

ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

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

FACHGEBIETE BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE
MIETEN UND PACHTEN

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

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

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



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIRK BOSCHEINEN

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

Verkehrswertgutachten gemäß §194 BauGB zu dem Grundstück

Alstadener Straße
46049 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 031/23



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung	3
allgemeine Angaben	3...
Kataster- und Grundbuchangaben	4...
sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen	5
Grundstücksmerkmale	6...
- Planungsrecht	
- Erschließung	
- Bodenbeschaffenheit / Zuschnitt	
- Stadtplan	
- Orts- und Wirtschaftslage	
Bodenwertermittlung	13...
- Bodenrichtwert	
- Lagewertbestimmung	
- Berechnung Bodenwert	
Gebäudebeschreibung	16...
- Bauweise / Ausstattung	
- fehlende Baugenehmigung	
Wertfindung	18...
- Allgemeines	
- Marktanpassung	
- besondere objektspezifische Merkmale	
- Verkehrswert	

Anlagen

- Flurkarte
- Fotos

- Grundrisszeichnungen
- Allgemeine Bewertungskriterien

Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung

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

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

allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Oberhausen Friedensplatz 1 46045 Oberhausen
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung zum Zwangsversteigerungsverfahren 17K 031/23 mit Auftragseingang vom 15.03.2024.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 19.03.2024 zum 03.04.2024. Der Zugang zum Grundstück wurde von der Beteiligten lfd. Nr. 7.3 ermöglicht. Auf eine Innenbesichtigung des Containers sowie der Garage wurde verzichtet. Der Container ist beräumt und die Garage sowie das Grundstück werden im Gegenzug für die Instandhaltung / Pflege von einem Hauseigentümer aus der Nachbarschaft genutzt. Bei den Bewertungsobjekten in den Verfahren 17K 031/23 und 17K 032/23 handelt es sich um zwei Grundstücke mit Miteigentumsanteilen an Wegeflächen, die der gleichen Eigentümergemeinschaft gehören. Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Diese ist aber nicht zwingend erforderlich. Die Einzelnutzung der Grundstücke in den Verfahren ist mit einem geringen Aufwand realisierbar (siehe Wegerecht Seite 5). Zudem wurden die Verfahren nicht verbunden, weshalb einzelne Verkehrswerte pro Aktenzeichen zu ermitteln sind. Dies kann dazu führen, dass die Summe der Einzelwerte der Verfahren nicht dem Verkehrswert insgesamt entsprechen.

Ortsbesichtigung 03.04.2024 / 12:00 Uhr

Teilnehmer 1. Termin - Sachverständiger
- Miteigentümerin lfd. Nr. 7.3 Abt. I des Grundbuches
- Tochter der Miteigentümerin
- Lebensgefährte der Miteigentümerin

Auskünfte / Unterlagen - Anliegerbescheinigung vom 09.04.2024
- Hausaktenarchiv vom 10.04.2024
- Online - Flurkartenauszug vom 08.02.2024
- Grundbuchauszug vom 08.09.2023, Stand 21.10.2020
- Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht 2024
- Denkmalschutzliste Stand 31.05.2022
- Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2023
- Internetseiten www.oberhausen.de, www.open-street-map.de und andere

Katasterangaben

Gemeinde/Stadt	Oberhausen	
Gemarkung	Alstaden	
Flur	2	
Flurstück	210, Gebäude- und Freifläche, Alstadener Str.	340m ²

1/7 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemeinde/Stadt	Oberhausen	
Gemarkung	Alstaden	
Flur	2	
Flurstück	209, Verkehrsfläche, Alstadener Str.	123m ²

Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen
Grundbuchbezirk	Alstaden
Grundbuchblatt	1020
Bestandsverzeichnis	stimmt mit den Katasterangaben überein
Abt. I lfd. Nr. 7.1 – 7.6	Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
Abt. II	keine Eintragungen
Abt. III	keine Eintragungen

