

### **Vorbemerkung**

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine Internet-Version des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten im Wesentlichen dadurch, dass es nicht alle Anlagen enthält.

Das vollständige Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Oberhausen, Friedensplatz 1, 46045 Oberhausen (Telefon: 02 08 / 85 86 – 1) eingesehen werden.

Da bei elektronischen Dokumenten - trotz Schreibschutz - keine absolute Sicherheit garantiert werden kann, wird für diese Form der Veröffentlichung keine Haftung übernommen.

# Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

---



**Bewertungsgegenstand**

**Virchowstr. 83/Seilerstr. 5, 46047 Oberhausen**

*Büro-/Verwaltungsgebäude mit 2 Wohnungen, 8 Garagen, 25 PKW-Stellplätzen im rückwärtigen Hofbereich*

**Bewertungsstichtag**

**16. Juni 2023 - Tag der Ortsbesichtigung**

**Kontaktdaten:**  
Feldhausener Str. 110  
46282 Dorsten

Telefon: 0 23 62 – 4 50 02  
Telefax: 0 23 62 – 4 50 03  
[info@mueller-hantrop.de](mailto:info@mueller-hantrop.de)  
[www.mueller-hantrop.de](http://www.mueller-hantrop.de)

---

<b>Verkehrswert</b>	Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks „Virchowstr. 83/Seilerstr. 5“, 46147 Oberhausen beträgt am Wertermittlungsstichtag 16.06.2023
<b>1/1 Anteil:</b>	<b>2.000.000,- €</b>
<b>6/8 Anteil:</b>	<b>1.500.000,- €</b>

**Aktenzeichen Amtsgericht:**  
017 K 021/21

**Aktenzeichen Gutachter:**  
23-08-AG-VG

**Datum:**  
11. September 2023

**Umfang des Gutachtens:**  
36 Seiten zzgl. Anlagen

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

  . Ausfertigung



Vorderansicht



Rückwärtige Ansicht

**ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE****Ausgangsdaten**

<b>Objekt:</b>	Virchowstr. 83/Seilerstr. 5, 46047 Oberhausen	
<b>Art der Nutzung:</b>	Büro-/Verwaltungsgebäude „Virchowstr. 83“ mit 8 Garagen und 25 PKW-Stellplätzen im rückwärtigen Hofbereich sowie 2 Wohnungen im Gebäudeteil „Seilerstr. 5“	
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	16. Juni 2023	<i>Tag der Ortsbesichtigung</i>
<b>Grundstücksgröße:</b>	1.325 m <sup>2</sup>	<i>Flurstück 595</i>
<b>Baujahr:</b>	1989/90	<i>Fertigstellung/Erstbezug</i>
<b>Nutzflächen:</b>	2.017,69 m <sup>2</sup>	<i>Büro-/Nebenflächen (ohne Funktionsräume)</i>
<b>Wohnflächen:</b>	256,01 m <sup>2</sup>	<i>2 Wohnungen im 3. OG/DG (Seilerstr. 5)</i>

**Bewertungsergebnisse**

<b>Ertragswert:</b>	<b>2.000.000,- €</b>	
<b>Sachwert:</b>	<i>entfällt</i>	
<b>Verkehrswert:</b>	<b>2.000.000,- €</b>	<b>1/1 Anteil</b>
	<b>1.500.000,- €</b>	<b>6/8 Anteil</b>

Dorsten, den 11. September 2023

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -



## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

0.0	Zusammenstellungen Bewertungsergebnisse .....	2
0.0	Inhaltsverzeichnis .....	3
1.0	Verfahren der Wertermittlung .....	4 - 5
2.0	Allgemeine Angaben .....	6 - 7
3.0	Grundstücksbeschreibung - allgemein .....	8
4.0	Grundstücksbeschreibung - speziell .....	9 - 10
5.0	Gebäudebeschreibung .....	11 - 15
6.0	Berechnungen Nutz-/Wohnflächen und WGFZ .....	16 - 20
7.0	Gesamtstand- und Restnutzungsdauer der Gebäude .....	21
8.0	Wert des Grund und Bodens .....	22
<b>9.0</b>	<b>Ertragswertermittlung</b>	
9.1	Rohertrag – marktüblich erzielbare Erträge .....	23 - 28
9.2	Bewirtschaftungskosten .....	29 - 30
9.3	Liegenschaftszinssatz .....	30 - 33
9.4	rentierlicher Bodenwert im Ertragswertverfahren .....	33
9.5	Ertragswertberechnung .....	34
10.0	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	35 - 36

### Anlagen

- Anlage 1 - Orientierungsplan
- Anlage 2 - Stadtplanausschnitt
- Anlage 3 - Katasterkarte
- Anlage 4 - Grundriss-/ Schnittzeichnungen
- Anlage 5 - Lichtbilder des Bewertungsobjektes
- Anlage 6 - Nutz-/Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag zur Nutzungsänderung 2018

- Anhang** - Auskunft über bergbauliche Verhältnisse  
 Bescheinigung über Erschließungsbeiträge  
 Baulastenauskunft

### Anmerkung

*Die beim Ortstermin anwesende MitarbeiterInnen der Mieterin haben die Genehmigung zur Veröffentlichung der Innenfotografien erteilt.*



## 1.0. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTlung

### 1.1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTlung

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV 2021) zu beachten. Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Zur Verkehrswertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes/des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach §§ 13 bis 17 ImmoWertV.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Bei der Anwendung des jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahrens nicht berücksichtigte wertbeeinflussende Umstände sind ergänzend zu berücksichtigen.

### 1.2. VERFAHREN DER WERTERMITTlung

Im vorliegenden Fall ist der 6/8 Anteil an einem *Büro-/Verwaltungsgebäude „Virchowstr. 83“ mit 8 Garagen und 25 PKW-Stellplätzen sowie 2 Wohnungen im 3. OG/DG des Gebäudeteils „Seilerstr. 5“* zu bewerten. Die Bewertung erfolgt nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Ertragswertverfahren. Bei renditeorientierten Immobilien (gilt auch für das Bewertungsobjekt) ist eine Sachwertermittlung nicht zweckdienlich und entfällt.

Im Gegensatz zu der Bewertung von Ein-/Zweifamilienhäusern, bei denen allgemein auch das Sachwertverfahren Anwendung findet und entsprechende Marktanpassungsdaten vorliegen, liegen bei der Bewertung von Mietwohnhäusern keine Erkenntnisse zur Anpassung an die Marktlage gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV vor. Entsprechende Marktuntersuchungen werden seitens der Gutachterausschüsse nicht durchgeführt, da die Anwendung des Sachwertverfahrens bei derartigen Renditeobjekten nicht den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes entspricht.

Die Ermittlung des *Bodenwertes* erfolgt unter Zugrundelegung der aktuellen Bodenrichtwerte des örtlichen Gutachterausschusses, die letztmalig zum 01.01.2023 festgestellt worden sind. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften wie auch zeitliche Veränderungen werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des *Ertragswertes* werden marktkonforme Einzelansätze (z.B. marktüblich erzielbare Erträge/ Mieten, angemessene Bewirtschaftungskosten, marktkonformer Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zugrunde gelegt, die auf Erfahrungssätzen und örtlicher Markteinschätzung nach Analyse vorliegender Grundstücksmarktberichte der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse beruhen sowie die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigen.



Dem Bewertungsobjekt werden marktüblich erzielbare Erträge (Nettokaltmieten ohne Nebenkosten) zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung allgemeiner Vermietungskriterien wie Lage innerhalb des Stadtgebietes, Baujahr und Modernisierungszustand, der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten, sowie Ausstattung, Zuschnitt und Größe der jeweiligen Nutzungseinheiten angemessen und langfristig erzielbar sind.

Falls erforderlich werden im Berechnungsverfahren abschließend Minderwerte wegen Bauschäden oder Baumängeln wertmäßig angemessen berücksichtigt, d.h. die Auswirkung auf den Verkehrswert werden in diesem Gutachten nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß unter Beachtung der bestehenden technischen Wertminderung des Gebäudes (normale Alterung) berücksichtigt (siehe Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung).

## GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

## LITERATUR

• <i>Vogels</i>	Wertermittlung - marktgerecht
• <i>Gerady</i>	Wertermittlung von Grundstücken
• <i>Brachmann</i>	Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
• <i>Rössler/Langler/Simon</i>	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
• <i>Sprengnetter</i>	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
• <i>Kleiber/Simon</i>	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar
• <i>Kleiber</i>	Marktwertermittlung nach ImmoWertV, praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage

## VERWENDETE UNTERLAGEN

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Oberhausen vom 05.01.2023, AZ: 017 K 021/21
- Beschlüsse des Amtsgerichtes Oberhausen vom 06.04.2022/04.01.2023
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen vom 26.04.2021
- Erkundigungen bei den Fachämtern der Stadt Oberhausen (u.a. Einsicht in Bauakte des Bauordnungsamtes)
- aktueller Katasterplan
- Mietspiegel der Stadt Oberhausen
- Grundstücksmarktberichte und Richtwertkarten der Gutachterausschüsse
- sonst. Immobilienmarktberichte (IVD-Preisspiegel, Immopromo, u.a.)



## 2.0. ALLGEMEINE ANGABEN

**Eigentümer:** \*) zu 6/8 Anteil

<b>Katasterbezeichnung:</b>	<b>Gemarkung:</b>	Oberhausen
	<b>Flur:</b>	29
	<b>Flurstück:</b>	595
	<b>Fläche:</b>	1.325 m <sup>2</sup>

**Nutzung lt. Grundbuch:** Gebäude-/Freifläche „Virchowstr. 83/Seilerstr. 5“

**Grundbuchbezeichnung:** von Oberhausen, Blatt 4236

**Rechte:** Im Bestandsverzeichnis des v.g. Grundbuchs sind keine Rechte eingetragen

**Grundbuchbelastungen:** In Abt. II des v.g. Grundbuchs sind folgende Belastung eingetragen:

Ifd. Nr. 1: gelöscht

Ifd. Nr. 2

Nießbrauchrecht für\*), eingetragen am 10.09.2014

Ifd. Nr. 3

Nießbrauchrecht für\*), eingetragen am 10.09.2014

Ifd. Nr. 4

Rückauflassungsvormerkung für\*), eingetragen am 10.09.2014

Ifd. Nr. 5

Rückauflassungsvormerkung für\*), eingetragen am 10.09.2014

Ifd. Nr. 6

Eigentumsübertragungsvormerkung für\*), eingetragen am 19.03.2018

!!

*Die Belastungen bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt, d.h. im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein belastungsfreier Zustand unterstellt. Evtl. in Abt. III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.*

*Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Erstehher die Immobilie also (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird. Es kann aber auch vorkommen, dass alle oder einzelne Rechte im Grundbuch bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest; entsprechende Ersatzwerte werden durch das Gericht festgesetzt.*

*Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Erstehher über.*

\* aus Datenschutzgründen keine Angaben



**Baulasten:**

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Oberhausen keine Baulasten eingetragen. *Die schriftliche Auskunft der Stadt Oberhausen mit ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.*

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Oberhausen, *Aktenzeichen: 017 K 021/21*

**Aufgabe des Gutachtens:**

Verkehrswertermittlung über ein Büro-/Verwaltungsgebäude mit 2 Wohnungen, 8 Garagen und 25 PKW-Stellplätzen in einer Zwangsversteigerungssache\*) – *betroffen ist in diesem Fall ein 6/8 Eigentumsanteil*

**Mietverhältnisse:**

Das gesamte Objekt ist vermietet\*).

**Ortsbesichtigung:**

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 26.06.2023 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller in Anwesenheit einer Vertreterin der Mieterin\*).

*\*) aus Datenschutzgründen keine Angaben*



### 3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - ALLGEMEINE MERKMALE

<b>Grundstücksart:</b>	Geschäftsgrundstück
<b>Wohnlage:</b>	zentrale Lage in Oberhausen
<b>Geschäftslage:</b>	Nebenlage für die ausgeübte Büro-/Verwaltungsnutzung
<b>Bebauung der näheren Umgebung:</b>	überwiegend 3- bis 4-geschossige, geschlossene Wohnbebauung unterschiedlichen Baujahres, vereinzelt Gewerbeeinheiten/Läden im Erdgeschoss
<b>Infrastruktur:</b>	zentrale Lage in Alt-Oberhausen mit sehr günstiger infrastruktureller Ausstattung
<b>Straßenbau und Erschließung:</b>	Die angrenzenden „Virchowstr./Seilerstr.“ sind endgültig ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, bds. gepflasterte Bürgersteige und Parkbereiche (kostenpflichtiges Parken), strassenbegleitend Baumanpflanzungen, Straßenbeleuchtung/-kanalisation vorhanden.
<b>Ver- und Entsorgung:</b>	Fernwärme-, Wasser- und Stromversorgung über örtliche Versorgungsunternehmen. Die Entsorgung erfolgt über Grundleitungen an die städtische Kanalisation.
<b>Verkehrslage:</b>	inner- und überörtlich gute Straßenanbindungen, über B 223 gute Anbindung zur Autobahn A42, Anschluss-Stelle OB-Zentrum in ~3 km bzw. A40, Anschluss-Stelle Mülheim-Dümpten in ~2,5 km
<b>Art, Geschosszahl, Baujahr der Gebäude:</b>	<i>Büro-/Verwaltungsgebäude</i> , 4-geschossig mit DG-Ausbau, nicht unterkellert, 8 Garagen und 8 überdachte PKW-Stellplätze im Gebäudetrakt „Seilerstraße“, Baujahr 1989/90



#### 4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - SPEZIELLE MERKMALE

**Grundstücksschnitt:** Eckgrundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, grenzständige Bauweise

**Oberflächengestaltung:** eben, normale Höhenlage zur angrenzenden Straße, rückwärtige Flächen gepflastert (PKW-Stellplätze)

**Baugrund:** nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt

**Altlasten:** Lt. Angabe des Umwelt-Amtes der Stadt Oberhausen besteht auf dem Bewertungsgrundstück kein Bodenbelastungsverdacht.

