

### **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** Drostenkampstr. 35a, 46147 Oberhausen-Holten

*Einfamilien-Reihenmittelhaus mit externer Garage und Miteigentumsanteilen an Zufahrts-/Wegeflächen*

**Bewertungsstichtag** 17. Januar 2024 - Tag der Ortsbesichtigung

**Kontaktdaten:**

Feldhausener Str. 110  
46282 Dorsten

Telefon: 0 23 62 – 4 50 02  
Telefax: 0 23 62 – 4 50 03

info@mueller-hantrop.de  
www.mueller-hantrop.de

**Verkehrswert** Der Gesamtverkehrswert des Bewertungsgrundstücks „Drostenkampstr. 35a“, 46147 Oberhausen beträgt am Wertermittlungsstichtag 17.01.2024:

**250.000,- €**

**Verkehrswert in Worten** - zweihundertfünfzigtausend - Euro

**Aktenzeichen Amtsgericht:**  
017 K 022/23

**Aktenzeichen Gutachter:**  
23-86-AG-VG

**Datum:**  
15. Februar 2024

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

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

\_\_\_ . Ausfertigung



Vorderansicht



rückwärtige Ansicht

**ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE**

<u>Ausgangsdaten</u>		
<b>Objekt:</b>	Drostenkampstr. 35a, 46147 Oberhausen-Holten	
<b>Art der Nutzung:</b>	Einfamilien-Reihenmittelhaus mit externer Garage sowie Miteigentumsanteile an Zufahrts- und Wegeflächen	
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	17.01.2024	<i>Tag der Ortsbesichtigung</i>
<b>Grundstücksgröße:</b>	273,95 m <sup>2</sup>	<i>Summe aller Flurstücke/-anteile</i>
<b>Baujahr:</b>	1975	<i>Fertigstellung/Erstbezug</i>
<b>wirtschaftliche Restnutzungsdauer:</b>	31 Jahre	
<b>Wohnfläche:</b>	148,94 m <sup>2</sup>	

<u>Bewertungsergebnisse</u>		
<b>Ertragswert:</b>	<b>252.500,- €</b>	<i>indirekter Vergleichswert</i>
<b>Sachwert:</b>	<b>247.800,- €</b>	<i>einschließlich Marktanpassung und unter Berücksichtigung besonderer, spezieller Objektmerkmale</i>
<hr/>		
<b>Gesamtverkehrswert:</b>	<b>250.000,- €</b>	
<hr/>		
<i>Die Einzelverkehrswerte der betroffenen Flurstücke sind den Abschnitten 11.2 ff. zu entnehmen.</i>		

**Dorsten, den 15. Februar 2024**

\_\_\_\_\_  
**(Dipl.-Ing. M. Müller )**

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -



**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
0.0 Zusammenstellungen Bewertungsergebnisse .....	2
0.0 Inhaltsverzeichnis .....	3
1.0 Verfahren der Wertermittlung .....	4 - 5
2.0 Allgemeine Angaben .....	6
3.0 Grundstücksbeschreibung - allgemein.....	7
4.0 Grundstücksbeschreibung - speziell .....	8 - 9
5.0 Gebäudebeschreibung.....	10 - 14
6.0 Flächenberechnungen .....	15 - 17
7.0 Gesamt- und Restnutzungsdauer der Gebäude, Geschossflächenzahl.....	18
8.0 Wert des Grund und Bodens.....	19 - 21
<b>9.0 Ertragswertermittlung</b>	
9.1 Rohertrag – marktüblich erzielbare Erträge .....	22 - 25
9.2 Bewirtschaftungskosten.....	25
9.3 Liegenschaftszinssatz .....	26 - 27
9.4 rentierlicher Bodenwert im Ertragswertverfahren .....	28
9.5 Ertragswertberechnung .....	28
<b>10.0 Sachwertermittlung</b>	
10.1 Normalherstellungskosten .....	29
10.2 Herstellungskosten / Herstellungswert (Neubauwert).....	29
10.3 Zeitwert der Gebäude .....	29
10.4 vorläufiger Sachwert, <u>ohne</u> Anpassung an die Marktlage und <u>ohne</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	30
10.5 vorläufiger Sachwert, <u>unter</u> Anpassung an die Marktlage und <u>ohne</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	31 - 33
10.6 endgültiger Sachwert, <u>unter</u> Anpassung an die Marktlage und <u>unter</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	34 - 36
<b>11.0 Verkehrswertermittlung</b>	
11.1 Gesamtverkehrswert (Bewertung aller Flurstücke als Wirtschaftseinheit) .....	37
11.2 Einzelverkehrswert Flurstück 1428 – Garagengrundstück.....	38
11.3 Einzelverkehrswert Flurstück 1431 – Zufahrtsfläche (1/5 Anteil) .....	38
11.4 Einzelverkehrswert Flurstück 1430 – Wegefläche (1/4 Anteil) .....	39
11.5 Einzelverkehrswert Flurstück 1424 – Hausgrundstück .....	39
11.6 Zusammenstellung der Verkehrswerte .....	40

**Anlagen**

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

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

**Anmerkung**

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



## 1.0. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

### 1.1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

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

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

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

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

### 1.2. VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Im vorliegenden Fall ist eine *Einfamilienhausgrundstück (Reihenmittelhaus) mit externer Garage sowie Miteigentumsanteilen an Zufahrts- und Wegeflächen* bewerten. Die Bewertung erfolgt nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung sowohl nach dem Ertragswertverfahren als auch nach dem Sachwertverfahren. Auftragsgemäß sind sowohl der Gesamtverkehrswert der betroffenen Flurstücke als auch die jeweiligen Einzelverkehrswerte zu ermitteln.

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

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

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

Der Kapitalisierung des Reinertrages wird ein marktüblicher Liegenschaftszins, entsprechend der vorliegenden Grundstücksart, zugrunde gelegt, der die allgemeine Verkäuflichkeit eines Objektes dieser Art und in dieser Lage würdigt. Der Ertragswert im Rahmen dieses Gutachtens ist nicht als ertragsorientierter Wert im Sinne einer Renditerechnung eines potenziellen „Kapitalanlegers“ zu verstehen, sondern als *indirekter Vergleichswert*.



Die Ableitung der Herstellungskosten der jeweiligen Gebäude im *Sachwertverfahren* erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Es handelt sich dabei um Kostenkennwerte der Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die NHK 2010 sind bundesdurchschnittliche Kostenwerte für die Neubau-Herstellung bestimmter Gebäude, sie enthalten keine Baujahrsgruppen. In den Kostenansätzen sind Baunebenkosten in Höhe von 17 % für Wohngebäude enthalten. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird kritisch überprüft, ob und in welchem Umfang der Herstellungsaufwand der Gebäude oder einzelner Gebäudeteile rentierlich und somit nachhaltig wirtschaftlich wertwirksam ist.

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

## GRUNDLAGEN

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

## LITERATUR

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

## VERWENDETE UNTERLAGEN

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Oberhausen vom 22.11.2023, AZ: 017 K 022/23
- Beschlüsse des Amtsgerichtes Oberhausen vom 21.06./22.11.2023
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen vom 20.06.2023
- Erkundigungen bei den Fachämtern der Stadt Oberhausen (u.a. Bauakte des Bauordnungsamtes)
- aktueller Katasterplan
- Mietspiegel der Stadt Oberhausen
- Grundstücksmarktberichte und Richtwertkarten der Gutachterausschüsse
- sonst. Immobilienmarktberichte (IVD-Preisspiegel, Immopromeo, u.a.)



## 2.0. ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Eigentümer:</b>	*)		
<b>Katasterbezeichnung:</b>	<b>Gemarkung:</b>	Holten	
	<b>Flur:</b>	8	
	<b>Flurstück:</b>	1424	<b>Fläche: 206 m<sup>2</sup></b>
	<b>Flurstück:</b>	1428	<b>Fläche: 39 m<sup>2</sup></b>
<b>1/5-Anteil an</b>	<b>Flurstück:</b>	1431	<b>anteilige Fläche: 21,20 m<sup>2</sup></b> (= 1/5 Anteil von 106 m <sup>2</sup> )
<b>1/4-Anteil an</b>	<b>Flurstück:</b>	1430	<b>anteilige Fläche: 7,75 m<sup>2</sup></b> (= 1/4 Anteil von 31 m <sup>2</sup> )
			<hr/> <b>insgesamt 273,95 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundbuchbezeichnung:</b>	von Holten, Blatt 956		
<b>Grundbuchbelastungen:</b>	In Abt. II des v.g. Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.		
<b>Baulasten:</b>	Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Oberhausen sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen. <i>Die schriftliche Auskunft der Stadt Oberhausen ist im Anhang beige-fügt.</i>		
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Oberhausen, <b>Aktenzeichen: 017 K 022/23</b>		
<b>Aufgabe des Gutachtens:</b>	Verkehrswertermittlung über ein Einfamilienhausgrundstück mit externer Garage und Miteigentumsanteilen an Wege-/Erschließungsflächen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens*)  Auftragsgemäß ist zunächst der Gesamtverkehrswert der betroffenen Flurstücke zu ermitteln (Bewertung als wirtschaftliche Einheit), darüber hinaus aus verfahrenstechnischen Gründen auch die entsprechenden Einzelverkehrswerte.		
<b>Mietverhältnisse:</b>	Das Haus wird von einer Miteigentümerpartei eigengenutzt, ein Mietverhältnis besteht nicht.		
<b>Ortsbesichtigung:</b>	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 17.01.2024 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller in Anwesenheit eines Miteigentümers*)		

\*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



### 3.0. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - ALLGEMEINE MERKMALE

<b>Grundstücksart:</b>	Wohngrundstück
<b>Wohnlage:</b>	durchschnittliche Wohnlage im Stadtteil Holten, Lage an Sammelstraße mit normalem Verkehrsaufkommen, ca. 1 km nordwestlich Kläranlage, ca. 1 km südwestlich Chemiepark
<b>Geschäftslage:</b>	keine
<b>Bebauung der näheren Umgebung:</b>	1- bis 2-geschossige Einfamilien-Reihenhäuser unterschiedlichen Baujahres
<b>Infrastruktur:</b>	normale infrastrukturelle Ausstattung, Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf im Umkreis von ca. 1 km (Ortsmitte Holten), darüber hinaus in diversen Oberhausener Zentren (Sterkrade, Neue Mitte/Centro, Alt-Oberhausen) bzw. in Dinslaken-Hiesfeld
<b>Straßenbau und Erschließung:</b>	<p>Die angrenzende „Drostenkampstraße“ ist endgültig ausgebaut, neuerer Straßenausbau, asphaltierte Fahrbahn, bds. plattierte Bürgersteige und Radwege, 1-seitig Parkzonen auf der Seite des Bewertungsobjektes, Straßenbeleuchtung und Straßenkanalisation vorhanden.</p> <p>Die rückwärtige Garage ist über einen Privatweg erschlossen, hieran besteht ein Miteigentumsanteil.</p>
<b>Ver- und Entsorgung:</b>	Wasser, Strom und Gas über örtliche Versorgungsunternehmen, die Entsorgung erfolgt in die städtische Kanalisation.
<b>Verkehrslage:</b>	inner- und überörtlich normale Straßenanbindungen, Autobahnen A 2, Anschlussstelle OB-Holten ca 4,0, bzw. A 3 km, Anschlussstelle Dinslaken-Süd in ca. 4,5 km, Bushaltestelle unmittelbar am Objekt
<b>Art, Geschoszahl, Baujahr der Gebäude:</b>	<b>Einfamilien-Reihenmittelhaus</b> , 2-geschossig mit DG-Ausbau, <b>Baujahr 1975</b> , der nachträglicher DG-Ausbau lt. Bauakte 1996
	<b>Fertigarage</b> auf Flurstück 1428, Baujahr wie Wohnhaus

