteile	Es sind keine Mehrkosten für besondere Bauteile wie Torantriebe oder ähnliches zu berücksichtigen.

### Ausstattung

Fußböden	Betonboden / Estrich
Wand u. Decken-Beläge	<u>Wände</u> : Mauerwerk gestrichen; <u>Decken</u> : offene Unterkonstruktion Dacheindeckung
Fenster	ohne
Türen	zweiflügelige Holztüren, farbig lackiert
Sanitäre Ausstattung	ohne
Elektroinstallation	ohne
Beheizung	ohne
Warmwasserbereitung	ohne
besondere Einbauten	Es sind keine besonderen Einbauten vorhanden.



Sonstige bauliche Anlagen	keine
Außenanlagen	Bei Wohngebäuden sind die typischen Außenanlagen (z.B.: normaler Aufwuchs, Hausanschlüsse, einfache Wegebefestigungen usw.) mit dem Bodenwert abgegolten. Die darüber hinausgehenden baulichen und sonstigen Außenanlagen werden 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 entsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht. Diese Vorgehensweise ist hier aufgrund der Werthaltigkeit der Garagen nicht anwendbar. Die befestigte Rangierfläche von rd. 60m <sup>2</sup> vor den 3 Garagen fließt mit einem pauschalen Zuschlag von rd. <b>5.000 €</b> auf die Herstellungskosten in die Sachwertberechnung ein. Im Ertragswertverfahren ist dies im Mietansatz enthalten.

Anhand der aufgeführten Ausstattungsmerkmale werden die Garagen als einfach eingestuft. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen werden Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, bzw. Vermutungen. Die Bauakte wurde eingesehen. Es wurde eine Sichtprüfung auf Abweichungen der Örtlichkeit zu den vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Es wird die korrekte Errichtung der Gebäude nach Baugenehmigung und den anerkannten Regeln der Baukunst unterstellt.

#### Flächenübersicht (lt. Unterlagen)

bebaute Fläche (8,46m x 5,20m) + (4,25m x 5,00m x ½)	55m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche (BGF) EG 55m <sup>2</sup>	55m <sup>2</sup>
Nutzfläche (NF) 55m <sup>2</sup> x Faktor 0,90	50m <sup>2</sup>
Zahl der Pachteinheiten	3
Garagen	3
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. 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 der Garage mit schlecht (Bauzustandsstufe 5) zu bezeichnen. Die Garagenzeile wurde instandgehalten, aber noch nicht saniert oder modernisiert. In Teilbereichen sind Vernachlässigungen ersichtlich (Prüfen und instandsetzen der Dacheindeckung sowie -entwässerung, Witterungsschutz der Holztore und nicht explizit aufgeführte Maßnahmen). Die Garagen befinden sich in einem einfachen, aber weitgehend funktionstüchtigen Zustand. Für eine Fortführung der Nutzung sind Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich (prüfen der Dachentwässerung und Instandsetzung der Dacheindeckung in Teilbereichen, Witterungsschutz der Holzflügeltüren sowie weitere, nicht explizit aufgeführte Maßnahmen). Die Kosten der zwingend notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen werden pauschal mit rd. **4.000 €** veranschlagt. Diese Kosten beinhalten eine einfache funktionelle Instandsetzung.

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.

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Reihengaragen in leichter Bauweise wird in Kleider Digital mit einer Spanne von 30-40 Jahren, für Massivfertigteilaragen 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)). 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.

## 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](http://www.boris.nrw.de)). Im verwendeten Modell des Gutachterausschusses beträgt der Ansatz für Garagen jährlich **45 €** (Modelfassung vom 21.06.2016, fortgeschrieben auf 10/2016, siehe auch Abschnitt 9.3 auf Seite 31 ff. des Grundstücksmarktberichtes).

### 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 aufwendet 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 Modelwerte der AGVGA.NRW geben für Garagen eine Pauschale von **79,7 €/Stck.** vor. Für den ungewöhnlichen Fall, dass die Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter/Pächter getragen werden, ist ein Zuschlag anzubringen.

### **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;“.*

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. Für die Garagen wird ein Mietausfallwagnis von **4,0%** gewählt.