Falls auf dem Bewertungsgrundstück unbefestigte Freiflächen vorhanden sind, gelten zusätzlich folgende Aussagen: Die Untersuchungen zur Erstellung einer Bodenbelastungskarte für das gesamte Stadtgebiet von Oberhausen haben ergeben, dass die naturnahen Böden, einschließlich der Gartenböden und den vor längerer Zeit (vor ca. 1970) als Kulturboden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien, mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) belastet sind.

*Daher kann eine genehmigungs- oder anzeigenpflichtige Nutzungsänderung Hinweise zum Umgang mit dem Oberboden enthalten.*

**Bergbauliche Einflüsse:** Nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert.

Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Roland“, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Der aktive Bergbau ist seit Jahrzehnten stillgelegt. Nach allgemeiner Lehrmeinung sind die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.

Bei anstehenden Baumaßnahmen ist grundsätzlich eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob und welche Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

*Die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.*



**Bauleitplanung:**

kein Bebauungsplanbereich, die Beurteilung der Grundstücksqualität erfolgt nach § 34 BauGB „im Zusammenhang eines bebauten Orts- teiles“

**Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:**

Büro-/Verwaltungsgebäude mit 2 Wohnungen, 8 Garagen und 8 überdachten PKW-Stellplätzen im Gebäudeteil „Seilerstraße“, ferner 17 PKW-Stellplätze im rückwärtigen Hofbereich. Das gesamte Objekt ist seit Anfang 2023 neu vermietet.

**Erschließungsbeitrag:**

Die Erschließungsabteilung der Stadt Oberhausen bescheinigt, dass:

- *Erschließungsbeiträge* gemäß §§ 127 ff. BauGB für die Herstellung der Erschließungsanlage „Virchowstr./Seilerstr.“ als gezahlt gelten
- *Kanalanschlussgebühren* in früheren Jahren gezahlt wurden, so dass *Kanalanschlussbeiträge* nach Landesrecht nach derzeitiger Rechtslage nicht fällig werden.
- *Straßenbaubeiträge* nach § 8 KAG NRW können grundsätzlich für Ausbaumaßnahmen erhoben werden.

*Die Anliegerbescheinigung der Stadt Oberhausen ist dem Gutachten im Anhang beigefügt.*

**Baurechtliche Merkmale:**

Die Bauakte der Stadt Oberhausen wurde eingesehen. Die Hauptakte zum Bauvorhaben war nicht greifbar, somit konnte der Genehmigungsstand einschl. möglicher baubehördlicher Auflagen nicht überprüft werden.

Es wurde lediglich eine Akte „Bescheinigungen“ über technische Ausbauteile und Unternehmerbescheinigungen im Rahmen der Gebrauchsabnahme vorgefunden. Danach ist das Objekt unter Bauschein-Nr. 19/89 vom 06.01.1989 und Nachtrag Nr. 817/89 vom 05.07.1990 genehmigt.

Mit Schreiben vom 09.08.1990 wurden die geforderten Bescheinigungen bzw. Nachweise nachgereicht.

Darüber hinaus wurden in der Bauakte die nachfolgend aufgeführten Vorgänge vorgefunden:

Nachtrag zum Baugesuch vom 06.01.1989 mit der Genehmigungs-Nr. 817/89 vom 06.06.1989 – Seilerstr. 5, Vorhabenbezeichnung: Errichtung einer 4 ½-Raum-Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Seilerstr. 5 als zweite Wohnung. Bauantrag vom 05.02.1990. Nachtragsgenehmigung vom 05.07.1990.

Nutzungsänderung im Bereich EG/DG, Nachtrag zu Bauschein-Nr. 817/89 und 19/89 vom 06.06.1989, Bauschein-Nr. 897/92, Vorhabenbezeichnung: Errichtung von Büroräumen im Erd- und Dachgeschoss. Schlussabnahmeschein vom 21.12.1992.

Ferner wurde eine Baugenehmigung vom 18.12.2018 unter der Bauschein-Nr. 01417-18-04 erteilt, Vorhabenbezeichnung:

*Nutzungsänderung: „Umbau des vorhandenen Bürogebäudes zu Apartments: EG/1. OG 26 Seniorenapartments, 2./3. OG 36 Studentenapartments“ - das Vorhaben wurde nicht ausgeführt.*



## 5.0. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

**Vorbemerkung:**

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf *dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale*, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden und soweit die Räumlichkeiten zugänglich waren.

- !! Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über Art und Zustand nicht sichtbarer Bauteile auf vorliegende Unterlagen und Auskünften der Beteiligten.
- !! Insbesondere können im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens gemäß § 194 BauGB keine *verbindlichen Aussagen* über Zustand und Aufbau von Flachdächern und deren Dichtungen, Holzschädlinge, Rohrleitungs- oder Steinfraß, statische Probleme sowie Angaben über den Baugrund und dessen Tragfähigkeit oder Ursachen für erkennbare Baumängel oder Bauschäden getroffen werden. Speziell bei älteren Gebäuden mit statisch relevanten Holzbauteilen können nicht erkennbare Holzschäden (tierischer Schädlingsbefall bzw. Fäulnis-/ Schwammbefall) die Standsicherheit und Restnutzungsdauer der Gebäude erheblich reduzieren.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes beruht auf Feststellungen an den sichtbaren Bauteilen, weitergehende Untersuchungen bauphysikalischer Art oder die Funktionsprüfung der Bautechnik wurde nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht.

*Bei dieser Bewertung wird ein altersbedingter Normalzustand unterstellt*, falls Schäden/Mängel nicht nachfolgend erwähnt sind. Die Berücksichtigung von evtl. Baumängeln oder Bauschäden als Minderwert im Rahmen des Wertgutachtens kann nur näherungsweise unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung im Rahmen der festgesetzten Restnutzungsdauer erfolgen; d.h. der in Ansatz gebrachte Minderwert entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand zur Wiederherstellung/Instandsetzung.

- !! Für eine derartige Schadensbewertung wären Spezialuntersuchungen erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Verkehrswertgutachten nicht um ein Bausubstanz- oder Schadengutachten handelt.

**Gebäudeklasse:**

Büro-/Verwaltungsgebäude, 4-geschossig mit DG-Ausbau

**Unterkellerung:**

nicht unterkellert

**Dachausbau:**

voll ausgebaut (Büro- und Wohnnutzung)



**BAUART**

<b>Fundamente:</b>	Beton nach statischen Erfordernissen der Bauzeit
<b>Geschossaußenwände:</b>	Mauerwerk der Bauzeit
<b>Tragende/nichttragende Innenwände:</b>	wie vor
<b>Feuchtigkeitsisolierung:</b>	senkrechte und waagerechte Feuchtigkeitssperren der Bauzeit
<b>Trittschall-/Wärmedämmung:</b>	entsprechend der Bauzeit
<b>Decken:</b>	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich entsprechend der Bauzeit
<b>Treppenkonstruktion/ Treppenhausgestaltung:</b>	<p><u>Haupttreppenhaus zur „Virchowstraße“ (Bürobereich)</u>  Zugang über 2-flügelige Alutür/Windfang, gewendete Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, Wände Kunststoffreibeputz, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rauchschutztüren zu den abgehenden Flurbereichen, Aufzugsanlage Tragkraft 1.000 kg/ 13 Personen, Baujahr 1989,</p> <p><u>Nebentreppenhaus zur „Seilerstr.“ (Wohnbereich)</u>  Zugang über dunkle Kunststofftür mit Isolierglaseinsatz, Klingel-/Sprechanlage und elektr. Türöffner, Briefkästen außerhalb.</p> <p>Stahlbetontreppe mit Terrazzobelägen, Stahlgeländer, Kunststoffhandlauf, Wände Kunststoffreibeputz, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Heizkörper auf den Podesten, Aufzugsanlage mit 3 Haltepunkten (EG, 3. OG, DG), Tragkraft 320 kg/ 4 Personen, Baujahr 1989</p>
<b>Dachkonstruktion:</b>	Satteldach in Holzkonstruktion
<b>Dacheindeckung:</b>	Betondachsteine
<b>Dachentwässerung:</b>	Rinnen und Fallrohre Zinkblech bzw. Kastenrinnen/innenliegend
<b>Außenwandflächen:</b>	z.T. verbunden, z.T. Sichtbeton

**5.1 BÜROTRAKT „Virchowstr. 83“****INNENAUSBAU - wesentliche Ausstattungsmerkmale**

<b>Decken:</b>	verputzt/gestrichen, Eingangsfoyer/Flurbereiche abgehängte Decken mit Einbauleuchten
<b>Wände:</b>	verputzt, tapziert, gestrichen (Raufaser)
<b>Wandplattierungen:</b>	WC-Bereiche deckenhoch gefliest



<b>Oberböden:</b>	WC-Bereiche und Flure gefliest, Büroräume PVC
<b>Türen:</b>	zu den Büroräumen (EG – 3. OG) überwiegend Ganzglastüren in Stahlzargen, zu den WC-Bereichen glatte Furnierholztüren in Stahlzargen
<b>Fenster:</b>	braune Kunststofffenster (Holzstruktur) mit Isolierverglasung
<b>Fensterbänke:</b>	Kunst- oder Naturstein
<b>Rollläden:</b>	Teilbereiche mit Außenjalousien (Sonnenschutz)
<b>Balkon/ Loggia:</b>	nicht vorhanden
<b>besondere Ein- oder Anbauten:</b>	Kabelkanäle, Steckdosenleisten, Klimageräte für die Büros im DG
<b>Elektroinstallation:</b>	ausreichend Brennstellen und Steckdosen entsprechend der Bauzeit
<b>Sanitärinstallation:</b>	<i>in den jeweiligen Etagen bzw. Funktionsbereichen WC-Bereiche für Damen und Herren</i>
	<u><i>Herren-WC:</i></u> Vorraum mit Handwaschbecken, 2 Urinalbecken, abgetrenntes Stand-WC mit PVC-Spülkasten – weiße Sanitärobjekte, z.T. innenliegende Räume, Elektrolüfter
	<u><i>Damen-WC:</i></u> Vorraum mit Handwaschbecken, abgetrenntes Stand-WC mit PVC-Spülkasten – weiße Sanitärobjekte, z.T. innenliegende Räume, Elektrolüfter
	<u><i>Behinderten-WC:</i></u> Vorraum mit Urinalbecken, Waschtisch, abgetrenntes Stand-WC – weiße Sanitärobjekte
<b>Heizungsart:</b>	Warmwasserzentralheizung mittels Fernwärme, die Übergabestation befindet sich im Funktionsbereich des EG (linker Gebäudeteil). In den Büroräumen Heizkörper mit Thermostatventilen, z.T. digitale Verbrauchsableseeinheiten.
<b>Warmwasserbereitung:</b>	EL-Untertischgeräte in den Sanitärräumen
<b>ALLGEMEINE BEURTEILUNG</b>	
<b>Ausstattung:</b>	zeitgemäße Büroausstattung
<b>Modernisierung, Instandsetzung:</b>	keine festgestellt oder angegeben
<b>Bau-/ Unterhaltungszustand:</b>	Dem Alter entsprechend normaler Bau- und Unterhaltungszustand. Das Objekt stand über Jahre leer und wurde Anfang 2023 neu vermietet.
<b>Räumliche Aufteilung:</b>	Die Grundrisse sind zweckmäßig/funktionell.