#### 4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - SPEZIELLE MERKMALE

- Grundstücksschnitt:** Flurstück 1424: Reihengrundstück mit regelmäßigem Zuschnitt, die Gartenseite ist nach Südwesten ausgerichtet.  
Vorgarten ~5,0 m, Breite ~6,0 m, Tiefe ~34,0 m
- Oberflächengestaltung:** eben, normale Höhenlage zur angrenzenden Straße
- Baugrund:** nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt
- Altlasten:** Lt. Angabe des Umwelt-Amtes der Stadt Oberhausen besteht auf dem Bewertungsgrundstück kein Bodenbelastungsverdacht.  
  
**Hinweis des Umweltamtes:**  
*Falls auf dem Bewertungsgrundstück unbefestigte Freiflächen/naturnahe Böden vorhanden sind oder sein sollten, 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 anzeigepflichtige 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 verliehenen Bergwerksfeld „Alsfeld“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.  
  
Der aktive Bergbau ist seit Jahrzehnten stillgelegt. Nach allgemeiner Lehrmeinung sind die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.  
  
Bei anstehenden Baumaßnahmen ist grundsätzlich eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob und welche Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.  
  
*Die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.*
- verbindliche Bauleitplanung:** kein Bebauungsplanbereich, die Beurteilung der Grundstücksqualität erfolgt nach § 34 BauGB „im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles“



**Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:** Einfamilien-Reihenmittelhaus, 2-geschossig mit DG-Ausbau, externer Garage sowie Miteigentumsanteile an Zufahrts- und Wegeflächen

**Erschließungs-/Kanalanschlussbeitrag:** Die Erschließungsabteilung der Stadt Oberhausen bescheinigt, dass

- Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. BauGB für die Herstellung der Erschließungsanlage „Drostenkampstraße“ als gezahlt gelten.
- Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht gezahlt sind.
- Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen erhoben werden.

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

**Baurechtliche Merkmale:** Die Bauakte der Stadt Oberhausen wurde eingesehen, danach ist der Gebäudebestand wie folgt baurechtlich genehmigt:

Errichtung eines Reiheneigenheimes

Baugenehmigung vom 05.02.1974, Rohbauabnahme 17.10.1974, Schlussabnahme 25.04.1975

Ausbau des Dachgeschosses, Nutzungsänderung als Kinderzimmer

Baugenehmigung 11.08.1995, Fertigstellung 08.05.1996



## 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 Baustanz- oder Schadensgutachten handelt.

### Gebäudeklasse:

Einfamilien-Reihenmittelhaus, 2-geschossig mit DG-Ausbau, externe Garage

### Unterkellerung:

voll unterkellert, darüber hinaus ist ein Teilbereich der Terrasse zusätzlich unterkellert (ungenehmigt), der ausschließlich über den ehem. Partyraum zugänglich ist

**Dachausbau:** voll ausgebaut, lt. Bauakte erfolgte der Ausbau 1996, bestehend aus kleinem Flur, 2 Schlafräumen.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale: Wände verputzt, Flurbereich holzverkleidet, Decken/Schrägen Holzverbrettert (Fichte/ Tanne), Teppichböden, Flur PVC, Heizkörper, Holz-Dachflächenfenster (schadhaft), einfache Holztür zum Flur – lt. Angabe Mängel an der Elektroinstallation, insbesondere im großen Ausbauraum.

Spitzboden: Zugang über Einschubtreppe, Boden begehbar (Spanplatten), Folie schadhaft.

## BAUART

**Fundamente:** Beton nach statischen Erfordernissen

**Kellerwände:** Mauerwerk der Bauzeit

**Geschossaußenwände:** Mauerwerk der Bauzeit, lt. Bauakte Hohlblocksteine (HBL)

**Tragende Innenwände:** wie vor

**Nichttragende Innenwände:** Bimsstein

**Feuchtigkeitsisolierung:** senkrechte und waagerechte Feuchtigkeitssperren entsprechend der Bauzeit vorhanden, Keller trocken – einige Wände (Hobbyraum) waren Holzverbrettert und insofern nicht einsichtig, normaler Zustand wird unterstellt

**Trittschall- und Wärmedämmung:** entsprechend der Bauzeit

**Decken:** Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich

**Treppen:** zum KG Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag, vom EG zum OG bzw. vom OG zum DG offene Montagetreppe in Stahl-/ Holzkonstruktion, Stahlharfe (im EG und Teilbereiche OG mit Gipskartonplatten verkleidet), Holzhandlauf, Wände im gesamten Treppenbereich Kunststoffreibputz, gestrichen, im EG neu glatt verputzt

**Dachkonstruktion:** ca. 40° Satteldach in Holzkonstruktion

**Dacheindeckung:** Tondachziegel

**Dachentwässerung:** Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech (gestrichen, partiell schadhaft)

**Außenwandflächen:** verblendet (Sparverblender)



**INNENAUSBAU (EG/OG)**

<b>Deckenflächen:</b>	verputzt und gestrichen, in Wohn-/Esszimmer, Küche und Bad im OG Holzverkleidung mit Einbaustrahlern
<b>Innenwände:</b>	verputzt und tapeziert, Treppenflur/Flure Kunststoffreibeputz mit Anstrich, im EG einschl. Treppenbereich neu verputzt
<b>Wandplattierungen:</b>	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Gäste-WC ca. 1,50 m hoch ursprünglich gefliest, Bad deckenhoch gefliest (2005 erneuert)
<b>Fußböden:</b>	<u>Erdgeschoss:</u> Flurbereich älterer Natursteinboden, WC ursprüngliche Mosaikfliesen, Küche neu gefliest, Wohn-/Essraum Mosaikparkett <u>Obergeschoss:</u> Bad gefliest, sonst Mosaikparkett
<b>Türen:</b>	Hauseingangstür als ursprüngliche Holztür mit Isolier-/ Struktur-/ Sprossenglas, Innentüren als ursprüngliche, glatt abgesperrte Holztüren mit Futter und Bekleidung, Türblatt zum Wohnzimmer mit Glaseinsatz, Glas-Schiebetür zwischen Esszimmer und Küche, im Obergeschoss einfache Holztüren (Makoree) in Stahlzargen
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Wohnzimmer feststehendes Fensterelement, zur Terrasse Flügeltür - altersbedingte Mängel an den Fenstern (Verriegelungsmängel, Verglasung tlw. „blind“).
<b>Rollläden:</b>	Kunststoffrollläden, Wohnzimmer, Küche und Bad mit EL-Antrieb
<b>Fensterbänke:</b>	innen Kunststein, außen Klinkerplatten
<b>besondere Einbauten:</b>	keine
<b>Balkon/Loggia:</b>	Balkon vorhanden, zugänglich vom Kinderzimmer, Stahlrahmengeländer mit PVC-Plattenverkleidung (Holzstruktur), Boden gefliest (Frostschäden) - insgesamt Sanierungsbedarf
<b>Elektroinstallation:</b>	Brennstellen und Steckdosen entsprechend der Bauzeit, im Treppenbereich „auf-Putz-Installation“
<b>Sanitärinstallation:</b>	<u>Gäste-WC im EG</u> Einrichtungsgegenstände: Stand-WC mit PVC-Spülkasten, Handwaschbecken – weiße Sanitärobjekte, Erstausrüstung der Bauzeit <u>Bad im OG</u> Einrichtungsgegenstände: Einbaubadewanne mit Whirlpooleinbau, Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch, Handtuchheizkörper - weiße Sanitärobjekte, Ausbaustand 2005 <u>Bad im KG</u> Einrichtungsgegenstände: Stand-WC mit PVC-Spülkasten, Duscmöglichkeit (Bodeneinlauf, einfache Abtrennung), Ausgussbecken – einfache Ausstattung, 2020 wurde hier eine neue Rückstauklappe eingebaut, erhebliche Restarbeiten erforderlich, kein wirtschaftlicher Wert.



**Heizungsart:** Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung; Vaillant-Kesselanlage, Baujahr lt. Angabe Anfang der 2000er Jahre, in den Wohnräumen Heizkörper mit Thermostatventilen, z.T. in Heizkörpernischen.

**Warmwasserbereitung:** über Kombitherme

**Ausbau Kellerbereich:** im Wesentlichen:  
lichte Höhe ca. 2,15 m, Wände verputzt und gestrichen, Decken schalungsrau, im Kellerbad erhebliche Restarbeiten nach Einbau Rückstausicherung, Estrichboden (Rissverpressungen im Hobbyraum), Kellerbad einfach gefliest, einfache Holztüren (Limba) in Stahlzargen, zum Heizungskeller FH-Tür, Kelleraußentür (Außen-seite Stahltür, Innenseite Holztür mit Einfachglaseinsatz), Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung, Kelleraußentreppe vorhanden - altersentsprechend eher mäßiger Kellerzustand, Unterhaltungsrückstände

*Hobbyraum im Erweiterung (unterkellertes Terrassenbereich):*  
Wände tlw, Holzverbrettert, Decke Holzverbrettert, Thekenanlage, Glasbausteine mit Lüftungsklappe, Lichtschacht zur Terrasse (mit WPC-Platten abgedeckt)

## ALLGEMEINE BEURTEILUNG

**Ausstattung, Modernisierung, Instandsetzung:**

Die Eigentümer haben das Haus 2005 erworben und Teilmodernisierungen durchgeführt (u.a. Bad im OG). Laut Angabe wurden 2020 die Rückstausicherung im Keller erneuert, die Küche umgebaut und der Terrassenbelag erneuert. Sonst ursprüngliche Ausstattung.