### **Betriebskosten** (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

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

*„die Betriebskosten“.*

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

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

Die Garagen sind tendenziell 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%). 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. Das Risiko ist aufgrund der zu tätigen Investitionen 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.

Die Nachfrage nach Garagen ist in Oberhausen insgesamt als gut zu bezeichnen, wobei dies in den Randlagen mit ausreichenden Parkmöglichkeiten in der Straße abnimmt. Die aktuellen Angebote schwanken zwischen 30 € und 80 €. Die untere Spanne bildet das Angebot für Außenstellplätze ab. Tiefgaragenstellplätze und Einzelgaragen bewegen sich je nach Ausstattung und Lage zwischen 50 und 80 €. Neuere Garagen und Stellplätze mit Wallbox liegen zum Teil über 100 €. Insgesamt darf hierbei nicht übersehen werden, dass es sich nur um Angebotspreise und eine Momentaufnahme handelt. Diese bilden das seit längerem beobachtete Preisgefüge jedoch gut ab. Für die beiden kleineren Garagen wird unter Berücksichtigung des Zustandes nach Instandsetzung und der angespannten Parksituation ein Ansatz von 45€/Stck. gewählt und für die größere von 55 €.

### fiktive Einnahmen

kleinere Garagen	2 x 45 €/Stck. =	90,00 €
größere Garagen	1 x 50 €/Stck. =	<u>55,00 €</u>
	Summe	140,00 € (entspricht 46,60 €/m <sup>2</sup> )

### tatsächliche Einnahmen

Tatsächliche Einnahmen sind nur für die größere Garage bekannt und wurden mit 25,01 € angegeben. Die Besonderheit bei diesem Pachtvertrag ist, dass die Pächter in einem der nicht zum Gebäudekomplex gehörendem Nachbargebäude wohnen, weshalb es sich um einen Gewerbemietvertrag handelt. Die Pacht kann somit kurzfristig entsprechend angehoben werden. Die Ertragswertberechnung wird auf Basis der fiktiven Einnahmen durchgeführt. Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale nach §8 Absatz 3 ImmoWertV 2010 ist nicht erforderlich.

**Ertragswertberechnung**

Gewerbe	0 m <sup>2</sup>	x	0,000000 €/m <sup>2</sup>	=	0,00 €	x 12	=	0 €
Wohnen	0 m <sup>2</sup>	x	0,000000 €/m <sup>2</sup>	=	0,00 €	x 12	=	0 €
Garagen / Stellplätze	3 Stck.	x	46,600000 €/Stck.	=	139,80 €	x 12	=	1.678 €
<b>Jahresrohertrag des Objektes</b>								<b>1.678 €</b>

**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	8,0 %	-135 €				
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m <sup>2</sup> x 0 m <sup>2</sup>	=	0 €					
	Wohnen	0,00 €/m <sup>2</sup> x 0 m <sup>2</sup>	=	0 €					
	Garagen / Stellplätze	79,70 €/Stck. x 3 Stück	=	-239 €					
			entspricht	14,3 %	-239 €				
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0% von	0 €	=	0 €				
	Wohnen	0,0% von	0 €	=	0 €				
	Garagen / Stellplätze	4,0% von	1.678 €	=	-67 €				
			entspricht	4,0 %	-67 €				
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0% von	0 €	=	0 €				
	Wohnen	0,0% von	0 €	=	0 €				
	Garagen / Stellplätze	0,0% von	1.678 €	=	0 €				
			entspricht	0,0 %	0 €				
<b>Bewirtschaftungskosten</b>								<b>26,3 %</b>	<b>-441 €</b>

Jahresreinertrag des Grundstücks					1.236 €	
Bodenverzinsungsbetrag	13.900 €	x	6,00 %	Liegenschaftszinssatz	=	-834 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage					402 €	

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage					1.979 €
				zzgl. Bodenwert	13.900 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>					<b>15.879 €</b>

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

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

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

## 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 Wertermittlungsstichtag bestimmt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Nicht erfasste werthaltige Bauteile sind durch Zuschläge zu berücksichtigen. Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder im Bedarfsfall auch nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu erfassen, soweit er nicht schon im Bodenwert enthalten ist. Die Umrechnung der Preisbasis auf den Wertermittlungsstichtag erfolgt über den entsprechenden Preisindex des Statistischen Bundesamtes. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Erst im Anschluss daran sind die besonderen objekt-spezifischen Merkmale im Sinne des §8 Abs. 3 ImmoWertV (Anomalien), wie z.B.: Baumängel und Bauschäden, Reparaturstau, ungewöhnliche Geschosshöhen, besondere rechtliche Gegebenheiten oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Ansatz zu bringen.

### Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten des Gebäudes wird auf so genannte Normalherstellungskosten zurückgegriffen, da die tatsächlichen Herstellungskosten von Gebäuden in einem hohen Maße von ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten geprägt sein können, was dem §194 BauGB grundsätzlich entgegensteht. Bei den NHK's handelt es sich um Bundesmittelwerte 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 14 (Einzelgarage)

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

Gebäudestandard Stufe 4, Garagen in Massivbauweise,  
485 €/m<sup>2</sup> BGF



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

	<b>Garagen</b> 485 €/m <sup>2</sup> BGF
- Korrektur Ausgangswerte	1,00
- Anbauweise	0,90 <sup>*5</sup>
- Korrektur Wohnungsgröße	1,00
- Korrektur Grundrissart	1,00
	* <sup>1</sup> Korrekturfaktor Anbauweise Wohnhäuser freistehend 1,00; Endhäuser 0,98; Mittelhäuser 0,97
	* <sup>2</sup> Korrekturfaktor durchschnittliche Wohnungsgröße WF 35m <sup>2</sup> 1,10; WF 50m <sup>2</sup> 1,00; WF 135m <sup>2</sup> 0,85
	* <sup>3</sup> Korrekturfaktor Grundrissart Einspanner 1,05; Zweispänner 1,00; Dreispänner 0,97; Vierspanner 0,95
	* <sup>4</sup> Korrekturfaktor Anbauweise Wohnhäuser nach Sprengnetter
	* <sup>5</sup> Korrekturfaktor Anbauweise Garagen nach Sprengnetter
- Regionalisierung	1,00 (in Marktanpassungsfaktoren enthalten)
- Konjunkturschwankungen	1,00 (über Baupreisindex erfasst)
- Indizierung auf den Stichtag	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	<b>815 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

**Sachwertberechnung Flurstück 99**

<b>Herstellungskosten (HSK)</b>	Garage	55 m <sup>2</sup>	x	815 €/m <sup>2</sup>	=	44.825 €
		0 m <sup>2</sup>	x	0 €/m <sup>2</sup>	=	0 €
		0 m <sup>2</sup>	x	0 €/m <sup>2</sup>	=	0 €

<b>besondere Bauteile</b>	Garage	keine				0 €
						0 €
						0 €

<b>besondere Einbauten</b>	Garage	keine				0 €
		keine				0 €
						0 €

<b>sonstige bauliche Anlagen</b>	keine					0 €

<b>Außenanlagen</b>	pauschaler Zuschlag in %	0 %	von	44.825 €		0 €
	pauschaler Zuschlag in €	5.000 €				5.000 €

<b>Zwischensumme HSK</b> (inklusive der sonstigen baulichen und der Außenanlagen)	Garage					49.825 €
						0 €
						0 €

<b>Alterswertminderung</b>	Garage	fiktives	GND	RND	linear	
		Baujahr				
	1990	40	6	85,0 %		-42.351 €
		1	0	100,0 %		0 €
		1	0	100,0 %		0 €
						<b>-42.351 €</b>

alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 7.474 €

Bodenwert	13.900 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>21.374 €</b>

## 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).

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 auf dem Nachbargrundstück 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 markt-konformen 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	15.879 €	0,60	9.527 €	1,14
vorläufiger Sachwert	21.374 €	0,40	<u>8.550 €</u>	0,85
			18.077 €	1,00

Die vertretbare 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 objektspezifischen Marktanpassungsfaktors vom Ertragswert abgeleitet.