## 5.2 WOHNBEREICH „Seilerstr. 5“ (2 Wohnungen im 3. OG/DG)

### INNENAUSBAU - wesentliche Ausstattungsmerkmale

<b>Decken:</b>	verputzt/gestrichen, im Wohnzimmer DG offene Sichtbalken
<b>Wände:</b>	verputzt, tapeziert
<b>Wandplattierungen:</b>	Fliesenpiegel im Arbeitsbereich der Küchen, Nassräume deckenhoch gefliest
<b>Oberböden:</b>	überwiegend gefliest, Schlafräume Laminat oder Teppich
<b>Türen:</b>	Wohnungsabschluss- und Innentüren als Furnierholztüren mit Futter und Bekleidung (Eiche rustikal bzw. Buche), zum Wohnzimmer nachträglich installierte PVC-Falttür bzw. mit Glaseinsatz
<b>Fenster:</b>	braune Kunststofffenster (Holzstruktur) mit Isolierverglasung, im DG Dachflächenfenster mit Unterlicht
<b>Fensterbänke:</b>	Kunst- oder Naturstein
<b>Rollläden:</b>	im Wohnzimmer Kunststoffrollläden mit Automatikantrieb, sonst Innenjalousien (Sonnenschutz)
<b>Loggia:</b>	Stahlrahmengeländer auf Betonsockel mit integrierten Beton-Pflanzgefäßen, Boden Betonplatten (vermutlich auf Stelzlager), im DG Überdachung in Holzkonstruktion mit einfachen Schilfrohrmatten
<b>besondere Ein- oder Anbauten:</b>	keine
<b>Elektroinstallation:</b>	ausreichend Brennstellen und Steckdosen entsprechend der Bauzeit, Sprechanlagen und elektrische Türöffner
<b>Sanitärinstallation:</b>	<b><u>Wohnung im 3. OG</u></b>  <u>WC</u> Waschtisch, Hänge-WC mit Keramikspülkasten, Waschmaschinenanschluss – farbige Sanitärobjekte (grau), Erstausstattung der Bauzeit  <u>Bad:</u> Doppelwaschtisch, Bidet, Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Dusche mit Kabinenwandabtrennung, Einbaubadewanne – farbige Sanitärobjekte (beige), Erstausstattung der Bauzeit, innenliegender Raum



### **DG-Wohnung**

*WC*

Waschtisch, Hänge-WC mit Keramikspülkasten, Waschmaschinenanschluss – farbige Sanitärobjekte (grau), Erstausstattung der Bauzeit

*Bad:*

Doppelwaschtisch, Bidet, Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Einbau-/Eckbadewanne – farbige Sanitärobjekte (beige), Erstausstattung der Bauzeit

**Heizungsart:**

Warmwasserzentralheizung mittels Fernwärme, die Übergabestation befindet sich im Funktionsbereich des Bürotraktes. In den Wohnräumen Heizkörper mit Thermostatventilen.

**Warmwasserbereitung:**

EL-Durchlauferhitzer

### **ALLGEMEINE BEURTEILUNG**

**Ausstattung:**

Bauzeitstandard

**Modernisierung, Instandsetzung:**

keine festgestellt oder angegeben

**Bau-/ Unterhaltungszustand:**

Beide Wohnungen standen am Tage der Besichtigung leer, dem Alter entsprechend normaler Bau- und Unterhaltungszustand.

**Räumliche Aufteilung:**

Wohnung 3. OG: funktioneller Grundriss, Bad innenliegend

Wohnung im DG: individuell zugeschnitten, Wohnzimmer als Durchgangsraum, großer Küchen-/Essbereich

### **AUßenanlagen**

**Entwässerung:**

Anschluss an städtische Kanalisation

**Versorgungsanschlüsse:**

Wasser, Strom, Fernwärme

**Einfriedung:**

rückwärtig Stabgitterzaun

**Hof-, Wege-, sonstige Befestigung:**

rückwärtiger Hofbereich und Passage insgesamt gepflaster

**besondere Bauteile:**

Eingangsstufenpodest (4 Stufen) mit Überdachung/Beleuchtung

**sonstige Außenanlagen:**

keine

**Garagen/Stellplätze:**

8 Garagen im Gebäudetrakt „Seilerstraße“, Stahlschwintore zur Straßenseite. Im rückwärtigen Hofbereich befinden sich 8 offene, überdachte Stellplätze im Gebäudetrakt „Seilerstraße“ und 17 PKW-Stellplätze im Hofbereich.



## 6.0. NUTZ-/WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Die Nutz- und Wohnflächen wurden aus den Bestandsplänen zum Bauantrag gem. Baugenehmigung 1417-18-04 vom 18.12.2018 im Rahmen der seinerzeit geplanten Nutzungsänderung/Umbau des Bürogebäudes entnommen. Die entsprechenden Planunterlagen und Wohn-/Nutzflächen sind dem Gutachten als Anlage beigefügt.

Die nachfolgend aufgeführten Nutz-/Wohnflächen beinhalten Verkehrsflächenanteile, jedoch keine Funktionsflächen.

### Nutzflächen Erdgeschoss

Windfang .....	=	8,78 m <sup>2</sup>
Eingangshalle.....	=	41,12 m <sup>2</sup>
Putzen .....	=	6,86 m <sup>2</sup>
Information .....	=	16,22 m <sup>2</sup>
Flur.....	=	27,30 m <sup>2</sup>
VPA .....	=	16,88 m <sup>2</sup>
Absch. LTR.....	=	16,84 m <sup>2</sup>
Besprechung.....	=	16,80 m <sup>2</sup>
Besprechung.....	=	10,71 m <sup>2</sup>
Teeküche.....	=	2,06 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	16,61 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	16,94 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	16,97 m <sup>2</sup>
WC-Vorraum .....	=	2,32 m <sup>2</sup>
WC-Damen .....	=	5,78 m <sup>2</sup>
WC-Herren.....	=	<u>8,97 m<sup>2</sup></u> .....= <u>231,16 m<sup>2</sup></u>

### Nutzflächen 1. Obergeschoss

Treppenhaus.....	=	3,94 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	16,37 m <sup>2</sup>
Registratur.....	=	17,33 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	23,27 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	23,27 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	17,33 m <sup>2</sup>
Antragsannahme .....	=	16,38 m <sup>2</sup>
Flur.....	=	45,41 m <sup>2</sup>
Teeküche.....	=	5,32 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	16,88 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	17,31 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	17,30 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	17,30 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	17,29 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	16,99 m <sup>2</sup>
Wartezone .....	=	62,05 m <sup>2</sup>
Treppenhaus.....	=	12,09 m <sup>2</sup>
Antragsannahme .....	=	16,63 m <sup>2</sup>
Schreibk.....	=	17,28 m <sup>2</sup>
Datenverarb.....	=	11,35 m <sup>2</sup>
Datenverab.....	=	11,33 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	11,31 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	11,30 m <sup>2</sup>
WC-Damen .....	=	8,31 m <sup>2</sup>
WC-Herren.....	=	<u>8,01 m<sup>2</sup></u> .....= <u>441,35 m<sup>2</sup></u>



		Übertrag.....=	441,35 m <sup>2</sup>
Teeküche.....	=	1,58 m <sup>2</sup>	
Büro .....	=	17,01 m <sup>2</sup>	
Büro .....	=	17,45 m <sup>2</sup>	
Büro .....	=	17,33 m <sup>2</sup>	
Büro .....	=	17,34 m <sup>2</sup>	
WC Vorraum.....	=	2,38 m <sup>2</sup>	
WC-Herren.....	=	8,92 m <sup>2</sup>	
Flur.....	=	34,03 m <sup>2</sup>	
WC-Damen .....	=	<u>5,25 m<sup>2</sup></u>	<u><u>562,64 m<sup>2</sup></u></u>

**Nutzflächen 2. Obergeschoss**

Treppenhaus.....	=	4,00 m <sup>2</sup>	
Botenraum.....	=	21,98 m <sup>2</sup>	
Registratur.....	=	22,94 m <sup>2</sup>	
Registratur.....	=	52,92 m <sup>2</sup>	
Antragsannahme .....	=	16,38 m <sup>2</sup>	
Flur.....	=	45,41 m <sup>2</sup>	
Teeküche.....	=	5,32 m <sup>2</sup>	
Reserve .....	=	16,88 m <sup>2</sup>	
Büro .....	=	17,31 m <sup>2</sup>	
Büro .....	=	17,30 m <sup>2</sup>	
Büro .....	=	17,30 m <sup>2</sup>	
Büro .....	=	17,29 m <sup>2</sup>	
Büro .....	=	16,99 m <sup>2</sup>	
Info.....	=	21,19 m <sup>2</sup>	
Wartezone .....	=	40,52 m <sup>2</sup>	
Treppenhaus.....	=	12,09 m <sup>2</sup>	
Antragsannahme .....	=	16,63 m <sup>2</sup>	
Reserve .....	=	17,28 m <sup>2</sup>	
Büro .....	=	17,23 m <sup>2</sup>	
Büro .....	=	17,21 m <sup>2</sup>	
Putzraum .....	=	11,30 m <sup>2</sup>	
WC-Damen .....	=	8,31 m <sup>2</sup>	
WC-Herren.....	=	8,01 m <sup>2</sup>	
Teeküche.....	=	1,58 m <sup>2</sup>	
Büro .....	=	17,01 m <sup>2</sup>	
Büro .....	=	17,45 m <sup>2</sup>	
Büro .....	=	17,33 m <sup>2</sup>	
Büro .....	=	17,34 m <sup>2</sup>	
WC-Vorraum .....	=	2,38 m <sup>2</sup>	
WC-Herren.....	=	8,92 m <sup>2</sup>	
Flur.....	=	34,04 m <sup>2</sup>	
WC-Damen .....	=	<u>5,25 m<sup>2</sup></u>	<u><u>563,09 m<sup>2</sup></u></u>



**Nutzflächen 3. Obergeschoss**

Technische Einrichtung .....	=	34,80 m <sup>2</sup>
Schulungsraum.....	=	17,33 m <sup>2</sup>
Schulungsraum.....	=	16,38 m <sup>2</sup>
Flur.....	=	18,68 m <sup>2</sup>
Teeküche.....	=	5,32 m <sup>2</sup>
Verbrauchslager.....	=	16,66 m <sup>2</sup>
Verbrauchslager.....	=	17,59 m <sup>2</sup>
WC-Herren.....	=	11,07 m <sup>2</sup>
Wartezone .....	=	62,03 m <sup>2</sup>
Treppenhaus.....	=	12,09 m <sup>2</sup>
Bearbeiter.....	=	17,01 m <sup>2</sup>
Archiv .....	=	17,28 m <sup>2</sup>
Bearbeiter.....	=	34,59 m <sup>2</sup>
Schulungsraum.....	=	71,69 m <sup>2</sup>
Psychologie.....	=	17,01 m <sup>2</sup>
Psychologie.....	=	17,34 m <sup>2</sup>
WC-Damen .....	=	11,42 m <sup>2</sup>
WC-Damen .....	=	11,99 m <sup>2</sup>
Flur.....	=	<u>23,34 m<sup>2</sup></u> .....= <u>433,62 m<sup>2</sup></u>

**Nutzflächen Dachgeschoss**

Büro .....	=	42,56 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	9,54 m <sup>2</sup>
Treppenhaus.....	=	31,12 m <sup>2</sup>
Flur.....	=	21,29 m <sup>2</sup>
Abstellraum.....	=	14,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum.....	=	11,71 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	28,19 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	16,57 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	16,57 m <sup>2</sup>
Büro .....	=	16,61 m <sup>2</sup>
WC-Herren.....	=	6,41 m <sup>2</sup>
WC-Damen .....	=	6,41 m <sup>2</sup>
Teeküche.....	=	<u>5,29 m<sup>2</sup></u> .....= <u>227,18 m<sup>2</sup></u>

**Wohnfläche 3. Obergeschoss „Seilerstr. 5“**

Garderobe.....	=	6,26 m <sup>2</sup>
WC .....	=	3,12 m <sup>2</sup>
Küche.....	=	12,02 m <sup>2</sup>
Kind .....	=	21,23 m <sup>2</sup>
Flur.....	=	15,67 m <sup>2</sup>
Bad.....	=	7,15 m <sup>2</sup>
Schlafen .....	=	21,30 m <sup>2</sup>
Wohnen.....	=	31,10 m <sup>2</sup>
Loggia (Ansatz zu 50 %) .....	=	<u>4,95 m<sup>2</sup></u> .....= <u>122,80 m<sup>2</sup></u>



**Wohnfläche Dachgeschoss „Seilerstr. 5“**

WC .....	=	3,28 m <sup>2</sup>
Küche .....	=	7,21 m <sup>2</sup>
Essen .....	=	8,71 m <sup>2</sup>
Fitness .....	=	11,62 m <sup>2</sup>
Bad .....	=	8,71 m <sup>2</sup>
Flur .....	=	7,50 m <sup>2</sup>
Kind .....	=	13,27 m <sup>2</sup>
Eltern .....	=	13,10 m <sup>2</sup>
Wohnen .....	=	37,69 m <sup>2</sup>
Flur .....	=	6,63 m <sup>2</sup>
Abst.....	=	5,98 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (Ansatz zu 50 %) .....	=	<u>9,51 m<sup>2</sup></u> = <u>133,21 m<sup>2</sup></u>

**Zusammenstellung der Nutz-/Wohnflächen***Nutzflächen „Virchowstr. 83“*

Erdgeschoß .....	=	231,16 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoß .....	=	562,64 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoß .....	=	563,09 m <sup>2</sup>
3. Obergeschoß .....	=	433,62 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß .....	=	<u>227,18 m<sup>2</sup></u> = <u>2.017,69 m<sup>2</sup></u>

*Wohnflächen „Seilerstr. 5“*

3. Obergeschoß .....	=	122,80 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß .....	=	<u>133,21 m<sup>2</sup></u> = <u>256,01 m<sup>2</sup></u>

**Nutz-/Wohnflächen insgesamt.....= 2.273,70 m<sup>2</sup>**

**6.2 tatsächlich realisierte, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)**

Grundstücksfläche .....	=	1.325 m <sup>2</sup> (Flurstück 595)
Grundfläche (grafisch ermittelt) .....	=	654 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse .....	=	4,7 (DG-Faktor = 0,7
Geschossfläche.....	=	654 m <sup>2</sup> x 4,7 = 3.074 m <sup>2</sup>
<b>tatsächlich realisierte WGFZ.....=</b>	<b>=</b>	<b>3.074 m<sup>2</sup> / 1.325 m<sup>2</sup> = 2,32 oder rd. 2,3</b>



## 7.0. GESAMTSTAND- UND RESTNUTZUNGSDAUER DER GEBÄUDE

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer der Zeitraum anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes, wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten, können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 5 und Anlage 1+2 ImmoWertV sowie in Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur (u.a. Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW – Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Stand 07/2013) ergeben sich im Hinblick auf Konstruktionsart, Bauausführung, Alter und Zustand des zu beurteilenden Gebäudes nachfolgende Ansätze:

Gebäude	Baujahr	Alter Jahre	wirtschaftliche Gesamtstand- dauer Jahre	wirtschaftliche Restnutzungs- dauer Jahre
Bürogebäude	1990	33	60	27

Im Rahmen der Berechnung wird für das Wohnhaus eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren** zugrunde gelegt.