**Bau-/ Unterhaltungszustand:**

Unterhaltungsrückstände im Keller, Rest-Putzarbeiten im Treppenbereich (begonnen im EG, Restverkleidung der Stahlharfe im OG), altersbedingte Mängel/Schäden an den Fenstern (inkl. Dachflächenfenster), Restarbeiten an der Kelleraußentreppe, Schäden am Eingangsstufenpodest, Mängel/Schäden an den Dachrinnen, Abdichtungsmängel am Wohnzimmerfenster zur Terrasse (Feuchtemängel am raumseitigen Heizkörper), unzureichende Dämmung im DG, schadhafte Folie im Spitzboden. Balkon schadhaft (Fliesen, Abdichtung, Geländer), Mängel an der Elektroanlage im DG (insbesondere im großen Raum zur Gartenseite).

Mängel/Schäden am Garagendach, Betonschäden an der Garagentor-zarge.

*Im Rahmen der Bewertung wird für die Mängel/Schäden ein angemessener pauschaler Minderwert berücksichtigt.*

**Räumliche Aufteilung:**

Reihenhaustypischer Grundriss:  
EG: Eingangsdiele, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Essraum.  
OG: Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Flur, Bad/WC  
DG: Flur, 2 Ausbauräume

Der rückwärtige Hausgarten liegt ca. 1,0 m unter Terrassenniveau.



**AUBENANLAGEN**

<b>Entwässerung:</b>	Anschluss an städtische Kanalisation
<b>Versorgungsanschlüsse:</b>	Strom, Wasser, Gas
<b>Einfriedung:</b>	vorderseitig offen gestaltet, rückwärtig Holzflechtzaunelemente (z.T. nachbarliches Eigentum), Gartentor zum rückwärtigen Erschließungsweg (Zugang zur Garage)
<b>Sonstige Außenanlagen:</b>	Vorgarten Zieraufwuchs, rückwärtiger Hausgarten einfache Rasenfläche
<b>Hof-, Wege-, sonstige Befestigung:</b>	Hauszugang Betonpflaster, Terrasse WCP-Platten (einschl. Stufenanlage), Garagenhof und Erschließungsweg gepflastert
<b>besondere Bauteile:</b>	Kelleraußentreppe, 2-stufiges Eingangsstufenpodest, Eingangüberdachung (kleines Kragdach), im Terrassenbereich bds. Glasbaustein-Sichtschutz, ältere Markise mit Kurbelantrieb, Mauerbrüstung mit Abdeckung, Abtreppe zum Garten
<b>Garage/Stellplatz:</b>	<u>Garage auf Flurstück 1428</u> handelsübliche Fertiggarage (Fabrikat Ferrotron), Stahlschwinger, Licht/Strom vorhanden – Rissbildungen und Feuchteschäden am Flachdach, Betonschäden an der Torzarge



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

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Planzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Oberhausen ermittelt. Die Wohnfläche einschl. nachträglichem DG-Ausbau wurde den Berechnungen aus der Bauakte entnommen, danach ergeben sich die nachfolgenden Werte, die nur für die Wertableitung im Rahmen dieses Gutachtens verwendbar sind.

**6.1 BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)****Wohnhaus**

Kellergeschoss:	6,06 m	x	11,99 m	..... =	72,66 m <sup>2</sup>
Kellererweiterung:	3,30 m	x	4,00 m	..... =	13,20 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	6,06 m	x	11,99 m	..... =	72,66 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	6,06 m	x	11,99 m	..... =	72,66 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	72,66 m <sup>2</sup>	x	Faktor 0,7*)	..... =	50,86 m <sup>2</sup>
					<u><u>282,04 m<sup>2</sup></u></u>

\*) Verhältnis Wohnfläche DG zu OG (ohne Balkon)

<b><u>Garage:</u></b>	5,50 m	x	2,80 m	..... =	<u><u>15,40 m<sup>2</sup></u></u>
-----------------------	--------	---	--------	---------	-----------------------------------

**6.2 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG** *aus der Bauakte der Stadt Oberhausen*Berechnung nach DIN 283ErdgeschoßWohnräume :

Wohnen	: 5,58	x	5,51		x 0,97	=	29,82 m <sup>2</sup>
Essen	: 3,01	x	2,51	- (0,32 x 0,32)	x 0,97	=	7,22 m <sup>2</sup>
Küche	: 3,01	x	3,13 <sup>5</sup>		x 0,97	=	9,15 m <sup>2</sup>
						=	<u>46,19 m<sup>2</sup></u>

Nebenträume:

Diele	: 3,76	x	2,33	- (3,76 x 1,50)	x 0,97	=	3,02 m <sup>2</sup>
WC	: 1,08	x	1,76		x 0,97	=	1,84 m <sup>2</sup>
Windfang	: 1,13 <sup>5</sup>	x	1,76		x 0,97	=	1,93 m <sup>2</sup>
						=	<u>6,79 m<sup>2</sup></u>

0001



ObergeschoßWohnräume :

Eltern	:	3,01	x	5,98	-	(0,32 x 0,32)		x	0,97	=	17,36 m <sup>2</sup>
Kind 1	:	2,74	x	4,15				x	0,97	=	11,03 m <sup>2</sup>
Kind 2	:	2,74	x	4,15				x	0,97	=	11,03 m <sup>2</sup>
										=	39,42 m <sup>2</sup>

Nebenräume:

Diele	:	5,58	x	1,26				x	0,97	=	6,82 m <sup>2</sup>
Diele	:	3,76	x	2,33	-	(376 x 1,50)		x	0,97	=	3,02 m <sup>2</sup>
Bad	:	2,33	x	1,76				x	0,97	=	3,98 m <sup>2</sup>
										=	13,82 m <sup>2</sup>

D A C H G E S C H O S S

Raum		6.850	x	5.580	=	38.223				=	38.223 qm
						38.223					
		0.750	x	5.580	=	4.185				=	4.185 qm
						4.185					
		0.750	x	5.580	=	4.185				=	4.185 qm
						4.185					
	-	2.570	x	4.270	=	-10.974				=	-10.974 qm
						-10.974					

ZUSAMMENSTELLUNG DG	BRUTTO	-0%Putz	NETTO	
Wohnfläche Dachgesch.	35.619	- 0.000	= 35.619	
SUMME	35.619		35.619	= 35.619 qm

Bauaufsichtlich geprüft

19. AUG. 1995

F. P. 5.3



**Zusammenstellung der Wohnflächen**Erdgeschoss

Wohnräume.....=	46,19 m <sup>2</sup>	
Nebenräume.....=	6,79 m <sup>2</sup>	
zzgl. Terrasse:		
4,50 m x 4,00 m x ¼.....=	4,50 m <sup>2</sup>	57,48 m <sup>2</sup>

Obergeschoss

Wohnräume.....=	39,42 m <sup>2</sup>	
Nebenräume.....=	13,82 m <sup>2</sup>	
zzgl. Balkon:		
4,00 m x 1,30 m x ½.....=	2,60 m <sup>2</sup>	55,84 m <sup>2</sup>
		<b>= 113,32 m<sup>2</sup></b>

<u>Dachgeschoss</u> .....		<b>= 35,62 m<sup>2</sup></b>
---------------------------	--	------------------------------

**Wohnfläche insgesamt ..... = 148,94 m<sup>2</sup>**

**6.3 WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (WGFZ)**

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

*Grundstücksgröße*.....= 206 m<sup>2</sup> (Hausgrundstück, Flurstück 1424)

*Grundfläche* .....

= 72,66 m<sup>2</sup>

*Anzahl Geschosse* .....

= 2,7 (DG-Faktor 0,7)

*Geschossfläche:* .....

= 72,66 m<sup>2</sup> x 2,7 = 196,18 m<sup>2</sup>

**tatsächlich realisierte GFZ**.....= 196,18 / 206 = **0,95**

## 7.0 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER DER GEBÄUDE

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

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

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

Gebäude	Baujahr	Alter Jahre	wirtschaftliche Gesamtnutzungs- dauer Jahre	wirtschaftliche Restnutzungs- dauer Jahre
Wohnhaus	1975	49	80	31
Garage	1975	49	60	11

Im Rahmen der Bewertung wird dem Bewertungsobjekt eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren** beigemessen.

## 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)).

### Bewertungsgegenstand sind folgende Flurstücke:

Flurstück 1424	Hausgrundstück „Drostenkampstr. 35a“ .....	=	206,00 m <sup>2</sup>
Flurstück 1428	Garage .....	=	39,00 m <sup>2</sup>
Flurstück 1431	Garagenzufahrt, 1/5 MEA von 106 m <sup>2</sup> .....	=	21,20 m <sup>2</sup>
Flurstück 1430	Wegefläche, 1/4 MEA von 31 m <sup>2</sup> .....	=	<u>7,75 m<sup>2</sup></u>
		=	<u><b>273,95 m<sup>2</sup></b></u>

<b>Richtwert</b>	ermittelt zum 01.01.2023 durch den Gutachterausschuss Oberhausen		
<i>Definition:</i>	<b>W – I-II – 0,5 - 40</b> , d.h. Wohngrundstück, 1- bis 2-geschossig bebaut/bebaubar, GFZ=0,5, 40 m Grundstückstiefe, beitragsfrei		
<i>im Bereich:</i>	zonaler Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes, Referenzlage: Drostenkampstraße 20a.....	=	<b>250,- €/m<sup>2</sup></b>
<b>Durchschnittlicher Lagewert:</b>			
Zu-/Abschlag als Anpassung an die heutige Marktlage - entfällt .....	=	±	0,- €/m <sup>2</sup>
<b>spezieller Lagewert:</b>			
Zu-/Abschlag wegen Lagewertunterschied – entfällt .....	=	±	<u>0,- €/m<sup>2</sup></u>
	=		<b>250,- €/m<sup>2</sup></b>

**Wertableitung Flurstück 1424 – Hausgrundstück (206 m²)**

Ausgangswert = spezieller Lagewert ..... = 250,00 €/m²

weitere Zu- oder Abschläge

- + 23,0 % Zuschlag wegen *abweichender baulicher Ausnutzung* und *Grundstückstiefe* gegenüber dem Richtwertgrundstück. Die Umrechnung erfolgt gemäß nachfolgender Umrechnungsformel des Gutachterausschusses Oberhausen (Marktbericht 2023) für abweichende Geschossflächenzahl (WGFZ=wertrelevante GFZ) und Grundstückstiefe.