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Baulasten	keine Eintragung lt. Bauakte
Denkmalschutz	keine Eintragung lt. Denkmalliste
Gestaltungssatzung	keine Eintragung
Erhaltungssatzung	keine Eintragung
Sanierungsgebiet	keine Eintragung
Umlegungsverfahren	keine Eintragung
Trinkwasserschutzzone	keine Eintragung
Landschaftsschutzgebiet	keine Eintragung
Naturschutzgebiet	keine Eintragung
Überbauung	keine Überbauungen ersichtlich
Leitungsrechte	keine Leitungsrechte ersichtlich
Wegerechte	Der Zugang als wirtschaftliche Einheit insgesamt (Verfahren 17K 031/23 und 17K 032/23) erfolgte bisher über die Flurstücke 207 und 208, woran ein 1/7 Miteigentumsanteil im Grundbuch des Flurstücks 211 eingetragen ist (siehe Verfahren 17K 032/23). Das Bewertungsobjekt selbst hat lediglich einen 1/7 Miteigentumsanteil an dem dahinter liegenden Flurstück 209. Dem Grundbuch des Bewertungsobjektes konnte kein Wegerecht entnommen werden. Dem künftigen Eigentümer des Flurstücks 210 steht jedoch ein Notwegerecht nach §918 (2) über das Flurstück 211 zu, so dass der Zugang gesichert ist. Für einen Zugang über die vorhandene Verkehrsfläche (Flurstücke 207, 208 und 209) sind Grundbuchänderungen erforderlich. Diese hätten keine Auswirkungen auf den Wert der beteiligten Grundstücke, weshalb für die weitere Vorgehensweise bei der Einzelbetrachtung im Verfahren 17K 031/23 eine einvernehmliche Lösung bezüglich der Schaffung eines Zugangs über das Flurstück 209 unterstellt wird.
Mitbenutzung	keine Mitbenutzung ersichtlich

Grundstücksmerkmale

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Allgemeinen dem Wertermittlungsstichtag. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Dies ist bei Erbauseinandersetzungen, Scheidungen oder enteignungsrechtlichen Vorwirkungen häufig zu berücksichtigen.

Der Zustand des Grundstücks wird von der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt. Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte (siehe Grundbuchangaben sowie Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen), der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale.

Planungsrecht

Baurecht

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

Entwicklungszustand

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

Qualitätsstichtag

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

Erschließungszustand

Art der Straße

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Alstadener Straße, einer zweispurigen, befestigten Straße ohne Mittelstreifenmarkierung. Das Parken auf dem Gehweg ist beidseitig gestattet. Straßenbeleuchtung ist einseitig vorhanden.

Versorgungsleitung

keine; Versorgungsleitungen sind aber in der Alstadener Straße vorhanden; die Stromversorgung erfolgt derzeit über den Nutzer / Nachbarn

Entsorgung

Stadtmüllentsorgung, Abwasser

Beitrags- und Abgabepflichten	Laut schriftlicher Auskunft des Fachbereiches der Stadt Oberhausen gelten die Erschließungsbeiträge gemäß den §§127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die Herstellung der Erschließungsanlage Alstadener Straße als gezahlt. Kanalanschlussgebühren wurden in früheren Jahren gezahlt, sodass nach derzeitigem Landesrecht keine Beiträge fällig werden. Für künftige Ausbaumaßnahmen können Straßenbaubeiträge nach §8 KAG NRW erhoben werden. Die Straßenbaubeiträge werden lt. Mitteilung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 04.05.2022 durch die landesseigene NRW.BANK anstatt mit 50% nunmehr zu 100% gefördert. Nach derzeitigem Kenntnisstand bleibt die Beitragspflicht aber grundsätzlich bestehen. Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt des Bescheides Eigentümer des Grundstücks ist.
Bodenbeschaffenheit/Zuschnitt	
Oberfläche	Die Oberfläche ist eben. Das Grundstück wurde augenscheinlich befestigt (einfache verdichtete Oberfläche, geschredderter Bauschutt). Es sind keine ungewöhnlichen Geländeerhöhungen oder -vertiefungen auszumachen, die auf Verfüllungen oder Ähnliches schließen lassen.
Aufwuchs	Der Aufwuchs besteht im Wesentlichen aus Wildwuchs (Rasen und Kräuter). Er ist nicht außergewöhnlich oder besonders wertvoll und deshalb mit dem Bodenwert abgegolten.
Baugrund	Aufgrund der jahrzehntelangen Bergbauaktivitäten in der Region können Einwirkungen des Bergbaus auf das Bewertungsobjekt nicht ausgeschlossen werden. Durch den vorherrschenden Tiefenabbau ist jedoch nicht mit kleinflächigen Bergsenkungen zu rechnen. Anzeichen von Bergschäden, die eine Anfrage beim Bergamt rechtfertigen, waren nicht ersichtlich. Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es wird tragfähiger Baugrund angenommen (siehe auch Abschnitt Oberfläche). Eine konkrete Aussage hierzu kann nur durch eine Baugrunduntersuchung herbeigeführt werden. Ein Bergschadenverzicht ist nicht bekannt.
Zuschnitt	Der Zuschnitt des Grundstücks <u>insgesamt</u> ist regelmäßig rechteckig (siehe Anlage). Das Grundstück hat eine Ausdehnung von ca. 16m in der Breite und 28m in der Tiefe. Der Zuschnitt des Flurstücks 209 ist regelmäßig rechteckig (siehe Anlage). Das Grundstück hat eine Breite von ca. 16m und eine Tiefe von ca. 8m.