## 8.0 WERT DES GRUND UND BODENS

Für die Bodenwertableitung werden die nächstgelegenen und vergleichbaren Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke herangezogen, die durch den Gutachterausschuss Oberhausen letztmalig zum 01.01.2023 festgestellt wurden (Quelle: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

<b>Richtwert 2023</b>	ermittelt zum 01.01.2023 durch den Gutachterausschuss Oberhausen
<i>Definition:</i>	<b>W – III-IV – 1,0 - 35</b> , d.h. Wohnbaufläche, 3- bis 4-geschossig Bebaut/bebaubar, ortsüblich realisierte GFZ = 1,0, Grundstücks-tiefe 35 m, beitragsfrei
<i>im Bereich:</i>	zonaler Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes Referenzlage: Virchowstr. 103 .....= 230,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittlicher Lagewert:</b>	Zu-/Abschlag als Anpassung an die Marktlage - entfällt.....= ± 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>spezieller Lagewert:</b>	Zu-/Abschlag wegen Lagewertunterschied – entfällt .....= ± 0,00 €/m <sup>2</sup> = 230,00 €/m <sup>2</sup>

### weitere Zu- oder Abschläge

+ 57,0 % Zuschlag wegen *höherer baulicher Ausnutzung*. Die Umrechnung erfolgt nach Fachinformationen des örtlichen Gutachterausschusses gem. Anlage 11 WertR. Danach ergibt sich bei einer GFZ von 2,3 ein Verhältnisfaktor von 1,57, das entspricht 57 % Zuschlag.

- 0,0 % Abschlag für noch nicht gezahlte Erschließungsbeiträge – entfällt, das Grundstück ist nach Auskunft der Erschließungsabteilung der Stadt Oberhausen erschließungsbeitragsfrei gemäß § 127 BauGB

± 0,0 % Sonstiges: entfällt

+ 57,0 % Zuschlag zu 230,- €/m<sup>2</sup> .....= + 131,10 €/m<sup>2</sup>  
= 361,10 €/m<sup>2</sup>  
oder rd. 360,00 €/m<sup>2</sup>

**Der Bodenwert des betroffenen Grundstücks (Gesamtgrundstück, 1/1 Anteil)  
beträgt zum Bewertungsstichtag 16.06.2023 demnach:**

**Flurstück 595: 1.325 m<sup>2</sup> x 360,- €/m<sup>2</sup> .....= 477.000,- €**



## 9.0 ERTRAGSWERTERMITTlung

### 9.1. Rohertrag – marktüblich erzielbare Mieten/Erträge

#### 9.1.1 Mietwertableitung Büronutzung

Die marktüblich erzielbare Miete/Ertrag für die **Büronutzung** wird auf der Grundlage verschiedener Gewerbe-mietspiegel abgeleitet.

Im IVD-Preisspiegel NRW 2023 sind Büromieten für unterschiedliche Orte dokumentiert, wobei zwischen einfachem, mittlerem und gutem Nutzungswert der Bürolage unterschieden wird. Im Marktbericht „Immopromo“ sind Büromieten für Kernstädte des Ruhrgebietes dokumentiert.

Im Marktbericht Immopromo 2023 sind durchschnittliche Büromieten für Kernstädte des Ruhrgebietes (Oberhausen, Mülheim, Essen) für unterschiedliche Bürolagen dokumentiert.

Bei den abgeleiteten Mieten handelt es sich um nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten. Die Mieten werden unter Berücksichtigung der allgemeinen Mietpreisentwicklung, der festgestellten Ausstattungs- Zustands- und Gestaltungsmerkmale der Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten über die festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer abgeleitet.

#### Ableitung nach IVD-Preisspiegel 2023

Stadt	Nutzungswert in €/m <sup>2</sup>		
	einfach	mittel	gut
<u>Vergleichsstädte</u>			
Bottrop	5,98	7,85	10,15
Bochum	7,00	10,00	13,00
Castrop-Rauxel	4,50	6,50	8,00
Dinslaken	5,60	6,60	8,50
Duisburg	6,70	9,10	14,50
Essen	4,00	5,50	11,00
Gladbeck	6,50	8,00	13,00
Herne	4,20	4,90	5,45
Moers	6,50	8,00	9,00
Recklinghausen	6,70	9,00	12,00
Durchschnittswerte der Vergleichsstädte	5,77	7,55	10,46
<i>Im Marktbericht 2023 sind für den Bereich der Stadt Oberhausen keine Werte ausgewiesen.</i>			

#### Ausgangswert nach IVD-Preisspiegel 2023

mittlerer Nutzungswert der Vergleichsstädte ..... = **7,55 €/m<sup>2</sup>**



Im **Marktbericht „Immopromo 2023“** sind für Kernstädte des Ruhrgebietes folgende durchschnittliche Büromieten dokumentiert:

	Oberhausen		Mülheim		Essen	
	von – bis €/m <sup>2</sup>	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von – bis €/m <sup>2</sup>	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von – bis €/m <sup>2</sup>	Mittelwert €/m <sup>2</sup>
bevorzugte Bürolage	6,00 - 10,00	8,00	6,80 - 9,80	8,30	7,00 - 14,00	10,50
mittlere Bürolage	<b>5,00 - 8,00</b>	<b>6,50</b>	5,00 - 7,00	6,00	6,00 - 9,00	7,50
einfache Bürolage	4,00 - 6,00	5,00	4,00 - 5,00	4,50	5,00 - 6,50	5,75
Zuschläge für Neubauten und besondere Objekte	+35,0%		+30,0 %		o.A.	

Ausgangswert nach Marktbericht Immopromeo 2023

Mittlere Bürolage in Oberhausen..... = 6,50 €/m<sup>2</sup>

## Zusammenfassung der Marktberichte

Ausgangsmietwert „IVD-Preisspiegel“ ..... = 7,55 €/m<sup>2</sup>  
 Ausgangswert „Immopromeo“ ..... = 6,50 €/m<sup>2</sup>

**Mittelwert** – mittlerer Nutzungswert/mittlere Bürolagen für Oberhausen.....= 7,03 €/m<sup>2</sup>

Zu-/Abschlag als Anpassung an die Marktlage - entfällt.....= ± 0,00 €/m<sup>2</sup>  
= 7,03 €/m<sup>2</sup>

*weitere Zu- oder Abschläge:*

- 5,0 % Abschlag wegen innerörtlicher, nicht werbewirksamer Bürolage.  
Das Objekt stand vor der Neuvermietung 01/2023 einige Jahre leer.
  - ± 0,0 % Zu-/Abschlag für Ausstattungsabweichungen - entfällt
  - ± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen Größe – entfällt, da auch die Möglichkeit einer Teilung/Vermietung in 2 bis 3 Einheiten (z.B. etagenweise Vermietung) besteht
  - 0,0 % Abschlag für Gestaltungsnachteile - entfällt

---

  - 5,0 % Abschlag von 7,03 €/m<sup>2</sup> .....= - 0,35 €/m<sup>2</sup>

**Im Rahmen der Bewertung werden folgende Mietwerte angesetzt:**

Erdgeschoss Ansatz zu 100 %.....= 6,70 €/m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss: Ansatz zu 100 % (Aufzug vorhanden).....= 6,70 €/m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss: Ansatz zu 100 % (Aufzug vorhanden).....= 6,70 €/m<sup>2</sup>

3. Obergeschoss: Ansatz zu 100 % (Aufzug vorhanden).....= 6,70 €/m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: nicht über Aufzugsanlage erschlossen (Aufzug bis 3. OG)  
Einschränkungen durch Schrägen, Dämmungsnachteile

Bürobereich:	Ansatz zu 80 % .....	$\cong$	5,35 €/m <sup>2</sup>
Abstellbereich:	Ansatz zu 50 %.....	=	3,35 €/m <sup>2</sup>



### **9.1.2 Mietwertableitung Wohnnutzung**

Die angemessene Miete (marktübliche erzielbare Erträge) für die Wohnungen wird auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Oberhausen für den freifinanzierten Wohnungsbau (Stand 01.03.2023) abgeleitet.

Danach erfolgt die Einordnung zunächst in die *Baugruppe IV (Bj. 1980 - 1994), Wohnungsgröße >90 m<sup>2</sup> (Größenklasse C, im Mittel 110 m<sup>2</sup>), mit Sammelheizung, Bad/WC/Isolierverglasung, mit Balkon, in mittlerer Wohnlage als Referenzlage*. Bei den Mieten gem. Mietspiegel handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Betriebs- oder sonstige Nebenkosten.

Der Mietwert gemäß Mietspiegel bezieht sich auf die durchschnittliche Wohnlage der jeweiligen Lageklasse in einem typischen Mehrfamilienhaus der Bauzeit und Wohnungsgröße, normaler Geschosslage, typischer Ausstattung und Grundrissgestaltung der jeweiligen Alters-, Ausstattungsklasse. Abweichungen und Qualitätsunterschiede werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt, dies gilt auch für die Baumängel/ Schäden oder für bestehende Restausbaurbeiten.

Bei den ausgewiesenen Mietwerten gemäß Mietspiegel handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Mietpreisentwicklung, Ausstattungssituation und Nutzungskriterien sowie der speziellen Lage- und Objektmerkmale erfolgt die nachfolgende Wertableitung:

**Ausgangsmietwert lt. Mietspiegel Oberhausen (Stand: 01.03.2023)**

- *Baujahrsgruppe IV, Baujahr 1980 - 1994, mit Balkon*
- *Wohnungsgröße >90 m<sup>2</sup> (Größenklasse C, im Mittel 110 m<sup>2</sup>)*
- *Ausstattungsklasse mit Sammelheizung, Bad/WC, Isfenster*
- *mittlere Wohnlage als Referenzlage*
- *Mietwertrahmen 4,99 – 8,12 €/m<sup>2</sup>, ausgewiesener Mittelwert = 6,46 €/m<sup>2</sup>*  
*interpoliert nach Baujahr 1990 ..... = 7,23 €/m<sup>2</sup>*

#### **Anpassung an die Marktlage**

Der Mietspiegel der Stadt Oberhausen wurde zum Zeitpunkt 01.03.2023 ermittelt, zum aktuellen Bewertungsstichtag 16.06.2023 ist keine Anpassung erforderlich..... = ± 0,00 €/m<sup>2</sup>

ferner

Im Rahmen der Ertragswertberechnung sind gemäß § 18 ImmobilienWertV marktüblich erzielbare Erträge zugrunde zu legen.

Hierzu steht die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 (2) BGB, die „aus den üblichen Entgelten“ gebildet wird, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 6 Jahren vereinbart wurde und dem Mietspiegel entnommen werden kann. Der aktuelle Mietspiegel Oberhausen wurde zum 01.03.2023 erstellt, demzufolge spiegeln sich hier im Wesentlichen die Vermietungsentgelte der Jahre 2017 - 2022 wider (6 Jahre) – im Mittel 2019/20 (maßgeblicher Zeitpunkt 12/2019).

Die Marktmiete (marktüblich erzielbarer Ertrag) ist die Miete, die im Falle einer Neuvermietung unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage aktuell erzielt werden kann; im Falle einer Neuvermietung kann der Vermieter diese Marktmiete verlangen, er ist nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel gebunden.