Umrechnungsformel

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

WGFZ gem. Abschnitt 6.3 ..... = 0,95

Grundstückstiefe ..... = 34 m

$$\text{Wertfaktor} = \frac{101,2 + (43,2 \times 0,95) - (0,57 \times 34,0)}{101,2 + (43,2 \times 0,50) - (0,57 \times 40,0)} = \frac{122,86}{100,00}$$

**Wertfaktor = 1,229 oder rd. 23,0 % Zuschlag**

- + 5,0 % Zuschlag für vorteilhafte Himmelsausrichtung nach Südwesten, gem. „Fachinformation“ Gutachterausschuss Oberhausen zur Bodenwertermittlung (Quelle: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).
- 0,0 % Abschlag für noch nicht gezahlte Erschließungsbeiträge – entfällt, das Grundstück ist nach Auskunft der Erschließungsabteilung der Stadt Oberhausen erschließungsbeitragsfrei gemäß § 127 BauGB

+ 28,0 % Zuschlag zu 250,- €/m² ..... = + 70,00 €/m²  
= **320,00 €/m²**

**Bewertung Flurstück 1428 – Garage mit Vorplatz (39 m²)**

Ausgangsrichtwert = spezieller Lagewert ..... = 250,00 €/m²

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

Wegen der Nutzungseinschränkungen sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Abschläge üblich, dieser wird in diesem Fall mit 25 % des Ausgangsrichtwertes beurteilt,

daher: 25,0 % von 250,- €/m² = 62,50 € oder rd. .... = - 62,00 €/m²

= **188,00 €/m²**



**Bewertung Flurstück 1431 – Garagenzufahrt (1/5 MEA von 106 m<sup>2</sup> = 21,20 m<sup>2</sup>)**

Ausgangsrichtwert = spezieller Lagewert..... = 250,00 €/m<sup>2</sup>

Abschlag wegen eingeschränkter Nutzung als Zufahrtsfläche; ggü. der Bewertung des Flurstück 1428 (Garagengrundstück) ist die Nutzung stärker eingeschränkt, daher sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr höhere Abschläge üblich; dieser wird in diesem Fall mit 50 % beurteilt, daher: 50,0 % von 250,- €/m<sup>2</sup> ..... = - 125,00 €/m<sup>2</sup>

= **125,00 €/m<sup>2</sup>**

**Bewertung Flurstück 1430 – Wegefläche (1/4 MEA von 31 m<sup>2</sup> = 7,75 m<sup>2</sup>)**

Ausgangsrichtwert = spezieller Lagewert..... = 250,00 €/m<sup>2</sup>

Abschlag wegen eingeschränkter Nutzung als Wege-/Erschließungsfläche; ggü. der Bewertung des Flurstück 1428 (Garagengrundstück) ist die Nutzung stärker eingeschränkt, daher sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr höhere Abschläge üblich; dieser wird in diesem Fall mit 50 % beurteilt, daher: 50,0 % von 250,- €/m<sup>2</sup> ..... = - 125,00 €/m<sup>2</sup>

= **125,00 €/m<sup>2</sup>**

**Der Bodenwert der zu bewertenden Grundstücke beträgt zum Bewertungsstichtag 17.01.2024 demnach:**

Flurstück 1424:	206 m <sup>2</sup>	x	320,- €/m <sup>2</sup> .....	=	65.920,- €
Flurstück 1428:	39 m <sup>2</sup>	x	188,- €/m <sup>2</sup> .....	=	7.332,- €
Flurstück 1431:	106 m <sup>2</sup>	x	125,- €/m <sup>2</sup> x 1/5 MEA .....	=	2.650,- €
Flurstück 1430:	31 m <sup>2</sup>	x	125,- €/m <sup>2</sup> x 1/4 MEA .....	=	969,- €
			<b>Bodenwert insgesamt.....</b>	<b>=</b>	<b><u>76.871,- €</u></b>



## 9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

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

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

Aufgrund des Baujahres 1975 erfolgt die Einordnung in die *Baugruppe III (Bj. 1965-1979), 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- und sonstige Nebenkosten.

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

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

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

-	<i>Baujahrsgruppe III, Bj. 1965- 1979</i>		
-	<i>Wohnungsgröße &gt; m<sup>2</sup> (Größenklasse C, im Mittel 110 m<sup>2</sup>)</i>		
-	<i>Ausstattungsstufe mit Sammelheizung, Bad/WC, Isfenster, mit Balkon</i>		
-	<i>mittlere Wohnlage als Referenzlage</i>		
-	<i>Mietwertrahmen 4,93 – 6,89 €/m<sup>2</sup>, ausgewiesener Mittelwert = 6,00 €/m<sup>2</sup>, interpoliert nach Baujahr 1975.....</i>	=	
			<b>6,33 €/m<sup>2</sup></b>

#### Anpassung an die Marktlage

Der Mietspiegel der Stadt Oberhausen wurde zum Zeitpunkt 01.03.2023 ermittelt, zum aktuellen Bewertungsstichtag 17.01.2024 ist daher keine Anpassung erforderlich..... = ± 0,00 €/m<sup>2</sup>

ferner

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

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

Die Marktmiete (marktüblich erzielter 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 ..... = **6,33 €/m<sup>2</sup>**



Übertrag Zwischenwert ..... = 6,33 €/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 02/2023 (Stand Mietspiegel 01.03.2023) = 115,2

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

Veränderung:  $115,2 / 100 = 1,152$

das entspricht 15,2 % oder rd. 15,0 % Zuschlag zu 6,33 €/m<sup>2</sup> (Ausgangsmietwert) ..... = + 0,95 €/m<sup>2</sup>

**Ausgangswert marktübliche Miete ..... = 7,28 €/m<sup>2</sup>**

*Abweichungen ggü. Mietspiegel:*

- 4,0 % **Berücksichtigung der Wohnlage**

- Abschlag bei einfacher Wohnlage (*max. 0,25 €/m<sup>2</sup> = 3,9 %*)  
*hier:* vgl. Grundstücksbeschreibung (Seite 7) ..... = - 4,0 %
- Zuschlag bei guter Wohnlage (*max. 0,44 €/m<sup>2</sup>*) ..... = + 0,0 %
- zus. = - 4,0 %

+ 9,5 % **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> = 3,0 %*) ..... = + 3,0 %
- 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, Grund-*  
*rissverbesserung, 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*  
*Bädern mit Wanne/Dusche, Gäste-WC* (*max. 0,41 €/m<sup>2</sup> = 6,5 %*),  
*hier:* Badsanierung 2005 ..... = + 6,5 %
- gehobener Gebäudezustand *z.B. bei gepflegter Fassade mit Klin-*  
*ker, Schiefer, restaurierter Stuck-/Ornamentputzfassade, reprä-*  
*sentativem Treppenhaus mit hochwertigem Bodenbelag (Marmor*  
*o.ä.), hochwertigen Wandbekleidungen* (*max. 0,47 €/m<sup>2</sup>*) ..... = + 0,0 %
- zus. = + 9,5 %

+ 5,5 % Übertrag



+ 5,5 %	Übertrag		
- 0,0 %	<b>Abschläge für Wohnungs- und Gebäudemerkmale</b>		
	- Wohnungen ohne Balkon, Gebäude ab Baujahr 1965 (max. 0,44 €/m <sup>2</sup> ), überdachte Terrasse vorhanden.....	= -	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 einfachere Fliesen an den Wänden in Bädern (max. 0,39 €/m <sup>2</sup> ) .....	= -	0,0 %
	- einfache Gebäudezustand, z.B. Fassade in ungepflegtem/ schadhafem Zustand mit Putz/Farbanstrich, älterem Klinker oder Kunstschiefer, Treppenhaus in ungepflegtem Unterhaltungszustand (max. 0,58 €/m <sup>2</sup> ) .....	= -	0,0 %
		zus.	= - 0,0 %
+ 3,0 %	<b>Zuschläge für energetische Modernisierungen</b>		
	- Gebäude bis Baujahr 1995 Heizungsanlagen (Heizkessel/Heiztechnik) eingebaut nach 1995 oder Fernwärmeanschluss (max. 0,18 €/m <sup>2</sup> = 2,8 %) <u>hier</u> : Erneuerung Anfang 2000er Jahre (Kombitherme mit Warmwasser).....	= +	3,0 %
	- Gebäude bis Baujahr 1979 bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke <u>oder</u> der Außenwände im Jahr 2000 oder später (max. 0,59 €/m <sup>2</sup> ) .....	= +	0,0 %
	bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke <u>und</u> 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 <u>und</u> Außenwände (max. 0,59 €/m <sup>2</sup> ).....	= +	0,0 %
		zus.	= + 3,0 %
+ 10,0 %	<b>sonstige Zu- oder Abschläge:</b>		
	- Abschlag wegen Baujahresangleichung - entfällt .....	= -	0,0 %
	- Zu-/Abschlag wegen Wohnungsgröße – entfällt, da differenzierte Ansätze für EG/OG und DG.....	= ±	0,0 %
	- Abschlag für Grundrissnachteile - entfällt, reihenhaustypischer Grundriss .....	= -	0,0 %
	- Zuschlag für Einfamilienhaus mit Keller, Terrasse und Hausgarten .....	= +	10,0 %
	- Abschlag für fehlende Garage/ PKW-Stellplatz - entfällt .....	= -	0,0 %
		zus.	= + 10,0 %
+ 18,5 %	Zuschlag zu 7,28 €/m <sup>2</sup> .....	= +	1,35 €/m
		=	8,63 €/m <sup>2</sup>

Für die **Ausbauräume im Dachgeschoss** wird unter Berücksichtigung des einfachen Ausbaus, bestehender Dämmungs- und Möblierungsnachteile durch Schrägen und fehlender Sanitäreinheit, auch unter Berücksichtigung der Gesamtwohnfläche ein Wertansatz von 60 % des Mietwertes für EG/OG berücksichtigt, mithin:

8,63 €/m<sup>2</sup> x 0,6 ..... = **5,18 €/m<sup>2</sup>**



**Rohrertrag**

Wohnhaus (EG/OG):	113,32 m <sup>2</sup>	x	8,63 €/m <sup>2</sup> .....	=	977,95 €
Dachgeschoss:	35,62 m <sup>2</sup>	x	5,18 €/m <sup>2</sup> .....	=	184,51 €
Garage:	pauschaler Wertansatz .....				= 60,00 €
<b>monatlicher Rohrertrag</b> .....					<b>= 1.222,46 €</b>
<b>jährlicher Rohrertrag</b> .....					<b>= 14.669,52 €</b>
<b>oder rd.</b>					<b>14.670,00 €</b>

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

**9.2. Bewirtschaftungskosten**

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

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

Instandhaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

11,70 €/p.a.	je m <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 Rohrertrages

jährliche Anpassung

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

Index Oktober 2020 =	99,9	
Index Oktober 2023 =	117,8	Veränderung: 117,8 / 99,9 = 1,1792 (Korrekturfaktor)

**Es ergibt sich folgende Ableitung**

<b>Instandhaltungskosten:</b>	Wohnhaus:	11,70 €/m <sup>2</sup> /p.a.	x	1,1792 Korrekturfaktor	x	148,94 m <sup>2</sup> ....	=	2.055,- €
	Garage:	88,00 €/m <sup>2</sup> /p.a.	x	1,1792 Korrekturfaktor	.....	=	104,- €	
<b>Verwaltungskosten:</b>	Wohnhaus:	298,00 €/Whs./p.a.	x	1,1792 Korrekturfaktor	.....	=	351,- €	
	Garage:	39,00 €/Whs./p.a.	x	1,1792 Korrekturfaktor	.....	=	46,- €	
<b>Mietausfallwagnis:</b>	aufgrund der Gesamtwohnfläche leicht erhöht							
	3,0 % vom Rohrertrag, d.h. 3,0 % von 14.670,- € .....							= 440,- €
<b>insgesamt</b> .....								<b>= 2.996,- €</b>

Das entspricht 20,42 % des festgestellten Rohrertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 20,4 %** gewählt.