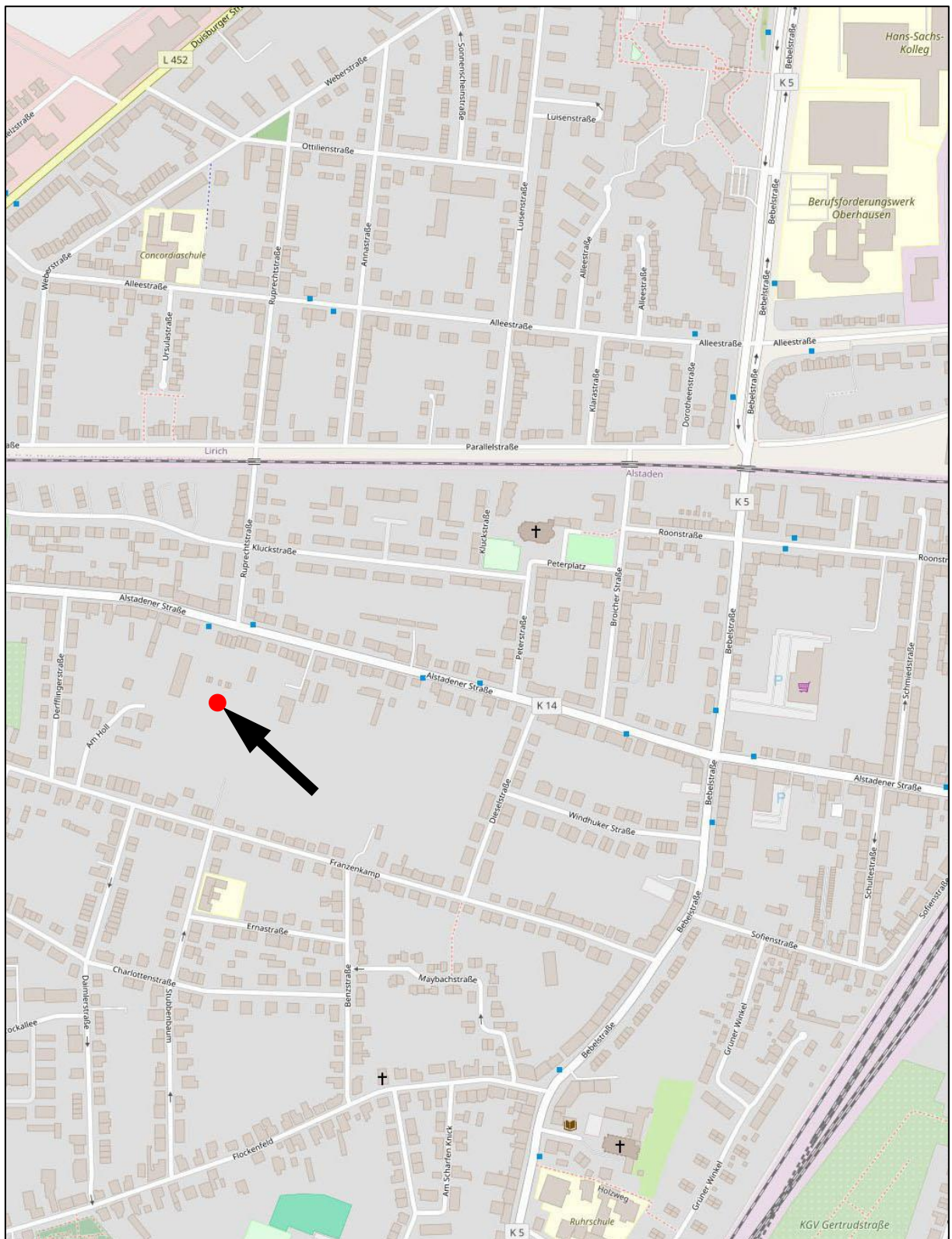
Der Zuschnitt des Flurstücks 210 ist regelmäßig rechteckig (siehe Anlage). Das Grundstück hat eine Breite von ca. 16m und eine Tiefe von ca. 20m.