Zwischenwert ..... = 7,23 €/m<sup>2</sup>



Übertrag Zwischenwert ..... = 7,23 €/m<sup>2</sup>

Als maßgebliche Begrenzung der Marktmiete gilt die sog. „Wesentlichkeitsgrenze“, die eine Überhöhung von 20 % zur ortsüblichen Miete definiert; d.h. Mieten oberhalb dieser 20 %-Begrenzung gelten allgemein als unzulässig.

Beim Übergang der ortsüblichen Miete auf Basis des aktuellen Mietspiegels zur heute marktüblichen Miete ist eine Angleichung erforderlich, die mit einem Zuschlag zur ortsüblichen Miete gemäß Mietspiegel beurteilt wird, der über die Veränderung des Verbraucherpreisindex Bundesgebiet (Basis 2020=100) ermittelt wird:

Indexierung:

Index 03/2023 (Stand Mietspiegel 01.03.2023) = 116,1

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

Veränderung: 116,1 / 100 = 1,161

das entspricht 16,1 % oder rd. 16,0 % Zuschlag zu 7,23 €/m<sup>2</sup> (Ausgangsmietwert) ..... = + 1,16 €/m<sup>2</sup>

**Ausgangswert marktübliche Miete ..... = 8,39 €/m<sup>2</sup>**

*Abweichungen ggü. Mietspiegel:*

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

- Abschlag bei einfacher Wohnlage (max. 0,25 €/m<sup>2</sup>) ..... = - 0,0 %
  - Zuschlag bei guter Wohnlage (max. 0,44 €/m) ..... = + 0,0 %
- zus. = ± 0,0 %

**+ 0,0 % Zuschläge für Wohnungs- und Gebäudemerkmale**

- Wohnungen mit Balkon, Gebäude bis Baujahr 1964 (max. 0,51 €/m<sup>2</sup>) ..... = + 0,0 %
  - zentrale Warmwasserbereitung (max. 0,19 €/m<sup>2</sup>) ..... = + 0,0 %
  - Isolierverglasung, eingebaut nach 1995, in Gebäuden bis Baujahr 1994 (max. 0,21 €/m<sup>2</sup>) ..... = + 0,0 %
  - Erneuerung der Wohnungsausstattung nach dem Jahr 2000, z.B. durch Erneuerung von Böden, Türen und Heizkörpern, Grundrissverbesserung, Erneuerung/Ergänzung der Elektroausstattung (max. 0,58 €/m<sup>2</sup>) ..... = + 0,0 %
  - Erneuerung der Sanitärausstattung nach dem Jahr 2000 und/oder überdurchschnittliche Sanitärausstattung, z.B. bei Badezimmern mit Badewanne/Dusche, Gäste-WC (max. 0,41 €/m<sup>2</sup>) .. = + 0,0 %
  - gehobener Gebäudezustand z.B. bei gepflegerter Fassade mit Klinker, Schiefer, restaurierter Stuck-/Ornamentputzfassade, repräsentativem Treppenhaus mit hochwertigem Bodenbelag (Marmor o.ä.), hochwertigen Wandbekleidungen (max. 0,47 €/m<sup>2</sup>).... = + 0,0 %
- zus. = + 0,0 %

---

**± 0,0 % Übertrag**



± 0,0 % Übertrag

- 0,0 % **Abschläge für Wohnungs- und Gebäudemerkmale**

- Wohnungen ohne Balkon, Gebäude ab Baujahr 1965  
(max. 0,44 €/m<sup>2</sup>) ..... = - 0,0 %
  - Wohnungen mit Einfachverglasung (max. 0,35 €/m<sup>2</sup>) ..... = - 0,0 %
  - einfache Sanitärausstattung, z.B. bei Badezimmern mit Badewanne oder Dusche in veralteter Ausstattung, nur teilweise einfache Fliesen an den Wänden in Bädern (max. 0,39 €/m<sup>2</sup>) ..... = - 0,0 %
  - einfache Gebäudezustand, z.B. Fassade in ungepflegtem/schadhaftem Zustand mit Putz/Farbanstrich, älterem Klinker oder Kunstschiefer, Treppenhaus in ungepflegtem Unterhaltungszustand (max. 0,58 €/m<sup>2</sup>) ..... = - 0,0 %
- zus. = - 0,0 %

+ 0,0 % **Zuschläge für energetische Modernisierungen**

- Gebäude bis Baujahr 1995  
Heizungsanlagen (Heizkessel/Heiztechnik) eingebaut nach 1995 oder Fernwärmemanschluss (max. 0,18 €/m<sup>2</sup>) ..... = + 0,0 %
  - Gebäude bis Baujahr 1979  
bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke oder der Außenwände im Jahr 2000 oder später (max. 0,59 €/m<sup>2</sup>) ..... = + 0,0 %  
bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Außenwände im Jahr 2000 oder später (max. 0,69 €/m<sup>2</sup>) ..... = + 0,0 %
  - Gebäude Baujahr 1980 bis 1994  
vollständig gedämmt (Dach bzw. oberste Geschossdecke und Außenwände (max. 0,59 €/m<sup>2</sup>) ..... = + 0,0 %
- zus. = + 0,0 %

- 2,5 % **sonstige Zu- oder Abschläge:**

- Zu-/Abschlag wegen Baujahresangleichung – entfällt ..... = ± 0,0 %
  - Zu-/Abschlag wegen Wohnungsgröße – sh. Einzelableitung ..... = ± 0,0 %
  - Abschlag wegen Geschosslage – sh. Einzelableitung ..... = - 0,0 %
  - Abschlag für Grundrissnachteile – sh. Einzelableitung ..... = - 0,0 %
  - Abschlag für fehlende Abstell-/Gemeinschaftskellerräume ..... = - 2,5 %
  - Abschlag für fehlende Garage/ PKW-Stellplatz - entfällt ..... = - 0,0 %
- zus. = - 2,5 %

- 2,5 % Abschlag von 8,39 €/m<sup>2</sup> ..... = - 0,21 €/m

**Ausgangswert im Objekt** ..... = **8,18 €/m<sup>2</sup>**



**Mietableitung Wohnung im 3. Obergeschoss (122,80 m<sup>2</sup>)**

Ausgangsmietwert im Objekt ..... = 8,18 €/m<sup>2</sup>

weitere Zu- oder Abschläge:

- 5,0 % Abschlag wegen Größe der Wohnung
  - ± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen Geschosslage – entfällt, da Aufzug vorhanden
  - 2,5 % Abschlag für Grundrissnachteile, u.a. hoher Verkehrsflächenanteil, innenliegendes Bad
- 
- 7,5 % Abschlag von 8,18 €/m<sup>2</sup> ..... = - 0,61 €/m<sup>2</sup>
- = 7,57 €/m<sup>2</sup>

**Mietableitung Wohnung im Dachgeschoss (133,21 m<sup>2</sup>)**

Ausgangsmietwert im Objekt ..... = 8,18 €/m<sup>2</sup>

weitere Zu- oder Abschläge:

- 7,5 % Abschlag wegen Größe der Wohnung
  - 2,5 % Abschlag wegen Geschosslage, Aufzug vorhanden, jedoch Möblierungseinschränkungen durch Schrägen und erhebliche Dämmungsnachteile
  - 2,5 % Abschlag für Grundrissnachteile, u.a. überdimensioniertes Wohnzimmer (37 m<sup>2</sup>) als Durchgangsraum, Belichtung über Dachflächenfenster
- 
- 12,5 % Abschlag von 8,18 €/m<sup>2</sup> ..... = - 1,02 €/m<sup>2</sup>
- = 7,16 €/m<sup>2</sup>



**Rechnung Rohertrag****Bürobereich**

Erdgeschoß:	231,16 m <sup>2</sup>	x	6,70 €/m <sup>2</sup> .....	=	1.548,77 €
1. Obergeschoss:	562,64 m <sup>2</sup>	x	6,70 €/m <sup>2</sup> .....	=	3.769,69 €
2. Obergeschoss:	563,09 m <sup>2</sup>	x	6,70 €/m <sup>2</sup> .....	=	3.772,70 €
3. Obergeschoss:	433,62 m <sup>2</sup>	x	6,70 €/m <sup>2</sup> .....	=	2.905,25 €
Dachgeschoß					
Bürobereiche:	200,56 m <sup>2</sup>	x	5,35 €/m <sup>2</sup> .....	=	1.073,00 €
Abstellbereiche:	<u>26,62 m<sup>2</sup></u>	x	3,35 €/m <sup>2</sup> .....	=	<u>89,18 €</u>
	227,18 m <sup>2</sup>			Bürobereich =	13.158,59 €

**Wohnungen**

Wohnung im 3. OG:	122,80 m <sup>2</sup>	x	7,57 €/m <sup>2</sup> .....	=	929,60 €
Wohnung im DG:	133,21 m <sup>2</sup>	x	7,16 €/m <sup>2</sup> .....	=	<u>953,78 €</u>

Wohnbereich = 1.883,38 €

**Garagen/Stellplätze**

Garagen:	8 Garagen	x	55,00 €/Garage.....	=	440,00 €
PKW-Stellplätze (überdacht):	8 Stpl.	x	40,00 €/Stpl.....	=	320,00 €
PKW-Stellplätze:	17 Stpl.	x	25,00 €/Stpl.....	=	<u>425,00 €</u>

Garagen/Stellplätze = 1.185,00 €

***monatlicher Rohertrag .....*** = ***16.226,97 €******jährlicher Rohertrag .....*** = ***194.723,64 €***  
oder rd. ***194.724,00 €*****Prozentuale Anteile am Rohertrag**

Büroanteil .....	= 13.158,59 €	= 81,09 %
Wohnanteil .....	= 1.883,38 €	= 11,61 %
Garagen/Stellplätze.....	= 1.185,00 €	= 7,30 %
	= 16.226,97 €	= 100,00 %

**Gewerbeanteil**Büroanteil + Garagen /Stellätze ..... = **88,39 %****tatsächlich einkommende Mieten**

Das Objekt ist seit Anfang 2023 neu vermietet, es liegen keine belegbaren Informationen zum aktuellen Mietverhältnis vor (Miethöhe, Laufzeit, Optionen zur Verlängerung, Anpassungsklausel etc.). Nach örtlichen Feststellungen bzw. Angaben der Beteiligten stand das Objekt vor der Neuvermietung einige Jahre leer.

Im Rahmen der Bewertung werden die marktüblich abgeleiteten Mieten auf der Basis vorliegender Mietpreisübersichten zugrunde gelegt, wegen der nicht bekannten Einzelheiten zum Mietverhältnis wird im Berechnungsverfahren abschließend ein gesonderter Abschlag berücksichtigt.



## 9.2. Bewirtschaftungskosten

Nach § 32 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die Abschreibung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen. Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da in dem vorliegenden Fall Nettokaltmieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden. Die Abschreibung ist im Berechnungsverfahren nicht gesondert zu berücksichtigen, dieser findet Niederschlag im Vervielfältiger über die festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Berücksichtigung finden letztendlich die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die zu berücksichtigenden Basiswerte beziehen sich auf den 01.01.2021 und sind in Anlage 3 ImmoWertV beschrieben, die Kostenansätze basieren auf § 12 Abs. 5, Satz 2 ImmoWertV.

### Wohnnutzung

#### Instandhaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

11,70 €/p.a.	je m <sup>2</sup> Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden
88,00 €/p.a.	je Garage oder ähnlichen Einstellplätzen, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

Sofern die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen werden, ist ein Zuschlag zu berücksichtigen.

#### Verwaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

298,00 €/p.a.	je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357,00 €/p.a.	je Eigentumswohnung
39,00 €/p.a.	je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

#### Mietausfallwagnis: 2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

### Gewerbliche Nutzungen

#### Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzungen wird jeweils der vom-Hundert-Satz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzungen wie folgt zugrunde gelegt, wenn der Vermieter die Instandhaltungen für „Dach und Fach“ trägt:

11,70 €/p.a.	je m <sup>2</sup> Nutzfläche
88,00 €/p.a.	je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

100 % für gewerbliche Nutzung, wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten

50 % für gewerbliche Nutzung, wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten

30 % für gewerbliche Nutzung, wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten

#### Verwaltungskosten

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

#### Mietausfallwagnis

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung.

#### jährliche Anpassung

Die v.g. Kostenansätze gelten für das Jahr 2020 (Stichtag 01.01.2021), eine Angleichung zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt durch Veränderung über den Verbraucherpreisindex im Bund (Basis 2020=100), jeweils zum Oktober des vorherigen Jahres.