### 9.3 Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

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

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

<u>Objektart</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
▪ Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	--	--	--	--
▪ Dreifamilienhausgrundstücke	4,0 %	3,5 %	3,0 %	3,0 %
▪ Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblichem Anteil bis 20 %	5,5 %	5,0 %	4,5 %	4,5 %
▪ gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil >20 %	6,0 %	5,5 %	5,0 %	5,0 %
▪ Handel	7,0 %	6,5 %	6,0 %	6,0 %
▪ Bürogebäude	7,0 %	6,5 %	6,0 %	6,0 %
▪ Gewerbeobjekte	7,5 %	7,0 %	6,5 %	6,5 %
▪ Eigentumswohnungen, vermietet	--	--	2,3 %	2,1 %
▪ Eigentumswohnungen, selbstgenutzt	--	--	--	1,7 %

Für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke sind in Oberhausen keine Liegenschaftssätze veröffentlicht, in diesem Fall werden der Bewertung Veröffentlichungen über *Liegenschaftszinssätze für Einfamilien-Reihenmittelhäuser* aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 des angrenzenden *Gutachterausschusses Dinslaken* zugrunde gelegt, die dortigen Rahmenwerte werden nachfolgend dokumentiert. Darüber hinaus werden nachrichtlich die Zinssätze der Vorjahre dargelegt.

Vergleichsstädte	Liegenchafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
	in %	SAW*) in %	Anzahl Fälle	Ø-Wohn- fläche	Ø-Restnut- zungsdauer	Ø-Miete
<b>Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser) Dinslaken</b>				m <sup>2</sup>	Jahre	€/m <sup>2</sup>
<b>Marktberichte 2021-2023</b>						
Dinslaken (2021)	2,30	0,70	28	120,7	46,6	7,21
Dinslaken (2022)	1,90	0,60	18	112,5	44,7	7,58
<b>Dinslaken (2023**)</b>	<b>1,40</b>	<b>0,70</b>	<b>25</b>	<b>112,5</b>	<b>46,7</b>	<b>8,10</b>
Regressionsfunktion des L-Zinssatzes in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer (RND) – Marktbericht 2023 Funktion: $y \text{ (LSZ)} = 1,596 \ln(x) - 4,729 / R=0,442 / x = \text{RND}$ , bei <b>31 Jahren RND</b> ergibt sich: $\text{LSZ} = 1,596 \ln(31) - 4,729 = \mathbf{0,75}$						

\*) Standardabweichung

\*\*) Auswertung der Verkäufe 2020-2022

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

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

Im Rahmen der Bewertung wird ein spezieller Liegenchaftszinssatz für das Bewertungsobjekt abgeleitet:

<b>Ausgangswert</b> = LZ für Einfamilien-Reihenmittelhäuser gem. GMB Dinslaken 2023 Kenndaten/Modellansatz.: 112,5 m <sup>2</sup> WF, 46,7 Jahre RND, 8,10 €/m <sup>2</sup> Miete		<b>1,400 %</b>
<i>Anpassung an die Marktlage:</i> seit dem 2./3. Quartal 2022 lassen sich aufgrund gestiegener Hypothekenzinsen und der allgemein hohen Inflation zum Bewertungsstichtag erhebliche Rückgänge bei der Nachfrage nach Immobilien mit niedrigeren Preisen beobachten (Zulage Risiko)	+	0,250 %
<i>Lageabweichung, überörtlich:</i> ggü. der Vergleichsstadt Dinslaken - entfällt	±	0,000 %
<i>Lageabweichung, innerörtlich:</i> gebietstypische Lagewerte für Reihenmittelhäuser in Oberhausen gem. GMB 2023: mäßige Lage = 320,- €/m <sup>2</sup> , mittlere Lage = 360,- €/m <sup>2</sup> , gute Wohnlage = 470,- €/m <sup>2</sup> , Bodenwertniveau in Objektlage = 250,- €/m <sup>2</sup> (Zulage Risiko)	+	0,500 %
<i>Abweichungen Bewertungsobjekt ggü. Modellansatz (Kenndaten):</i> WF: 148,94 m <sup>2</sup> ggü. 112,5 m <sup>2</sup> im Modellansatz <u>und</u> Miete: 7,80 €/m <sup>2</sup> ggü. 8,10 €/m <sup>2</sup> im Modellansatz (Zulage Risiko) RND: 31 Jahre ggü. 46,7 Jahre im Modellansatz (Reduzierung Risiko)	+ - -	0,250 % 0,125 %
<i>Sonstige Einflussfaktoren:</i> Überalterungen im technischen und allgemeinen Ausbau, erhöhter Investitionsbedarf (Zulage Risiko)	+	0,500 %
<b>spezieller Liegenchaftszinssatz</b>	= <b>od.rd.</b>	<b>2,775 % 2,800 %</b>

Unter Berücksichtigung aller Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Beurteilung für das zu bewertende **Einfamilien-Reihenmittelhaus** ein **marktkonformer Liegenchaftszinssatz von 2,80 %** angemessen. Bei der Wahl des marktkonformen Liegenchaftszinssatzes 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 ..... = **76.871,- €**

**9.5 Ertragswertberechnung:**

jährlicher *Rohertrag/marktüblich erzielbare Erträge* gemäß Abschnitt 9.1 ..... = 14.670,- €

abzgl. *Bewirtschaftungskosten* gemäß Abschnitt 9.2

20,4 % von 14.670,- € ..... = - 2.993,- €

jährlicher *Reinertrag* ..... = 11.677,- €

abzgl. Bodenverzinsung: 2,80 % von 76.871,- € gem. Abschnitt 9.4 ..... = - 2.152,- €

*Reinertragsanteil Gebäude* ..... = 9.525,- €

Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor

- *wirtschaftl. Restnutzungsdauer* ..... = 31 Jahre - vgl. Abschnitt 7.0

- *Liegenschaftszinssatz* ..... = 2,8 % - vgl. Abschnitt 9.3

- *Kapitalisierungsfaktor* ..... = 20,54\*)

\*)  $(1,0280^{31} - 1) / (1,0280^{31} \times 0,0280) = 20,54$

*Zeitwert der Gebäude (Kapitalisierung):* 9.525,- € x 20,54 ..... = 195.644,- €

zuzüglich *gesamter Bodenwert* gemäß Abschnitt 8.0 ..... = + 76.871,- €

*vorläufiger Ertragswert* ..... = 272.515,- €

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

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

Schönheitsreparaturen, Kleinschäden, erhöhter Unterhaltungs-/Instandhaltungsrückstau – vgl. Abschnitt 5.0

pauschal: 10,0 % von 195.644,- € (Zeitwert) = 19.564,- € oder rd. .... = - 20.000,- €

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

**Wert der Besitzung nach dem Ertragswertverfahren** ..... = **252.515,- €**

**oder rd. 252.500,- €**

Anmerkung.

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



## 10.0 SACHWERTERMITTLUNG

### 10.1 Normalherstellungskosten

Die Ableitung der Herstellungskosten der jeweiligen Gebäude erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Es handelt sich dabei um Kostenkennwerte der Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die NHK 2010 sind bundesdurchschnittliche Kostenwerte für die Neubau-Herstellung bestimmter Gebäude, sie enthalten keine Baujahresgruppen. In den Kostenansätzen sind Baunebenkosten in Höhe von 17 % für Wohngebäude enthalten. Die Ableitung der NHK 2010 ist dem Anhang zum Gutachten zu entnehmen.

### 10.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Gebäudesachwert)

- Neubauwert zum Wertermittlungsstichtag gemäß §§ 35/36 ImmoWertV -

Gebäude	Bruttogrundfläche (BGF)	Herstellungskosten incl. Baunebenkosten	
		€/m <sup>2</sup>	€
<i>1</i>	m <sup>2</sup> BGF	<i>3</i>	<i>4 = 2 x 3</i>
Wohnhaus	282,04	1.156,-	326.038,-
Garage	15,40	1.037,-	15.970,-
<b>Herstellungskosten aller Gebäude</b>			<b>342.008,-</b>

### 10.3 alterswertgeminderte Herstellungskosten der Gebäude

Gebäude	Baujahr <i>fiktiv*</i>	Alter <i>fiktiv*</i>	Stand- dauer	technische Wertminderung <i>lineare Abschreibung gem. § 38 ImmoWertV</i>		vorläufiger Gebäude- zeitwert
				%	€	
<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10 = 4 x 9 / 100</i>	<i>11 = 4-10</i>
Wohnhaus	1975	49	80	61,3	199.861,-	126.177,-
Garage	1975	49	60	81,7	13.047,-	2.923,-
<b>vorläufiger Gebäudezeitwert (Summe der Gebäude), schadensfreier, endfertiger Zustand</b>						<b>129.100,-</b>
*) vgl. Abschnitt 7.0						
<i>Hinweis: Der über die normale Alterung hinausgehende Minderwert (im Rahmen der festgestellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer) wegen Mängel/Schäden wird abschließend im Bewertungsverfahren berücksichtigt.</i>						

**10.4 vorläufiger Sachwert** ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

**Übertrag vorläufiger Gebäudezeitwert** schadensfreier, endfertiger Zustand.....= **129.100,- €**

**besondere Bauteile:**

Kelleraußentreppe, ältere Markise, Terrasse mit Abtreppung ..... = + **4.000,- €**

**besondere Einbauten:**

entfällt ..... = + **0,- €**

**Zeitwert der Gebäude** im Sachwertmodell ..... = **133.100,- €**

**Außenanlagen** (geschätzter Zeitwert):

*pauschaler Erfahrungssatz des alterswertgeminderten, vorläufigen Gebäudezeitwertes gemäß Sachwert-Modell des örtlichen Gutachterausschusses*

Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Gas) ..... = + **7.000,- €**

sonstige Außenanlagen (Befestigungen/ Einfriedungen/ Gartengestaltung/Aufwuchs)

pauschal 5,0 % von 133.100,- € (Gebäudezeitwert)..... = + **6.655,- €**

**Sachwert der Gebäude und sonstige Anlagen / Außenanlagen**..... = **146.755,- €**

zuzüglich **sachwertkompatibler Bodenwert** gem. Abschnitt 8.0 ..... = + **76.871,- €**

**vorläufiger Sachwert** ohne Anpassung an die Marktlage, ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV....= **223.626,- €**



## 10.5 vorläufiger Sachwert - unter Berücksichtigung der Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV

**Übertrag vorläufiger Sachwert** - ohne Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV und ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV ..... = **223.626,- €**

### Anpassung des Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung):

Gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist der vorläufig ermittelte Sachwert durch Anwendung geeigneter Marktanpassungsfaktoren (*hier Sachwertfaktor*) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der bisher im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden „Sachwertfaktor“ zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wurde (§ 21 Abs. 3 und § 29 ImmoWertV, Ableitung von Sachwertfaktoren).