Altlasten

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

Stadtplanausschnitt

<https://www.openstreetmap.org/#map=16/51.4672/6.8295>



Maßstab ca. 1 : 6.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende
www.openstreetmap.org/copyright

Orts- und Wirtschaftslage

allgemeine Standortbeschreibung

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

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

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

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

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

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

Lage Bewertungsobjekt

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

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

Das Grundstück befindet sich im Norden des Stadtteils Alstaden, ca. 2,2km westlich der Innenstadt von Oberhausen. In Alstaden leben rund 19.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 5 km². Vereinzelt finden sich in diesem Stadtgebiet noch Züge der ältesten und einfachsten Siedlungsform dieser Gegend, der verstreuten Bauernhöfe wieder. Größtenteils ist hier aber eine zunehmende Verdichtung der bebauten Flächen durch den Verstädterungsprozess nach dem 2. Weltkrieg zu verzeichnen. Über das Gebiet sind allerdings auch zahlreiche kleine Grünflächen verstreut. Der Ortsteil wird in Nord-Süd Richtung von der verkehrsbelasteten Bebelstraße und einer Bahntrasse durchschnitten. Das rd. 1 km Luftlinie entfernte Nebenzentrum in der Bebelstraße / Ecke Flockenfeld ist fußläufig erreichbar. Hier sind vereinzelte Dienstleistungsunternehmen, Gastronomiebetriebe, eine Bank und eine Kirche angesiedelt.

Das westliche / untere Ende der Marktstraße am Altmarkt ist ca. 1,9km und der Kernbereich der Innenstadt rd. 2,2km entfernt. Die Innenstadt bietet die typischen Einkaufsmöglichkeiten samt Dienstleistungsunternehmen, Banken, Ärzten, einigen Ämtern und Geschäften des täglichen Bedarfs. Schulen unterschiedlichen Bildungsniveaus, Kindergärten, ein Altenheim, ein Krankenhaus und diverse kirchliche Einrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Ca. 1,8 km nördlich vom Objekt befindet sich das Bero Zentrum, ein Einkaufszentrum mit ca. 100 Geschäften.

Verkehrstechnisch gesehen, liegt das Objekt durch die Nähe zur Bebelstraße günstig. In 10-15 Fahrminuten sind verschiedene Anschlussstellen der A42, A2 und A40 zu er-

reichen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Die nächste Bus-Haltestelle befindet sich 100m vom Objekt, in der Alstadener Straße. Hierüber ist der rd. 2,5 km entfernte Hauptbahnhof mit seinen S- und Fernbahnanschlüssen zu erreichen. Über den dort vorgelagerten ZOB ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Wirtschaftslage

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

Die Anzahl der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke ist gegenüber 2022 um 8% (von 78 auf 72) gefallen. Die Anzahl der Kaufverträge des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) ist gegenüber 2022 um rd. 46% (von 13 auf 7) gefallen. Der Geldumsatz sank um rd. 59% (von 3,74 Mio. € auf 1,53 Mio. €). Der Flächenumsatz ging von 1,27 ha auf 0,74 ha in 2023 zurück.

vorhandene Bebauung

Auf dem Grundstück befindet sich ein See-Container, an den ein Unterstand und eine Garage angebaut wurden.

umliegende Bebauung

Die umliegende Bebauung wird durch eine überwiegend offene zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung geprägt, die mit gewerblichen Nutzungen und den hierfür typischen Nebengebäuden in den rückwärtigen Grundstücksteilen durchsetzt ist. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren, mit den hieraus resultierenden Baustilen und Zuständen.

abschließende Lagebeurteilung

Die Wohnlage wird entsprechend der Definitionen des Mietspiegels als mittel *"überwiegend zusammenhängend bebaut, ohne außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm oder Geruch"*, mit Tendenz zur einfachen Wohnlage *"überdurchschnittliche Verkehrsbelästigung oder Beeinträchtigung durch Gewerbe-/Industriebetriebe, ungünstiges Wohnumfeld mit wenig Grün- und Freiflächen"* eingestuft. Die Tendenz zur einfachen Wohnlage ergibt sich aus der stark befahrenen Alstadener Straße und stärkeren Durchsetzung, der für gewöhnlich ruhigen rückwärtigen Gartenflächen. Bei der Besichtigung waren zwar keine einzelnen herausragenden Nachteile zu verzeichnen (Geruch, Lärm oder Staub), in der Summe ergibt sich hieraus aber diese Lageeinordnung. Die Nachteile werden durch das breitere Angebot an Geschäften, die für den täglichen Bedarf von Bedeutung sind, nicht ausgeglichen. Die Lageeinordnung erfolgt im oberen Spannenbereich einfacher Wohnlagen, der sich mit dem unteren Spannenbereich mittlerer Wohnlagen überschneidet.