Index Oktober 2020 = 99,9

Index Oktober 2022 = 113,5

Veränderung: 113,5 / 99,9 = 1,1361 (Korrekturfaktor)



### Es ergibt sich folgende Ableitung

#### Instandhaltungskosten:

Wohnungen:	11,70 €/m <sup>2</sup> /p.a. x 1,1361 Korrekturfaktor x 256,01 m <sup>2</sup> .....	=	3.403,- €
Büros:	11,70 €/m <sup>2</sup> /p.a. x 1,1361 Korrekturfaktor x 2.017,69 m <sup>2</sup> .....	=	26.820,- €
Garagen/überd. Stpl.:	88,00 €/m <sup>2</sup> /p.a. x 1,1361 Korrekturfaktor x 16 Stück .....	=	1.600,- €

#### Verwaltungskosten

Wohnen:	298,00 €/WE/p.a. x 1,1361 Korrekturfaktor x 2 WE .....	=	677,- €
Gewerbe:	3,0 % vom Rohertrag „Gewerbe“, d.h. 3,0 % von 172.123,- € *).....	=	5.164,- €

#### Mietausfallwagnis:

Wohnen:	2,0 % vom Rohertrag „Wohnen“, d.h. 2,0 % von 22.601,- € **) .....	=	452,- €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag „Gewerbe“, d.h. 4,0 % von 172.123,- € *) .....	=	6.885,- €

**insgesamt .....** = **45.001,- €**

\*) Rohertrag Gewerbe inkl. Garagen/Stpl. = 14.343,59 €/mtl. x 12 Monate = 172.123,- €/p.a.

\*\*) Rohertrag Wohnen = 1.883,38 €/mtl. x 12 Monate = 22.601,- €/p.a.  
= 194.724,- €/p.a.

Das entspricht 23,11 % des festgestellten Rohertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 23,0 %** gewählt.

### 9.3 Liegenschaftszinssatz

Für die Bewertung von Immobilien im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der Liegenschaftszinssatz von entscheidender Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. dieser stellt regelmäßig ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Im Liegenschaftszinssatz werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, d.h. der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 21 ImmoWertV der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalzins gleichzusetzen, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Nach § 12 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von den Gutachterausschüssen unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierungen wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Bei jüngeren Häusern ist dieser vergleichsweise größer als bei älteren Objekten. Bei Gebäuden mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren wird der Liegenschaftszinssatz geringer. Allgemein sind die Zinssätze für Objekte in guten Lagen niedriger als für vergleichbare Objekte in mäßigen Lagen. Bei Gebäuden in mäßigen Lagen und / oder mäßiger Bausubstanz wird er dagegen wegen der höheren Risiken erfahrungsgemäß steigen.

Aufgrund eigener Erfahrungen und Marktbeobachtungen sowie Auswertung vorliegender Marktberichte (Grundstücksmarktberichte und Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse hinsichtlich der Ableitung „marktkonformer Liegenschaftszinssätze“) bewegen sich die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für unterschiedliche Objektgruppen in den nachfolgend aufgeführten allgemeinen Rahmen:

▪ Einfamilienhäuser	1,75	-	3,25 %
▪ Zweifamilienhäuser	2,00	-	3,50 %
▪ Eigentumswohnungen	2,50	-	4,00 %
▪ Dreifamilienhäuser	3,00	-	4,25 %
▪ Mehrfamilienhäuser, incl. gewerb. Anteil <20 %	3,75	-	5,25 %
▪ Wohn-/Geschäftshäuser, gewerb. Anteil > 20 %	5,00	-	7,00 % je nach Art/Höhe gewerblicher Anteil



In den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses Oberhausen sind folgende durchschnittliche Zinssätze dokumentiert und zur Anwendung im Rahmen von Wertgutachten empfohlen.

<u>Objektart</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
▪ <i>Dreifamilienhausgrundstücke</i>	4,0 %	3,5 %	3,0 %	3,0 %
▪ <i>Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblichem Anteil bis 20 %</i>	5,5 %	5,0 %	4,5 %	4,5 %
▪ <i>gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil &gt;20 %</i>	6,0 %	5,5 %	5,0 %	5,0 %
▪ <i>Handel</i>	7,0 %	6,5 %	6,0 %	6,0 %
▪ <i>Bürogebäude</i>	7,0 %	6,5 %	6,0 %	6,0 %
▪ <i>Gewerbeobjekte</i>	7,5 %	7,0 %	6,5 %	6,5 %.

Für die Objektgruppe **Mehrfamilienhäuser** (mit gewerblichem Anteil >20 %) sind in den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses Oberhausen 2021 - 2023 folgende statistische Daten dokumentiert:

<u>Marktbericht</u>	<u>Liegenschafts-Zins</u>		<u>Kenndaten / Modellansatz</u>			
	<u>SAW*)</u>	<u>%</u>	<u>Anzahl Fälle</u>	<u>Ø-Wohnfläche</u>	<u>Ø-Restnutzungsdauer</u>	<u>Ø-Miete</u>
	<u>%</u>	<u>%</u>		<u>m<sup>2</sup></u>	<u>Jahre</u>	<u>€/m<sup>2</sup></u>
<i>MFH, gew. Ant. &gt;20 %</i>						
<b>GMB 2021</b>	5,50	0,65	29	675	40,7	5,38
<b>GMB 2022</b>	4,90	0,62	24	533	40,0	5,64
<b>GMB 2023</b>	4,67	0,72	20	693	40,8	6,14

\*) Standardabweichung

In den Grundstücksmarktberichten 2021-2023 des Gutachterausschusses Oberhausen finden sich für Bürogebäude lediglich Empfehlungen hinsichtlich des Liegenschaftszinssatzes, jedoch keine statistisch belegbaren Durchschnittswerte. Die **Empfehlungen für Bürogebäude** sind wie folgt definiert:

<u>Marktbericht</u>	<u>Liegenschafts-Zins</u>		<u>Kenndaten / Modellansatz</u>			
	<u>(Empfehlungen)</u>	<u>SAW*)</u>	<u>Anzahl Fälle</u>	<u>Ø-Nutzfläche</u>	<u>Ø-Restnutzungsdauer</u>	<u>Ø-Miete</u>
	<u>%</u>	<u>%</u>		<u>m<sup>2</sup></u>	<u>Jahre</u>	<u>€/m<sup>2</sup></u>
<i>Bürogebäude</i>						
<b>GMB 2021</b>	6,50					
<b>GMB 2022</b>	6,00					
<b>GMB 2023</b>	6,00					

\*) Standardabweichung



In den Grundstücksmarktberichten **benachbarter Städte/vergleichbarer Kommunen** sind nach den dortigen Grundstücksmarktberichten 2023 folgende Liegenschaftszinssätze für **Bürogebäude** dokumentiert:

<b>Vergleichsstädte</b>	<b>Liegenschafts-Zins</b>		<b>Kenndaten / Modellansatz</b>			
	%	SAW*)	Anzahl Fälle	Ø-Nutz-fläche m <sup>2</sup>	Ø-Rest-nutzungsdauer Jahre	Ø-Miete €/m <sup>2</sup>
<u><b>Bürogebäude</b></u>						
<b>Mülheim</b>	4,50	1,60	4	1.570	28,5	4,90
<b>Essen**) Gladbeck/Dorsten/ Marl Kreis Recklinghsn.</b>	3,80	0,70	10	4.484	38,0	11,07
<b>Stadt Recklinghsn.</b>	4,90 6,00 5,05	1,70 o.A. o.A.	14	537	35,0	7,10
				Rahmenwerte 5,50 – 6,50 %***)		
				Spanne 1,90 – 8,20 %		
<b>Mittelwert</b>	<b>4,85</b>	<b>1,33</b>		<b>2.197</b>	<b>33,8</b>	<b>7,69</b>
<b>NRW 2022****)</b>	4,95					

\*) Standardabweichung

\*\*) Büro und Handel

\*\*\*) Geschäfts- und Bürogebäude

\*\*\*\*) Grundstücksmarktbericht Nordrhein Westfalen 2022

## Zusammenfassung

Die Auswertung der vorliegenden Grundstücksmarktberichte für das Jahr 2023 ergibt aus den vorliegenden Vergleichsstädten einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für **Bürogebäude von 4,85 %**. Der Grundstücksmarktbericht NRW 2022 (2023 liegt noch nicht vor) unterstützt/bestätigt diesen Zinssatz mit 4,95 %.

Im Grundstücksmarktbericht Oberhausen 2023 liegt lediglich eine Empfehlung zur Anwendung bei Verkehrswertgutachten vor. In den letzten Jahren lagen diese allgemein zwischen 6,0 bis 6,5 %.

Die nachfolgende spezielle Ableitung erfolgt auf der Basis des Zinssatzes vorliegender Vergleichsstädte mit 4,85 %.

Bei der Anwendung marktkonformer Liegenschaftszinssätze sind zur Einhaltung der Modellkonformität die wesentlichen Modellparameter des örtlichen Gutachterausschusses zu beachten:

- wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND), in der Regel 80 Jahre bei Wohngebäuden
- Restnutzungsdauer (RND) in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad, gem. Anlage 1+2 ImmoWertV
- Rohertrag mit marktüblichen Mieten
- Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Anlage 3 ImmoWertV unter Berücksichtigung von jährlichen Preisangepassungen gem. Verbraucherpreisindex Bund
- Baujahr, ggf. angepasst durch Modernisierungsaufwendungen
- Bodenwertableitung aus aktuellem Bodenrichtwert ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)), ggf. Abspaltung separat nutzbarer Flächenanteile



**Im Rahmen der Bewertung wird ein spezieller Liegenschaftszinssatz abgeleitet:**

<b>Ausgangswert</b> für Bürogebäude nach <b>Grundstücksmarktbericht 2023 von Vergleichsstädten/Kommunen</b> Kenndaten/Modellansatz: 2.197 m <sup>2</sup> NF, 33,8 Jahre RND, 7,69 €/m <sup>2</sup> Miete		<b>4,850 %</b>
<i>Anpassung an die Marktlage:</i> seit 2./3. Quartal 2022 allgemein rückgängige Nachfrage auf dem Immobilienmarkt aufgrund gestiegener Hypothekenzinsen und hoher Inflation, ferner ist zu beachten, dass aufgrund der Veränderungen im Bereich zentraler Büronutzungen (z.B. vermehrt Homeoffice) der Bedarf an großflächigen Bürogebäuden allgemein abnimmt (Zulage Risiko)	+	0,500 %
<i>Lageabweichung:</i> großflächige Büronutzung im allgemeinen Wohngebiet, keine klassische Bürolage, nur Nebenlage innerhalb des Stadtzentrums (Zulage Risiko)	+	0,500 %
<i>Abweichungen Bewertungsobjekt ggü. Modellansatz (Kenndaten):</i> NF/WF: 2.274 m <sup>2</sup> ggü. 2.197 m <sup>2</sup> im Modellansatz <u>und</u> Miete: 7,14 €/m <sup>2</sup> ggü. 7,69 €/m <sup>2</sup> im Modellansatz <u>und</u> RND: 27 Jahre ggü. 33,8 Jahre im Modellansatz	±	0,000 %
<i>Sonstige Einflussfaktoren:</i> entfällt	±	0,000 %
<b>spezieller Liegenschaftszinssatz</b>	=	<b>5,850 %</b>

Unter Berücksichtigung aller Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Einwertung für das zu bewertende **Büro-/Verwaltungsgebäude ein marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 5,85 %** angemessen.

Bei der Wahl des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes werden auch die gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigenden besonderen speziellen Objektmerkmale des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt, sofern diese nicht gesondert im nachfolgenden Berechnungsverfahren ausgewiesen sind.

#### 9.4 Bodenwertverzinsung:

Im Ertrag zu rentierender *Bodenwert* – gem. Abschnitt 8.0 ..... = **477.000,- €**



## 9.5 Ertragswertberechnung:

jährlicher Rohertrag/marktüblich erzielbare Erträge gemäß Abschnitt 9.1 .....	=	194.724,- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten gemäß Abschnitt 9.2 23,0 % von 194.724,- € .....	= -	44.787,- €
jährlicher Reinertrag .....	=	149.937,- €
abzgl. Bodenverzinsung: 5,85 % von 477.000,- € gem. Abschnitt 9.4 .....	= -	27.905,- €
Reinertragsanteil .....	=	122.032,- €

Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor

- wirtschaftl. Restnutzungsdauer ..... = 27 Jahre - vgl. Abschnitt 7.0
- Liegenschaftszinssatz ..... = 5,85 % - vgl. Abschnitt 9.3
- Kapitalisierungsfaktor ..... = 13,41\*)

$$*) (1,0585^{27} - 1) / (1,0585^{27} \times 0,0585) = 13,41$$

Kapitalisierung Reinertrag = Ertragswert der baulichen Anlagen (Zeitwert):

122.032,- € x 13,41 .....	=	1.636.449,- €
---------------------------	---	---------------

zuzüglich Bodenwert gemäß Abschnitt 8.0.....	= +	477.000,- €
--	-----	-------------

vorläufiger Ertragswert (in mangelfreiem/vermietbarem Zustand)

ohne Mietmindererträge .....	=	2.113.449,- €
------------------------------	---	---------------

sonstige Zu- oder Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer

Grundstücksmerkmale gemäß § 8, Abs. 3 ImmoWertV:

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

Das Objekt wurde 02/2023 neu vermietet, bei der Objektbegehung wurden keine Mängel festgestellt oder angegeben, im Rahmen der Bewertung wird ein pauschaler Minderwert für Schönheitsreparaturen/Kleinschäden, altersbedingte Mängel an Außenbauteilen berücksichtigt.

pauschal: 2,0 % von 1.636.449,- € (Zeitwert) = 32.729,- € oder rd.....	= -	33.000,- €
--	-----	------------

### Sonstiges

Risikoabschlag wegen nicht bekannten Mietvertragsregelungen (z.B. Grundmiete, Laufzeit, Optionen zur Mietanpassung, Regelung der Instandhaltung, u.a.)

pauschal: 5,0 % von 1.636.449,- € (Zeitwert) = 81.822,- € oder rd.....	= -	82.000,- €
--	-----	------------

**Wert der Besitzung (Gesamtobjekt, 1/1 Anteil) nach dem Ertragswertverfahren .= 1.998.449,- €**

**gerundet 2.000.000,- €**

### Anmerkung:

Bei der Wertableitung des Ertragswertes wurden marktkonforme Einzelansätze (wie z.B. marktüblich erzielbare Mieten/Erträge, angemessene Bewirtschaftungskosten, markt-/objektentsprechender Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zu-grunde gelegt, welche die allgemeine Verkäuflichkeit dieser Immobilie und in der vorgenannten Lage angemessen würdigen. Falls erforderlich, wurden darüber hinaus angemessene, besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG's) berücksichtigt.