In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom zuständigen örtlichen Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. In diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen für die jeweilige Gebäudeart typischer Grundstücke ermittelt. Dabei sind die Einflüsse *besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale* zu eliminieren.

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität sind bei der Ableitung der NHK 2010 die Modellparameter des örtlichen Gutachterausschusses anzuwenden. Gemäß Marktbericht 2023 des *Gutachterausschusses Oberhausen* sind in dem Modellansatz zur Ableitung geeigneter Sachwertfaktoren folgende Modellparameter zu beachten:

<i>Normalherstellungskosten</i>	NHK 2010 (Anlage 1 SachwertR)
<i>Modernisierungsgrad</i>	in Anlehnung der AGVGA NRW
<i>Gebäudebaujahresklassen</i>	keine
<i>Gebäudestandard</i>	nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der SachwertR
<i>Baunebenkosten</i>	in den NHK 2010 enthalten, in der Regel 17 % bei Wohngrundstücken

<i>Korrekturfaktoren für das Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)</i>	keine definiert
<i>Bezugsmaßstab</i>	Brutto-Grundfläche
<i>Baupreisindex</i>	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
<i>Baujahr</i>	ursprüngliches Baujahr
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	nach Anlage 1 ImmoWertV, in der Regel 80 Jahre bei Wohngrundstücken
<i>Restnutzungsdauer</i>	Gesamtnutzungsdauer bzgl. Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 2 ImmoWertV bzw. unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes (Bericht AGVGA NRW)
<i>Alterswertminderung</i>	lineare Wertminderung
<i>Wertansatz für bauliche und sonstige Anlagen</i>	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <i>oder pauschaler Ansatz</i> in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses
<i>Wertansatz bei der BGF-Berechnung nicht erfasster Bauteile</i>	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <i>oder pauschaler Ansatz</i> in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses
<i>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	keine bzw. entsprechende Kaufpreisbereinigung
<i>Bodenwert</i>	ungedämpft zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes nach Definition des örtlichen Gutachterausschusses
<i>Grundstücksfläche:</i>	marktüblich objektbezogene Grundstücksfläche gem. Definition des örtlichen Gutachterausschusses
<i>sonstige Definition:</i>	des örtlichen Gutachterausschusses

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zugrunde gelegten Daten des zuständigen Gutachterausschusses zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die der Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

**vorläufiger Sachwert nach bisherigem Berechnungsverfahren..... = 223.626,- €**



**Übertrag vorläufiger Sachwert** - ohne Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV und ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV ..... = **223.626,- €**

#### Marktanpassung / Abschlagbewertung:

- + 46,0 % Zuschlag (Sachwertfaktor =1,46) als **Anpassung an die Marktlage nach Beurteilung der absoluten Sachwerthöhe** unter Berücksichtigung des Preisniveaus der **Gesamtstadt Oberhausen**, ohne Berücksichtigung von Lageabweichungen oder sonstigen Einflüssen, Grundlage sind Auswertung von Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, Kaufgrundstücke ohne Erbbaurechte (Grundstücksmarktbericht 2023 Gutachterausschuss Oberhausen)

Beispielhaft sind im v.g. Marktbericht folgende Sachwertfaktoren/ Abschläge dokumentiert:

bei 125.000,- € Sachwert	=	1,74	≅	74,0 %	Zuschlag
bei 150.000,- € Sachwert	=	1,65	≅	65,0 %	Zuschlag
bei 175.000,- € Sachwert	=	1,58	≅	58,0 %	Zuschlag
bei 200.000,- € Sachwert	=	1,52	≅	52,0 %	Zuschlag
bei 225.000,- € Sachwert	=	1,46	≅	46,0 %	Zuschlag
bei 250.000,- € Sachwert	=	1,41	≅	41,0 %	Zuschlag
bei 275.000,- € Sachwert	=	1,37	≅	37,0 %	Zuschlag
bei 300.000,- € Sachwert	=	1,32	≅	32,0 %	Zuschlag
bei 325.000,- € Sachwert	=	1,29	≅	29,0 %	Zuschlag
bei 350.000,- € Sachwert	=	1,25	≅	25,0 %	Zuschlag
bei 375.000,- € Sachwert	=	1,22	≅	22,0 %	Zuschlag
bei 400.000,- € Sachwert	=	1,19	≅	19,0 %	Zuschlag

Bei rd. 224.000,- € vorläufigem Sachwert ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,46 oder rd. 46 % Zuschlag zum vorläufigen Sachwert.

- 10,0 % **Zeitanpassung**, Veränderung der Marktlage zum aktuellen Bewertungsstichtag ggü. dem Untersuchungszeitraum:  
Der v.g. Sachwertfaktor resultiert im Wesentlichen aus Verkäufen des Jahres 2022. Seit dem 3. Quartal 2022 sind allgemein Preisrückgänge bei geringerer Nachfrage zu beobachten. Dies resultiert aus stark gestiegenen Hypothekenzinsen sowie hoher Inflation. Der hohe Sachwertfaktor des Jahres 2022 ist daher an die Marktlage anzupassen.

- 7,5 % Abschlag wegen **Lageabweichung**, lagebezogene Besonderheiten, bessere oder schlechtere Verkäuflichkeit der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ggü. dem Durchschnitt im vorliegenden Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses  
hier: vergleichsweise einfache Lagewertigkeit mit geringem Bodenwertniveau, Hörweite zur Autobahn 516

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

- + **28,5 % Zuschlag zur Anpassung an die Marktlage** ggü. dem vorläufigen Sachwert, mithin: 28,5 % Zuschlag zu 223.626,- € ..... = + **63.733,- €**

**vorläufiger Sachwert nach** Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV, jedoch ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs.3 ImmoWertV ..... = **287.359,- €**



**10.6 Endgültiger Sachwert** - unter Berücksichtigung der Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV und unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

**vorläufiger Sachwert** nach Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV, jedoch ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs.3 ImmoWertV ..... = **287.359,- €**

**sonstige Zu- oder Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, z.B:**

- Gebäudebezogene Besonderheiten
- Besonderheiten baulicher und sonstiger Außenanlagen
- Bodenbezogene Besonderheiten

**Gebäudebezogene Besonderheiten** - Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell, z.B.

- Baumängel oder Bauschäden
- wirtschaftliche Überalterung (Grundriss, Architektur, Gestaltung, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, etc.)
- überdurchschnittlicher guter Unterhaltungszustand
- unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, erhöhter Investitionsbedarf
- erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge
- sonstige Zu-/Abschläge

**hier:**

Abschlag wegen **Baumängel, Bauschäden** (der über die normale Alterung hinausgehende Minderwert im Rahmen der wirtschaftl. Restnutzungsdauer)

hier: Minderwert gem. Ableitung in Abschnitt 9.5..... = - 20.000,- €

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

hier: einfacher DG-Ausbau (Dämmungsnachteile)

Grundrissnachteile:	-0,0 %	von 126.177,- € (Zeitwert Whs.).....=	0,- €	
Dämmungsnachteile:	-5,0 %	von 126.177,- € (Zeitwert Whs.).....=	6.309,- €	
Objektgestaltung:	-0,0 %	von 126.177,- € (Zeitwert Whs.).....=	0,- €	= - 6.309,- €

**Übertrag**..... = **261.050,- €**

**Übertrag**..... = **261.050,- €**

Abschlag wegen **unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand, erhöhter Investitionsbedarf - Kostenrisiko** aufgrund von Überalterungen und Instandhaltungsrückstau (vgl. Gebäudebeschreibung), die nicht im Minderwert der Baumängel/Bauschäden berücksichtigt sind

hier: deutlich erhöhter Kostenaufwand durch hohen Unterhaltungsrückstand

Wohnhaus: -10,0 % von 126.177,- € (Zeitwert Whs.)..... = 12.618,- €  
Garage: -20,0 % von 2.923,- € (Zeitwert Garage) ..... = 585,- €..... = - 13.203,- €

Zuschlag wegen **überdurchschnittlich gutem Unterhaltungszustand** aufgrund zeitnah durchgeführter **Sanierungs-/ Modernisierungsaufwendungen**

hier: entfällt ..... = + 0,- €

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

hier: entfällt ..... = + 0,- €

**sonstige Zu-/Abschläge:**

hier: entfällt ..... = - 0,- €

**Zwischenwert**..... = **247.847,- €**

**Besonderheiten baulicher und sonstiger Außenanlagen** – Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell, z.B.

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wertabweichung von üblichen Außenanlagen</li> <li>- Wertabweichung von üblichen Bauteilen</li> <li>- Wertabweichung besonderer Bauteile/Einbauten</li> <li>- Wert von Nebengebäuden / Garagen</li> <li>- sonstige Werte/Wertanteile</li> </ul> |
|---|

**hier:**

**Wertabweichung von üblichen Außenanlagen** ggü. Sachwertmodell (Zeitwert)

hier: entfällt ..... = - 0,- €

**Wertabweichung von üblichen Bauteilen** ggü. Sachwertmodell (Zeitwert)

hier: entfällt ..... = + 0,- €

**Wertabweichung besonderer Bauteile/Einbauten** (Zeitwert):

hier: entfällt ..... = - 0,- €

**Wert von Nebengebäuden / Garagen** (Zeitwert):

hier: entfällt ..... = - 0,- €

**sonstige Werte/Wertanteile:**

hier: entfällt ..... = - 0,- €

**Zwischenwert**..... = **247.847,- €**



Übertrag..... = 247.847,- €

**Bodenbezogene Besonderheiten** – Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell, z.B.

- Wertabweichung Bodenwert
- Wert weiterer Flächenanteile (z.B. Hinterland)
- Wert weiterer eigenständig nutzbarer Flurstücke gem. Bodenwertableitung
- Wertabweichung Erschließungskosten (z.B. eb-pflichtig)
- Wertabweichung/-minderung durch Grundbuchbelastungen in Abt. II
- Wertabweichung durch Baulasten
- sonstige Bodenwertabweichungen