Bodenwertermittlung

(§§ 40-42 ImmoWertV 2021)

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

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

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

Bodenrichtwert

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

Für diesen Bereich wird für den individuellen Wohnungsbaus mit Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert von 250 €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG, bei einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung, einer GFZ von 0,5 und einer Grundstückstiefe von 40m angegeben. Lagemerkmal ist die Alstadener Straße 100.

Lagewertbestimmung

In der Karte zum Umgebungslärm des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegen das Bewertungsobjekt und das Bodenrichtwertgrundstück beim „Straßenverkehr 24h“ in der Zone 70-74 dB (üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Kühlschrank 40 dB, leise Radiomusik 50 dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70 dB). Eine Lageanpassung aufgrund des Lärmpegels ist nicht anzubringen.

Lage, Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand des Grundstücks entsprechen im Wesentlichen den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes. Anpassungen hierfür sind nicht anzubringen.

Das Grundstück kann nicht mit einem Wohnhaus bebaut werden. Durch die rd. 80m westlich gelegene Wohnbebauung Am Holl besteht zwar eine vage Bauerwartung, diese ist aber nicht ausreichend, um hieraus eine greifbare Realisierung abzuleiten. Das Grundstück insgesamt und das Flurstück 210 haben die Wertigkeit von Hinterland, welches ebenfalls nur mit untergeordneten Nebengebäuden bebaubar ist.

Für Hinterland wird im Grundstücksmarktbericht je nach Nutzungsmöglichkeit ein Ansatz von bis zu 30% des Vorderlandbodenwertes empfohlen. In dem hier vorliegenden Fall kann die Fläche als Garagenhof, Erholungsgrundstück mit Gartenlaube und Garage oder ähnlichem genutzt werden, weshalb ein Ansatz von 30% des Vorderlandwertes in Ansatz gebracht wird. Der Ansatz entspricht in etwa dem gebietstypischen Bodenwert einer einfachen bis mittleren klassischen Gewerbelage, was die Wahl stützt.

Eine Anpassung für die Ausrichtung des Grundstücks (Süden) oder dem Maß der baulichen Nutzung ist aufgrund der Art der Bebauung nicht anzubringen (nur für Wohnbauland).

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Beim Flurstück 209 (siehe Anlage gelb hinterlegte Fläche und Gutachten Seite 5, Abschnitt Wegerechte) handelt es sich um eine Verkehrsfläche. Diese ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und im Wert der erschlossenen Wohnbaugrundstücke enthalten (ohne Erschließung keine Bebauung / Bauland). Manchmal kann eine von mehreren Grundstückseigentümern genutzte Verkehrsfläche für die Berechnung der baulichen Ausnutzung herangezogen werden. Aufgrund der beim Bewertungsobjekt zulässigen Art der Bebauung (untergeordnete Nebengebäude, keine Wohnbebauung) ist dies aber nicht von Bedeutung. Die anteilige Verkehrsfläche ist in diesem besonderen Fall daher im Bodenwert des Grundstücks enthalten und fließt mit einem symbolischen Wert von 1 € in die Berechnung ein.

Anpassungen

a) Lage	1,00
b) Grundstücksgestalt / Zuschnitt	1,00
c) Maß der baulichen Nutzung / WGFZ	1,00
d) Art der baulichen Nutzung	0,30
e) Erschließungszustand	1,00
f) Ausrichtung	1,00
g) <u>Bodenbeschaffenheit</u>	<u>1,00</u>
Bodenwertfaktor a) x b) x c) ...	0,30

$$\begin{aligned}\text{spezieller Bodenwert} &= \text{Bodenrichtwert} \times \text{Bodenwertfaktor} \\ &= 250 \text{ €/m}^2 \times 0,30 \\ &= 75 \text{ €/m}^2\end{aligned}$$

Berechnung Bodenwert	= Fläche	x spezieller Bodenwert	
Flurstück 210	340 m ²	x 75 €/m ²	= 25.500 €
1/7 Miteigentumsanteil Flurstück 209	123m ²		<u>1 €</u>
		Summe	25.501 €