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Ertragswert} \quad \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &15.879 \text{ €} \quad \times 1,14 \\
 &= 18.102 \text{ €}
 \end{aligned}$$

### **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 zu berücksichtigen.

vorläufiger Verkehrswert	18.102 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	- 0 €
- Instandsetzungskosten	- 4.000 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Sonstiges	+/- <u>0 €</u>
Verkehrswert	14.102 €
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>14.100 €</b>

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 nahezu 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. Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 26.06.2024 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **14.100 €** (vierzehntausendeinhundert)

10.08.2024

.....  
Datum

Boscheinen

17K 020/24

Bezirksregierung Köln

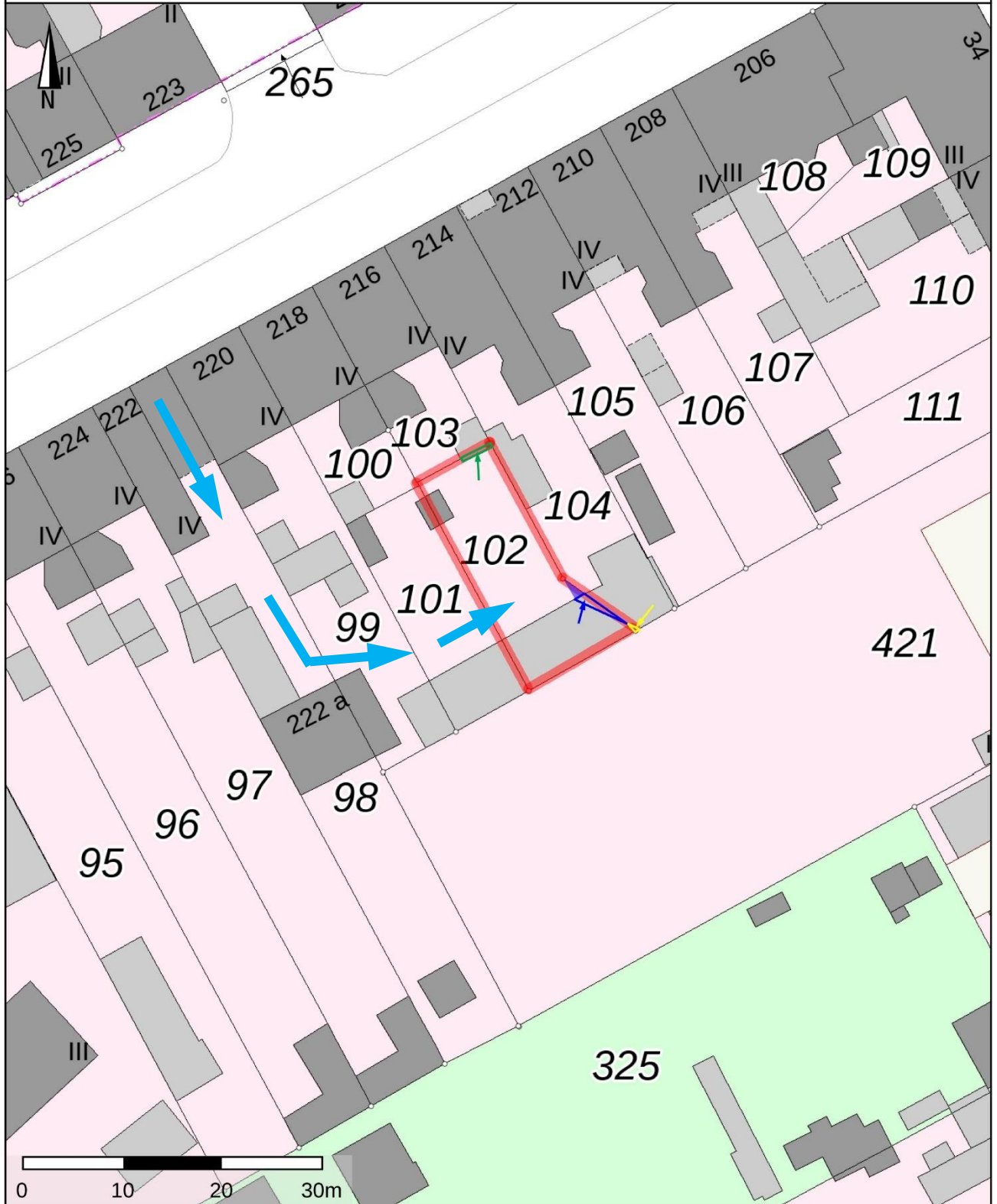


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 01.07.2024 um 11:43 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