**hier:**

**Wertabweichung Bodenwert**, Differenz Bodenwert gem. Abschnitt 8.0 zum sachwertkompatiblen Bodenwert

hier: entfällt ..... = + 0,- €

**Wert weiterer Flächenanteile (z.B. Hinterland)** ggü. Sachwertmodell

hier: entfällt ..... = + 0,- €

**Wert weiterer eigenständig nutzbarer Flurstücke** gem. Abschnitt 8.0, entfällt..... = + 0,- €

**Wertabweichung Erschließungskosten**, z.B. Wert noch zu zahlender bzw. bereits gezahlter Erschließungskosten

hier: entfällt ..... = + 0,- €

**Wertabweichung/-minderung durch Grundbuchbelastungen in Abt. II**

hier: entfällt ..... = + 0,- €

**Wertabweichung durch Baulasten**

hier: entfällt ..... = + 0,- €

**Sonstiges:**

hier: entfällt ..... = + 0,- €

**Wert der Besitzung nach dem Sachwertverfahren** unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage (Marktanpassung gemäß § 35 ImmoWertV) und unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 Immo WertV ..... = 247.847,- €

**oder rd. 247.800,- €**



## 11.1 VERKEHRSWERT

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

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

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

### 11.1 VERKEHRSWERT - GESAMTOBJEKT (Bewertung als wirtschaftliche Einheit)

**ERTRAGSWERT**                      gemäß Abschnitt 9.5                      =    252.500,- €

**SACHWERT**                        gemäß Abschnitt 10.6                      =    247.800,- €

Der abschließende Verkehrswert liegt zwischen dem *marktkonformen Ertragswert* und dem aufgrund der Marktlage *marktangepassten Sachwert* unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale, die Abweichung zwischen den Werten liegt im Bereich der Schätzungsungenauigkeit. Der arithmetische Mittelwert beträgt 250.150,- €, abgerundet entspricht dies dem abschließenden *Verkehrswert mit 250.000,- €*.

Unter Berücksichtigung aller festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Lage-, Zustandsmerkmale des Grundstücks und des Immobilienmarktes am Bewertungsstichtag schätze ich den *unbelasteten Verkehrswert* (d.h. ohne Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches) des Hausgrundstücks "*Drostenkampstr. 35a*" in *46147 Oberhausen-Holten* am *Bewertungsstichtag 17. Januar 2024* im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

**250.000,- €**

(in Worten: --zweihundertfünfzigtausend -- Euro)

**11.2 EINZEL - VERKEHRSWERT Flurstück 1428 (Garagengrundstück)**

Im Rahmen der Einzelverkehrswertermittlung dieses Garagengrundstücks ist zu berücksichtigen, dass ohne den erforderlichen Zufahrtsanteil an der Garagenhoffläche (Anteil an Flurstück 1431) die Erschließung der Garage nicht gesichert ist. Es wird daher im nachfolgenden Berechnungsverfahren der Minderwert für ein "Notwegerecht" berücksichtigt.

Bodenwert des Flurstück 1428 gemäß Abschnitt 8.0.....	=	7.332,- €
zzgl. Wert der Pflasterung: ~ 20 m <sup>2</sup> Vorplatz x 25,- €/m <sup>2</sup> (Zeitwert) .....	= +	500,- €
Sachwert Garage (Zeitwert gemäß Abschnitt 10.3).....	= +	2.923,- €
Summe .....	=	<b>10.755,- €</b>

abzüglich *Minderwert für Notwegerecht* (Barwert einer unendlichen Notwegerechte - siehe nachfolgende Berechnung) im Rahmen dieser Einzelbewertung

Ermittlung des Minderwertes

erforderlicher Flächenanteil für Notweg

Flurstück 1431	=	106 m <sup>2</sup> x 1/5 MEA = 21,20 m <sup>2</sup>
Wertansatz: gemäß Abschnitt 8.0	=	125,- €/m <sup>2</sup>
angemessener Zins (analog Erbbauzins)	=	3,0 % von 125,- €/m <sup>2</sup>
	=	3,75 €/m <sup>2</sup>

Kapitalisierungsfaktor (unendliche Rente,  
Kapitalzinssatz 6 %) = (1,06 / 0,06) = 17,67

jährliche Rente: 21,20 m<sup>2</sup> x 3,75 €/m<sup>2</sup> ..... = 79,50 €

**Barwert der Wertminderung:** 79,50 € x 17,67..... = - 1.405,- €

**Einzel-Verkehrswert Flurstück 1428** ..... = **9.350,- €**

**11.3 EINZEL - VERKEHRSWERT Flurstück 1431 – Zufahrtsfläche (1/5 Anteil)**

**Flurstück:** 1431                      **Fläche:** 106 m<sup>2</sup> (1/5 Miteigentumsanteil)

106 m<sup>2</sup> x 1/5 MEA = 21,20 m<sup>2</sup> spezieller Flächenanteil

Bodenwert des Flurstücks 1431 gem. Abschnitt 8.0 – ohne Pflasterung.....	=	2.650,- €
zzgl. Wert der Pflasterung: 21,20 m <sup>2</sup> x 25,- €/m <sup>2</sup> (Zeitwert) .....	= +	530,- €
	=	<b>3.180,- €</b>

Abschlag wegen stark eingeschränktem Käuferkreis, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum oder nur sehr begrenzt Kaufinteressenten am Hinzuerwerb derartige Flächenanteile (Garagenhofanteil) gegeben sind, daher ist ein Abschlag zwingend erforderlich, der mit 30 % beurteilt wird. Als Käufer kommt nur ein Miteigentümer der angrenzenden Hausgrundstücke in Frage, der Wegeanteil ist für die Erschließung der Wohnhäuser zwingend erforderlich, daher:

3.180,- € x 0,3 ..... = - 954,- €

**Einzel-Verkehrswert Flurstück 1431 (1/5 MEA)** ..... = **2.226,- €**



**11.4 EINZEL - VERKEHRSWERT Flurstück 1430 – Wegefläche (1/4 MEA)****Flurstück:** 1430 **Fläche:** 31 m<sup>2</sup> (1/4 Miteigentumsanteil)31 m<sup>2</sup> x 1/4 MEA = 7,75 m<sup>2</sup> spezieller Flächenanteil

Bodenwert des Flurstücks 1430 gem. Abschnitt 8.0 – ohne Pflasterung.....	=		969,- €
zzgl. Wert der Pflasterung: 7,75 m <sup>2</sup> x 25,- €/m <sup>2</sup> (Zeitwert).....	=	+	194,- €
	=		<b>1.163,- €</b>

Abschlag wegen stark eingeschränktem Käuferkreis, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum oder nur sehr begrenzt Kaufinteressenten am Hinzuerwerb derartige Flächenanteile (Garagenhofanteil) gegeben sind, daher ist ein Abschlag zwingend erforderlich, der mit 30 % beurteilt wird. Als Käufer kommt nur ein Miteigentümer der angrenzenden Hausgrundstücke in Frage, der Wegeanteil ist für die Erschließung der Wohnhäuser zwingend erforderlich, daher:

1.163,- € x 0,3 .....	=	-	349,- €
-----------------------	---	---	---------

<b>Einzel-Verkehrswert Flurstück 1430 (1/4 MEA) .....</b>	<b>=</b>		<b>814,- €</b>
---	----------	--	----------------

**11.5 EINZEL - VERKEHRSWERT Flurstück 1424 - Hausgrundstück**

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

Es ergibt sich folgende Berechnung:

Gesamtverkehrswert - gem. Abschnitt 11.1 .....	=		250.000,- €
./. Einzelverkehrswert Flurstück 1428 – Garage – gem. Abschnitt 11.2 (ohne Minderwert wg. Notwegerecht) .....	=	-	10.755,- €
./. Einzelverkehrswert Flurstück 1431 – Zufahrtsfläche – gem. Abschnitt 11.3 (ohne Minderwert wg. eingeschränktem Käuferkreis) .....	=	-	3.180,- €
./. Einzelverkehrswert Flurstück 1430 – Wegefläche – gem. Abschnitt 11.4 (ohne Minderwert wg. eingeschränktem Käuferkreis) .....	=	-	1.163,- €
<b>Einzel-Verkehrswert Flurstück 1424 - Hausgrundstück.....</b>	<b>=</b>		<b>234.902,- €</b>



**11.4 WERTZUSAMMENSTELLUNG**

<b>Gesamtverkehrswert (Bewertung als wirtschaftliche Einheit)</b> – gem. Abschnitt 11.1 .....	=	<b><u>250.000,- €</u></b>
<b>Einzelverkehrswert Flurstück 1428</b> , Garagenflurstück gem. Abschn. 11.2 .....	=	<b>9.350,- €</b>
<b>Einzelverkehrswert Flurstück 1431</b> , Zufahrtsfläche gem. Abschn. 11.3 .....	=	<b>2.226,- €</b>
<b>Einzelverkehrswert Flurstück 1430</b> , Wegefläche gem. Abschn. 11.4 .....	=	<b>814,- €</b>
<b>Einzelverkehrswert Flurstück 1424</b> , Hausgrundstück gem. Abschn. 11.5 .....	=	<b><u>234.902,- €</u></b>
<b>Summe der Einzelverkehrswerte</b> .....	=	<b><u>247.292,- €</u></b>

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 40 zzgl. Anlagen und wird auftragsgemäß in 4-facher Ausfertigung erstellt, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

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

**Dorsten, den 15. Februar 2024**

\_\_\_\_\_  
**( 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 „Drostenkampstr. 35a“, 46147 Oberhausen-Holten