Gebäudebeschreibung

Allgemeine Angaben

Bauweise / Ausstattung

Das maßgebliche „Gebäude“ ist im Prinzip der See-Container. An diesem wurden Stahlträger fest verschraubt. Die Stützen und der äußere Rahmen wurden aus Stahlträgern hergestellt. Die Querbalken sind aus Holz und es wurde eine Bodenplatte gegossen. Die Rückwand dieser Überdachung ist die verputzte Wand des Nachbargebäudes und die Grenzmauer (konventioneller Mauerwerksbau). Die Seitenverkleidung wurde aus Trapezblech hergestellt und die Dacheindeckung aus verschiedenen Wellplatten. Rechts vom See-Container befindet sich ein kleinerer Unterstand ähnlicher Bauart, welcher aber mit einem Stahlschwinger verschlossen wurde und so den Eindruck einer Garage vermittelt. Die Dachkonstruktion und -eindeckung sowie die Rückwand sind gleich. Die rechte Außenwand wurde als konventioneller Mauerwerksbau hergestellt (freistehend ohne offensichtliche Ankerpunkte in der Grenzmauer).

Außenanlagen

Die typischen Außenanlagen (z.B.: normaler Aufwuchs, Hausanschlüsse, einfache Wegebefestigungen usw.) sind mit dem Bodenwert abgegolten. Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird bei Wohnnutzungen aufgrund der Werthaltigkeit im Verhältnis zu den Gebäuden regelmäßig mit einem pauschalen prozentualen Zuschlag des Gebäudesachwerts berücksichtigt. Diesem Erfahrungssatz liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem entsprechenden Verhältnis zum Gebäudewert steht. In dem hier vorliegenden Fall ist diese Vorgehensweise nicht sachgerecht, da der Wertanteil der Außenanlagen nicht von den Herstellungskosten der „Gebäude“, sondern vom Nutzungskonzept geprägt wird. Die Außenanlagen bestehen lediglich aus einem Stabmattenzaun und sind daher mit dem Bodenwert abgegolten.

Garagen / Stellplätze

Das Grundstück ist weitgehend befestigt (einfache verdichtete Oberfläche, geschredderter Bauschutt). Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Wohnmobile, markierte Stellplätze sind aber nicht vorhanden. Rechts vom See-Container befindet sich eine einfache Einzelgarage.

Die Ausstattung ist einfach. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen werden Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, bzw. Vermutungen. Eine Anfrage zur Hausakteneinsicht beim Bauamt ergab, dass dort kein Vorgang bekannt ist.

Fehlende Baugenehmigung

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

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

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

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

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

Der Unterstand ist aufgrund der Größe von rd. 55m² (ca. 6,6m x 8,3m) nicht mehr genehmigungsfrei. Da die Stahlträger der Dachkonstruktion fest mit dem See-Container verbunden wurden, ist dieser sowie auch die „Garage“ als ortsfestes Bauwerk einzustufen und somit ebenfalls

genehmigungspflichtig. Nach Meinung des Unterzeichners sind keine Gründe ersichtlich, die grundsätzlich gegen eine nachträgliche Heilung der Errichtung sprechen. Die besondere Problematik ergibt sich in diesem Fall aus der Herstellung in Eigenleistung. Eigenleistungen an sich sind nicht problematisch, da diese oftmals gewissenhafter ausgeführt werden, als es eine Fachfirma wirtschaftlich vertreten kann. In dem hier vorliegenden Fall wurden funktionale Vorgehensweisen gewählt, die augenscheinlich ausreichend bzw. angemessen sind. Trotz Zeitablauf sind keine offensichtlichen Verformungen aufgetreten. Problematisch werden hier die Nachweise sein, dass die verwendeten Baumaterialien eine bauaufsichtliche Zulassung haben und auch entsprechend der technischen Regeln verbaut wurden. Einzelnachweise mit Materialprüfungen etc. sind immer möglich, aber deutlich kostenintensiver. Zuzüglich der üblichen Verfahrenskosten wie das Anfertigen aktueller Pläne, der Statik, den Ämterkosten usw. ist davon auszugehen, dass diese Kosten den Restwert der baulichen Anlage deutlich übersteigen werden. Im Falle eines Rückbaus steht der See-Container wieder zur Verfügung und könnte, ebenso wie die Stahlträger, veräußert werden. Ein Rückbau wäre somit kostenneutral. Für die weitere Vorgehensweise im Gutachten wird daher eine Weiterführung der Nutzung bis zur Untersagung angenommen. Inwieweit vielleicht sogar eine Duldung durch das Bauamt erreicht werden könnte, kann nur durch die Offenlegung des Vorgangs gegenüber dem Bauamt geklärt werden. Die baulichen Anlagen fließen mit einem symbolischen Wert von 1 € in die Berechnungen ein. Eine Ertrags- sowie Sachwertberechnung ist nicht sachgerecht, bzw. entfällt, da der Verkehrswert vom Bodenwert abzuleiten ist. Die Abschnitte Instandsetzungskosten (einfach und funktionstüchtig, es sind keine zwingend notwendigen Instandsetzungskosten zu berücksichtigen) und Restnutzungsdauer (0 Jahre aufgrund der baurechtlichen Illegalität, die rein technische liegt deutlich höher) sind infolgedessen entbehrlich.