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



- Zufahrt Hoffläche über die Flurstücke 98, 99 und 101
- Überbauung auf dem Flurstück 102 durch ein Gebäude des Flurstücks 103 / Duisburger Straße 216
- Überbauung auf dem Flurstück 102 durch ein Gebäude des Flurstücks 104 / Duisburger Straße 214
- Überbauung auf dem Flurstück 104 durch ein Gebäude des Flurstücks 102 / Bewertungsobjekt
- Durchgang / Mitbenutzung durch das Flurstück 104 / Duisburger Straße 214

17K 020/24

Bezirksregierung Köln



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



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



- Zufahrt Hoffläche über die Flurstücke 98, 99 und 101
- Eigengrenzüberbau auf dem Flurstück 102 durch das ein Gartenhaus des Flurstücks 101 (Stammgrundstück)
- Überbauung auf dem Flurstück 102 durch ein Gebäude des Flurstücks 103 / Duisburger Straße 216
- Überbauung auf dem Flurstück 102 durch ein Gebäude des Flurstücks 104 / Duisburger Straße 214
- Überbauung auf dem Flurstück 104 durch ein Gebäude des Flurstücks 102 / Bewertungsobjekt
- Durchgang / Mitbenutzung durch das Flurstück 104 / Duisburger Straße 214



Duisburger Straße, Blickrichtung Südwesten



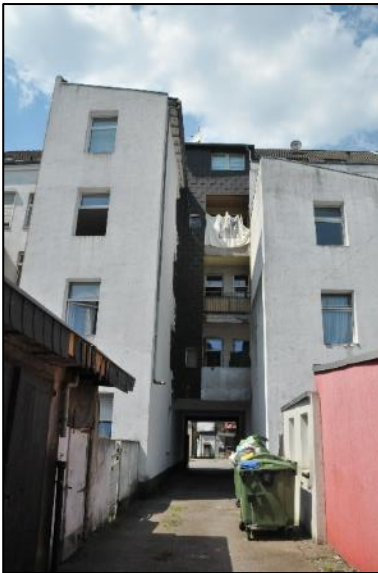
Duisburger Straße, Blickrichtung Nordosten