**Katasterkarte 1 : 500**

---



**Stadt Oberhausen  
Katasteramt**

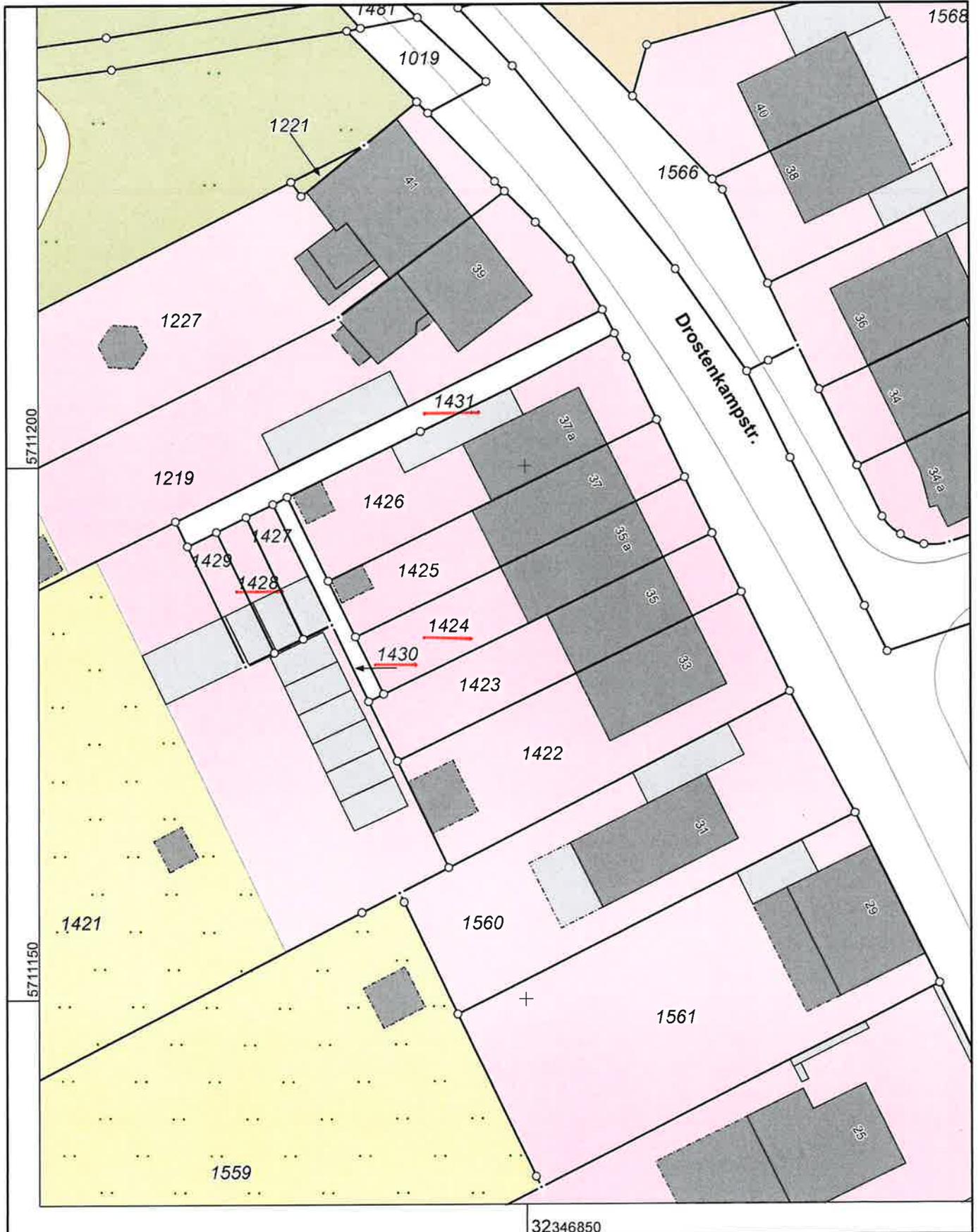
Bahnhofstr. 66  
46145 Oberhausen

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

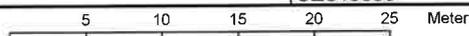
Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 1424  
Flur: 8  
Gemarkung: Holten  
Drostenkampstr. 35 a, Oberhausen

Erstellt: 30.11.2023  
Zeichen: 23-EI-1346



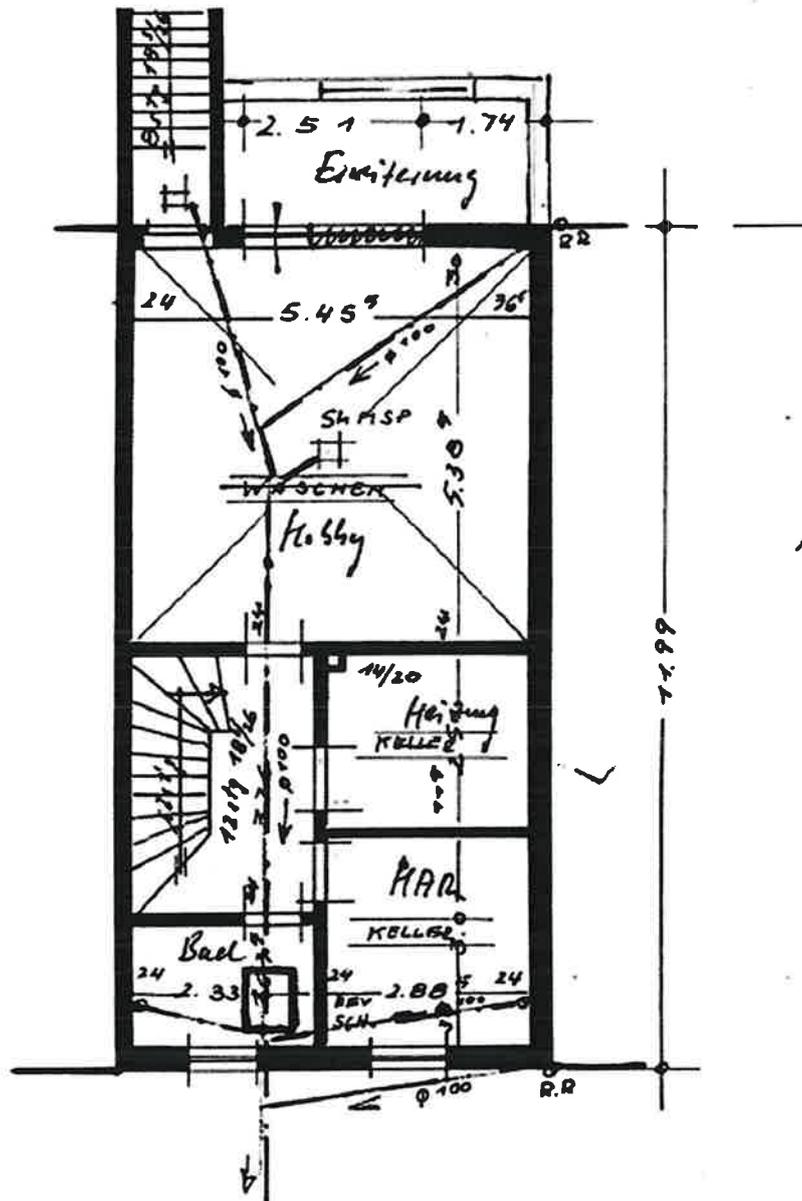
Maßstab 1 : 500



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

zum Wertgutachten „Drostenkampstr. 35a“, 46147 Oberhausen-Holten

Grundriss-/Schnittzeichnungen



9.9 7.01 1.49 1.01 1.96

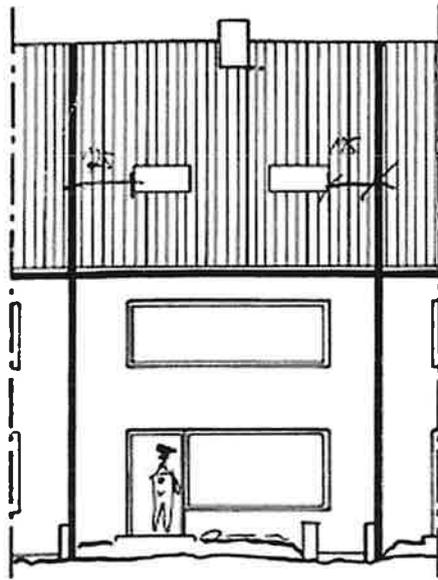
6.06

Kellergeschoss

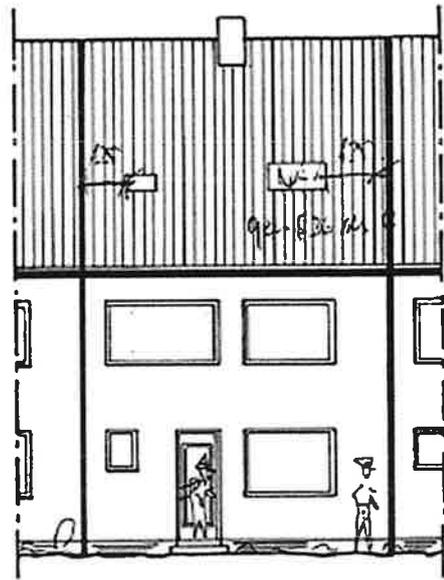




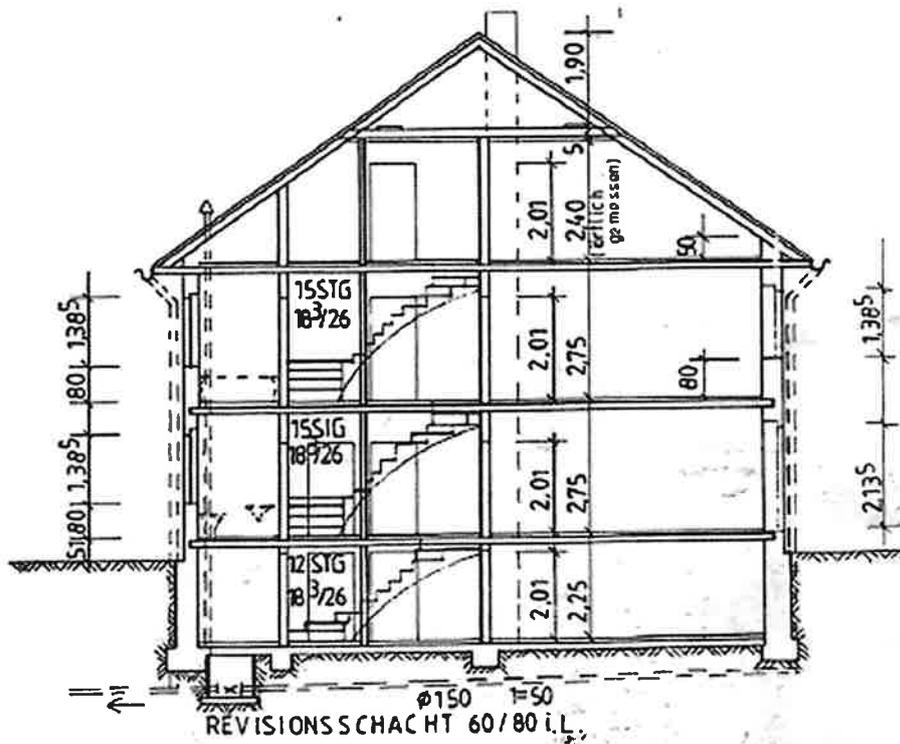




HO FANSICHT



STRASSENANSICHT



SCHNITT

zum Wertgutachten „Drostenkampstr. 35a“, 46147 Oberhausen-Holten

Lichtbilddokumentation - Aufnahmen vom 17.01.2024

---



Bild 1 Straßenbild / Häuserreihe



Bild 2 Vorderansicht / Eingangsbereich



Bild 3 rückwärtige Ansicht



Bild 4 Gartenansicht



Bild 5 Garagengrundstück



Bild 6 wie vor

*Dem Sachverständigen liegt keine Genehmigung zur Veröffentlichung der Innenfotografien des Hauses vor.*