Wertfindung

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zugrunde gelegt. Der Verkehrswert wird nach § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Hierzu können das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 31 bis 34 ImmoWertV 2021), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren verwendet werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu verwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen Wertermittlungsverfahren die Preismechanismen simuliert, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies hat auch Auswirkungen auf die Wahl des Wertermittlungsverfahrens. Hiernach kommt

- das Vergleichswertverfahren zur Anwendung, wenn –wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen– sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert;

- das Ertragswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden;
- und das Sachwertverfahren in den wenigen Fällen, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B.: Einfamilienhaus) und die aufzubringenden Herstellungskosten das Marktgeschehen bestimmen. Allein auf die Eigennutzung kommt es nicht an.

Erläuterung zur Marktanpassung

Es ist keine Marktanpassung anzubringen. Der Verkehrswert wird vom Bodenwert abgeleitet.

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

Zu berücksichtigen sind letztendlich noch die besonderen objektspezifischen Merkmale. Hierzu zählen zum Beispiel eine überdurchschnittliche Instandhaltung, Bauschäden, ungewöhnliche Ertragsverhältnisse, soweit diese noch nicht in den Ansätzen der Verfahren berücksichtigt wurden. Es sind keine besonderen objektspezifischen Merkmale zu berücksichtigen.

vorläufiger Verkehrswert		25.501 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	+/-	0 €
- Instandsetzungskosten	-	0 €
- pauschale Zeitwerte	+	0 €
- Sonstiges	+/-	0 €
		<u>0 €</u>
Verkehrswert		25.501 €

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den angewandten Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Das Flurstück 210 und der Miteigentumsanteil an dem Flurstück 209 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 03.04.2024 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert insgesamt	25.501 € (fünfundzwanzigtausendfünfhunderteins)
anteiliger Verkehrswert Flurstück 210	25.000 € (fünfundzwanzigtausend)
anteiliger Verkehrswert Flurstück 209	1 € (eins)

17.04.2024

.....
Datum Boscheinen

17K 031/23

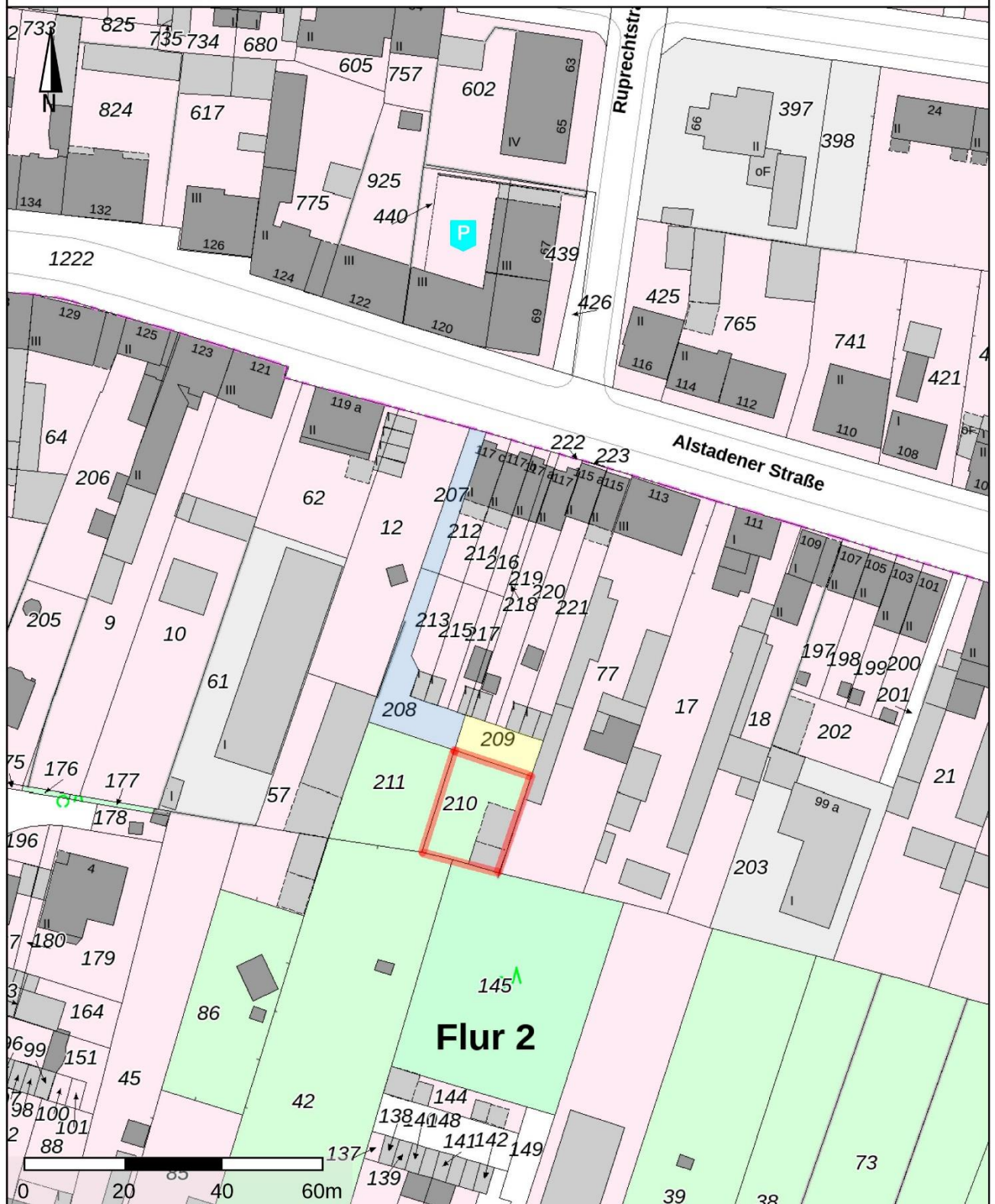
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 19.03.2024 um 08:57 Uhr erstellt.