Hofzufahrt Duisburger Straße 222



Durchfahrt, Blickrichtung HsNr. 222a

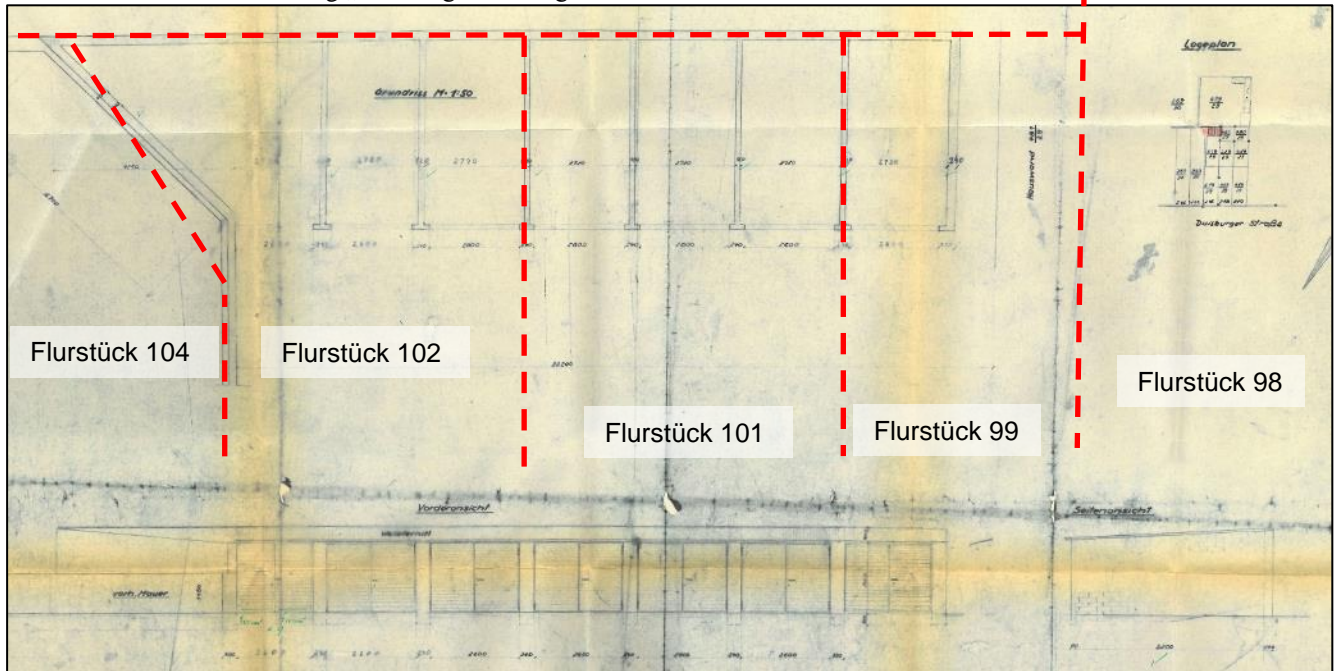


Hofansicht Durchfahrt

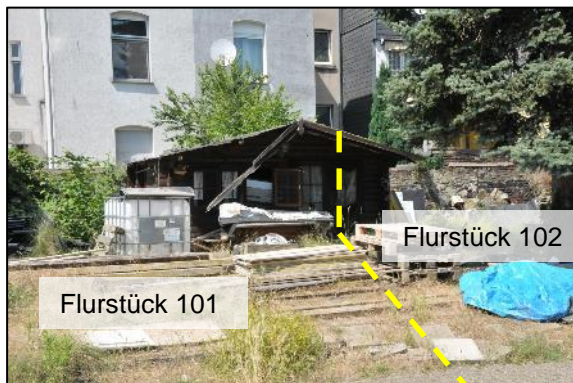


### Garagenzeile

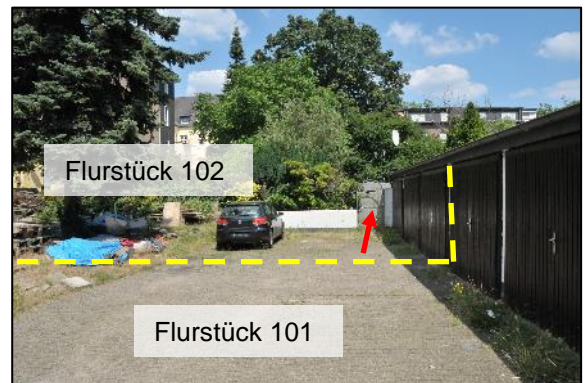
Ausschnitt Grundrisszeichnung „Nachtrag zur Garagenzeile“ aus 1961



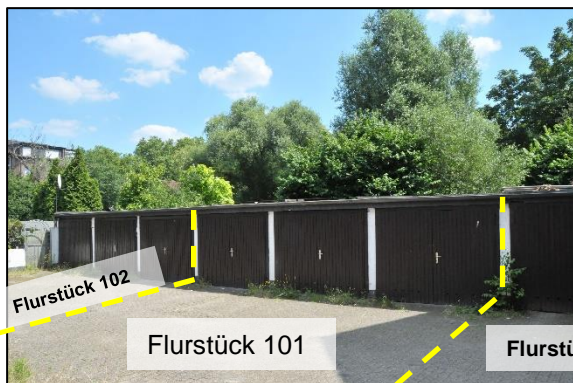
--- ungefährer Grenzverlauf



Gartenhaus, ungefährer Grenzverlauf



ungefährer Grenzverlauf, Rangierfläche Garagenzeile im Hintergrund Durchgang zu Flurstück 104



Garagenzeile, ungefährer Grenzverlauf

## **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.