## 10.0 VERKEHRSWERT

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Aus der Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB ergibt sich, dass dieser nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen ist. Im Gegensatz zum Verkehrswert spielen beim Verkaufspreis persönliche Verhältnisse, Interessen oder auch ungewöhnliche/persönliche Verhältnisse eine Rolle, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind. Der Verkehrswert ist per Definition ein Durchschnittspreis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „am wahrscheinlichsten“ zu erzielen ist.

**E R T R A G S W E R T              gemäß Abschnitt 9.5 =              2.000.000,- €**

Bei klassischen Renditeobjekten (z.B. Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser) sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig Renditeüberlegungen aus der Vermietung oder steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten zu berücksichtigen, Eigennutzungskriterien spielen bei dem Bewertungsobjekt keine Rolle, insofern ist der Ertragswert verkehrswertbestimmend, so dass der **Verkehrswert der Gesamtimmobilie (1/1 Anteil) mit 2.000.000,- € festgestellt wird.**

Bei der Wertableitung des Ertragswertes wurden marktkonforme Einzelansätze (wie z.B. marktüblich erzielbare Mieten/Erträge, marktkonformer Liegenschaftszinssatz, angemessene Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Objektzustand/Besonderheiten) zugrunde gelegt, welche die allgemeine Verkäuflichkeit dieser Immobilie und in der vorgenannten Lage angemessen würdigen.

Besonderheiten, wie z.B. Berücksichtigung von Baumängeln/Bauschäden und ein Risikoabschlag wegen nicht bekanntem Mietvertrag/Mietvertragsregelungen wurden berücksichtigt. Insofern entspricht der ermittelte Ertragswert auch dem Verkehrswert, d.h. der Ertragswert ist für die Verkehrsfindung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die entscheidende Kenngröße.

Unter Berücksichtigung aller festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Lage-, Zustandsmerkmale des Grundstücks und des Immobilienmarktes am Bewertungsstichtag schätze ich den **unbelasteten Verkehrswert** (d.h. ohne Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs) **des Büro-/ Verwaltungsgebäudes „Virchowstr. 83/Seilerstr. 5“ in 46047 Oberhausen** am **Bewertungsstichtag 16. Juni 2023** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

### 1/1 Anteil:

**2.000.000,- €**

(in Worten: --zwei Millionen -- Euro)

### 6/8 Anteil:

**1.500.000,- €**

(in Worten: --eine Million fünfhunderttausend -- Euro)



---

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 36 zzgl. Anlagen und wird auftragsgemäß in 4-facher Ausfertigung (Gutachten mit 3 Abschriften) erstellt, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Die Erstattung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch und in Übereinstimmung mit der Bewertungslehre und den Grundsätzen der Verordnung über die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung).

**Dorsten, den 11. September 2023**

---

( Dipl.-Ing. M. Müller )

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -

*Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber zum Zwecke der Zwangsversteigerung bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet. Die Weitergabe des Gutachtens oder Auszüge des Gutachtens oder der PDF-Version des Gutachtens als Information für Bietinteressenten darf nur mit dem Zusatz erfolgen, dass eine weitergehende Verwertung des Gutachtens (u.a. zu Beleihungszwecken, zum Weiterverkauf) nicht gestattet ist, insofern auch keine Haftungsansprüche abgeleitet werden können.*



**zum Wertgutachten „Virchowstr. 83/Seilerstr. 5“, 46047 Oberhausen**

**Katasterkarte 1 : 500**

---



Stadt Oberhausen

Katasteramt

Bahnhofstr. 66  
46145 Oberhausen

Flurstück: 595

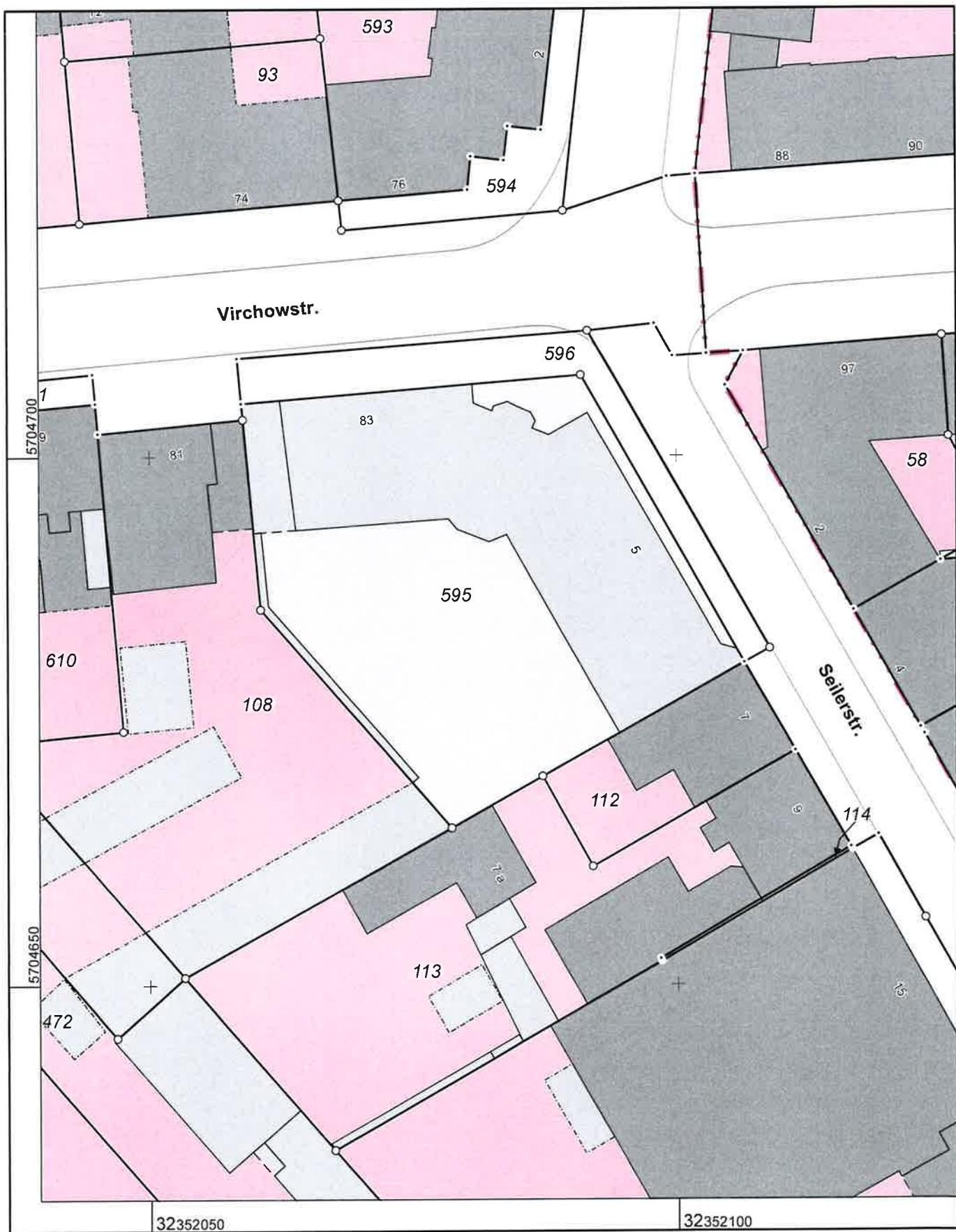
Flurstud  
Flur: 29

Flur. 23  
Gemarkung: Oberhausen  
Seilerstr. 5, Oberhausen u.a.

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 13.01.2023  
Zeichen: 23-EI-0045



Maßstab 1 : 500



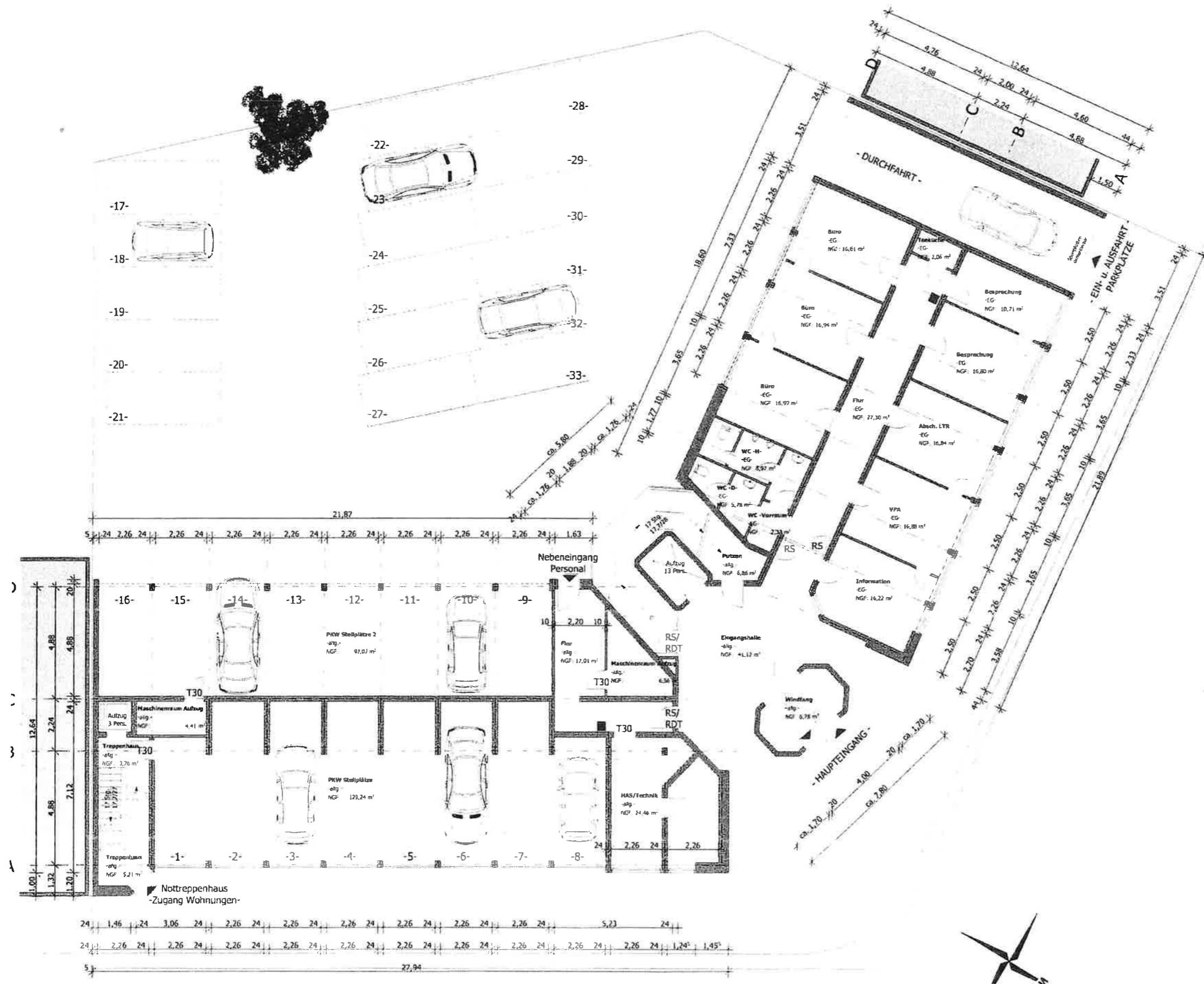
Die Nu  
men d

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

**zum Wertgutachten „Virchowstr. 83/Seilerstr. 5“, 46047 Oberhausen**

**Grundriss-/Schnittzeichnungen – Bestandspläne im Rahmen des Nutzungsänderungsantrages 2018**

---



## LEGENDE

	Bestand
	neue Wand
	Beton bewehrt
	Beton unbewehrt
	Dämmung
	Abbruch

Masse wurden aus Bestandsplänen übernommen und lediglich Augenscheinlich vor Ort überprüft.

**ALLE MAÙE SIND VOR ORT ZU PRÜFEN**

Diese Unterlage darf nur mit der Zustimmung des Verfasser veröffentlicht, vervielfältigt, geändert oder für einen anderen Zweck als vereinbart verwendet werden. (URHG und UWG)

**Maßänderungen wegen baulicher Notwendigkeit oder behördlichen Auflagen bleiben vorbehalten.**

Die Maße sind Rohbau- und keine Fertigmaße.

Die Auflagen aus der Baugenehmigung und der Statik sind zu beachten.

## - BESTAND -

## **-Grundriss Erdgeschoss-**

### Bauvorhaben:

## **Umbau des vorh. Bürogebäudes zu Apartments**

Bauort:  
Virchowstrasse 83, 46 047 Oberhausen  
Seilerstrasse 5, 46 047 Oberhausen

Stadt: Oberhausen Gemarkung: Oberhausen Stand: 23.03.2018  
Flur: 29 Flurstück: 595 Maßstab:

### Entwurfsverfasser:

- ERDGESCHOSS -

## LEGENDE

	Bestand
	neue Wand
	Beton bewehrt
	Beton unbewehrt
	Dämmung
	Abbruch



- 1tes OBERGESCHOSS -

Masse wurden aus Bestandsplänen übernommen und lediglich Augenscheinlich vor Ort überprüft.

## ALLE MAE SIND VOR ORT ZU PRÜFEN

Diese Unterlage darf nur mit der Zustimmung des Verfasser veröffentlicht, vervielfältigt, geändert oder für einen anderen Zweck als vereinbart verwendet werden. (URHG und UWG)

Maänderungen wegen baulicher Notwendigkeit oder behördlichen Auflagen bleiben vorbehalten.

Die Maße sind Rohbau- und keine Fertigmaße.

Die Auflagen aus der Baugenehmigung und der Statik sind zu beachten.

## - BESTAND -

### -Grundriss 1tes Obergeschoß-

Bauvorhaben:

Umbau des vorh. Bürogebäudes zu Apartments

Bauort:  
Virchowstrasse 83, 46 047 Oberhausen  
Seilerstrasse 5, 46 047 Oberhausen

Stadt: Oberhausen Gemarkung: Oberhausen Stand: 23.03.2018

Flur: Flurstück: 29 595

## LEGENDE



Masse wurden aus Bestandsplänen übernommen und lediglich Augenscheinlich vor Ort überprüft.

ALLE MAÙE SIND VOR ORT ZU PRÜFEN

Diese Unterlage darf nur mit der Zustimmung des Verfasser veröffentlicht, vervielfältigt, geändert oder für einen anderen Zweck als vereinbart verwendet werden. (URHG und UWG)

**Maßänderungen wegen baulicher Notwendigkeit oder behördlichen Auflagen bleiben vorbehalten.**

Die Maße sind Rohbau- und keine Fertigmaße.

Die Auflagen aus der Baugenehmigung und der Statik sind zu beachten.

## - BESTAND -

## **-Grundriss 2tes Obergeschoss-**

#### Bauvorhaben:

## Umbau des vorh. Bürogebäudes zu Apartments

- 2tes OBERGESCHOSS -



## LEGENDE



Masse wurden aus Bestandsplänen übernommen und lediglich Augenscheinlich vor Ort überprüft.

ALLE MAE SIND VOR ORT ZU PRÜFEN

Diese Unterlage darf nur mit der Zustimmung des Verfasser veröffentlicht, vervielfältigt, geändert oder für einen anderen Zweck als vereinbart verwendet werden. (URHG und UWG)

Maßänderungen wegen baulicher Notwendigkeit oder behördlichen Auflagen bleiben vorbehalten.

Die Maße sind Rohbau- und keine Fertigmaße.

Die Auflagen aus der Baugenehmigung und der Statik sind zu beachten.

## - BESTAND -

## **-Grundriss Dachgeschoss-**

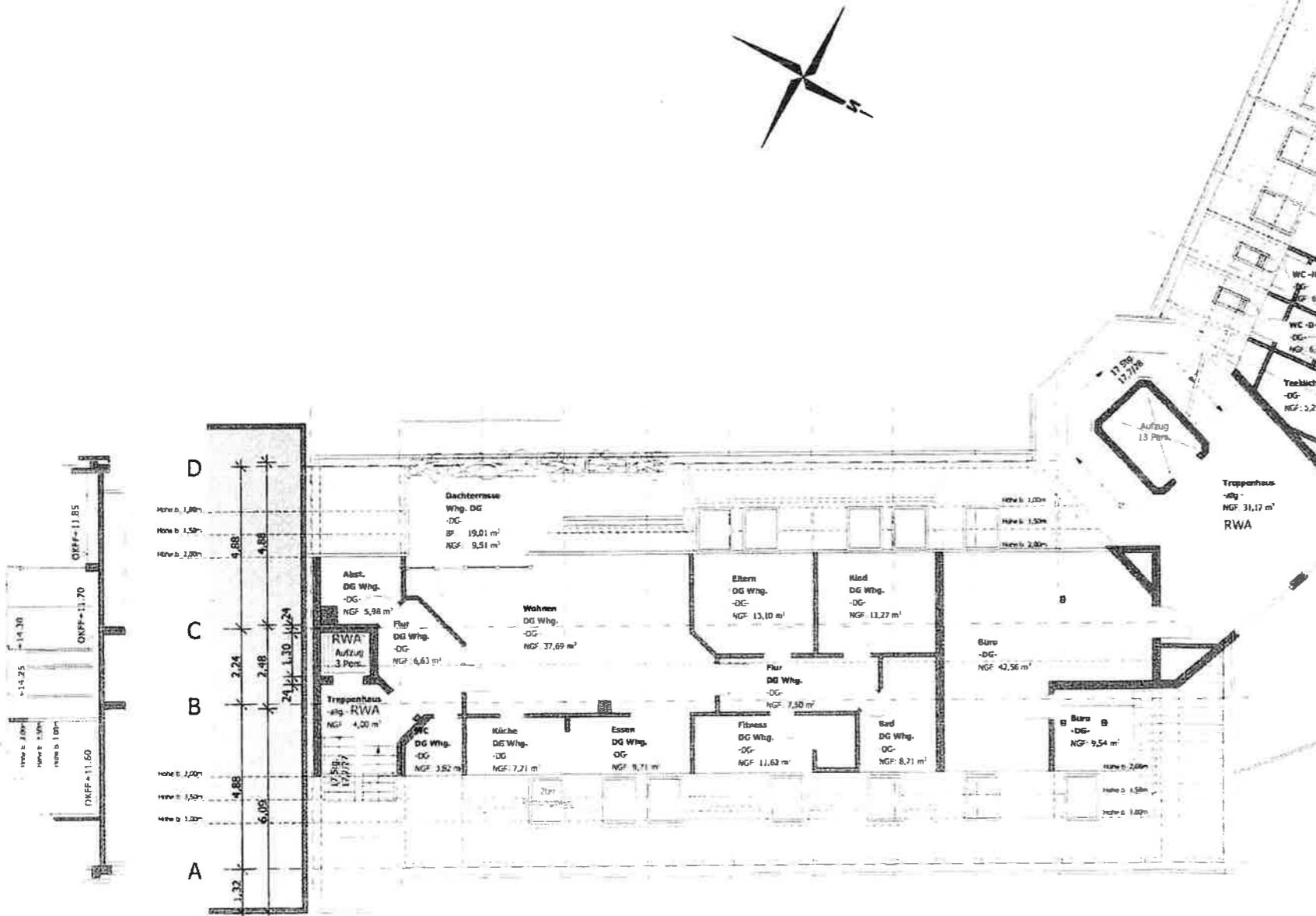
### Bauvorhaben:

## Umbau des vorh. Bürogebäudes zu Apartments

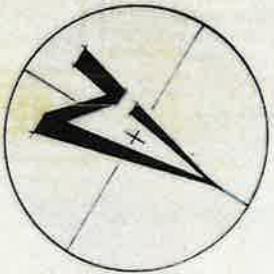
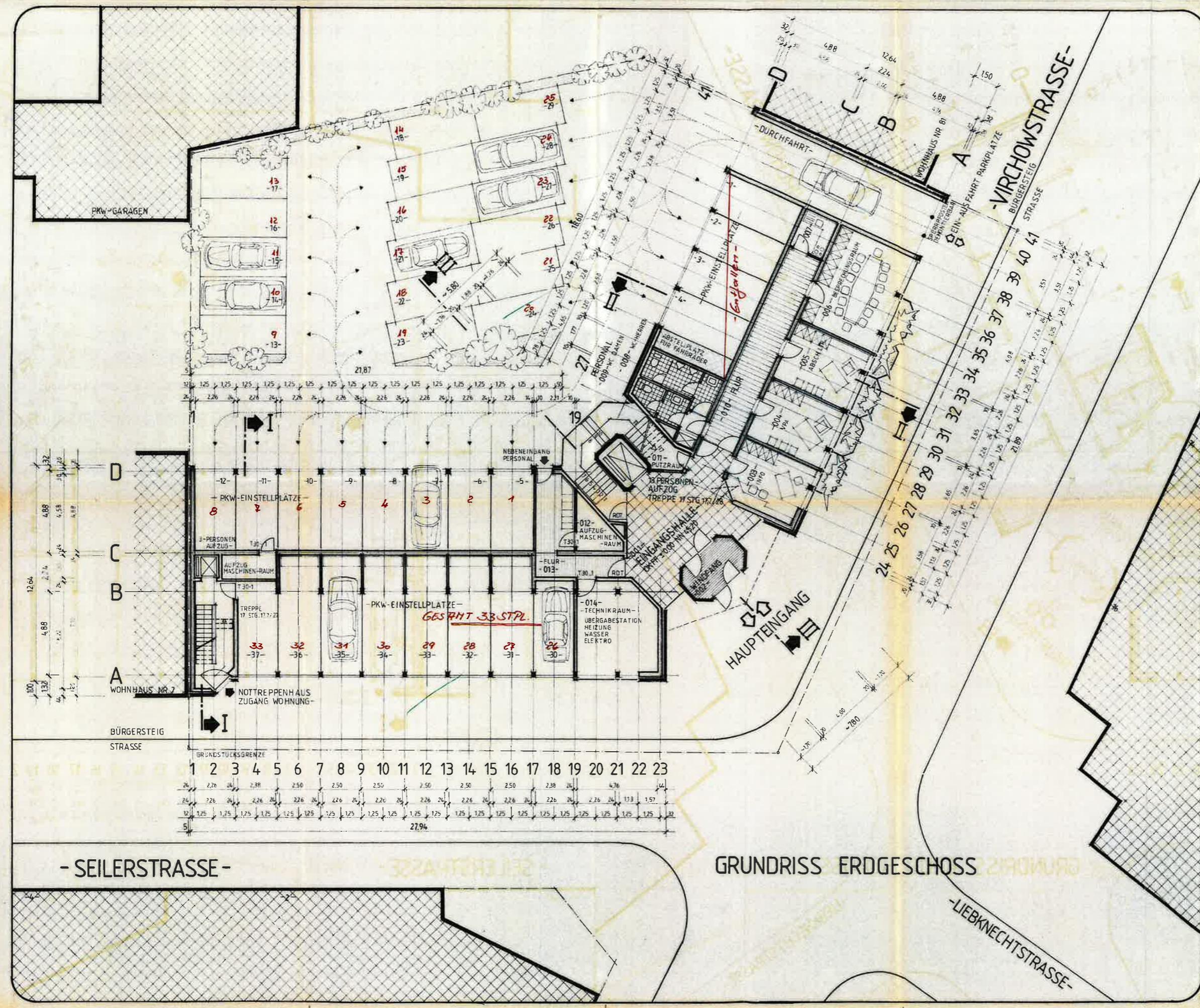
Bauort:  
Virchowstrasse 83, 46 047 Oberhausen  
Seilerstrasse 5, 46 047 Oberhausen

Stadt: Gemarkung: Stand:  
Oberhausen Oberhausen 23.03.2018

Flur: **29** Flurstück: **595**



- DACHGESCHOSS -



BAUAUFSICHTSBEHORDE

Zu den Akten

Bauaufsichtlich geprüft  
Bauz. 125-92

**ÄNDERUNGEN**

-THE PAGE STELL PLATZENPROVVIS -

Page 361 / 010

Blatt-Nr.	361 / 010	Bauvorhaben: NEUBAU EINES BÜRO- GEBÄUDES FÜR DAS ARBEITSAMT IN 4200 OBERHAUSEN 1, SEILERSTR. ECKE VIRCHOWSTR. / PARZELLE 111 <b>BAUGESUCH</b> GRUNDRISS ERDGESCHOSS
Maßstab:	1:100	
Datum:	06.01.1989	
Gezeichnet von:	KUCH.	