**GEObasis.nrw**

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



Volleigentum rot umrandete Fläche, 1/7 Miteigentumsanteil gelbe Fläche, Zufahrt / Notwegerecht blaue Fläche



Alstadener Straße, Blickrichtung Osten



Alstadener Straße, Blickrichtung Westen



Zufahrt, Flurstücke 207 und 208 (ungefähre Grenzverlauf)



Blickrichtung Straße, Flurstücke 208 und 207 (ungefähre Grenzverlauf)



Rangierfläche vor den Garagen, Flurstücke 208 und 209



Fotomontage



Blickrichtung Rangierfläche, Flurstück 209



Dachentwässerung



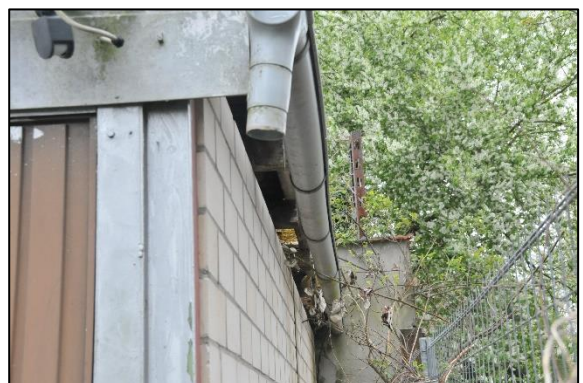
Überdachung



Unteransicht Dacheindeckung



Blickrichtung Süden / Garage



südliche Außenwand Garage

Allgemeine Bewertungskriterien

Die in diesem Gutachten aufgeführten Maße und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zweckes der Wertermittlung. Die Maße und Berechnungen wurden anhand der eingesehenen Unterlagen bzw. vor Ort ermittelt. Unterschiede zu den tatsächlichen Maßen sind daher möglich. Dies wirkt sich jedoch nicht auf das Ergebnis des Gutachtens aus.

Der Sachverständige ist auf Informationen und Unterlagen angewiesen. Er bemüht sich, diese Informationen und Unterlagen so genau wie möglich zu erfassen und zu bearbeiten.

Beigefügte Pläne, Skizzen und sonstige Unterlagen sind hinsichtlich ihrer Aussage ohne Verbindlichkeit. Diese vorgenannten Unterlagen sind im Detail nicht überprüft worden und können somit nicht dem aktuellen Stand entsprechen.

Im Gutachten werden Berechnungen angestellt. Diese sind Hilfs- und Kontrollrechnungen. Eine Haftung auf Grund fehlerhafter Information bleibt ausgeschlossen. Dies gilt auch für Baumängel und Bauschäden an Dach und Fach. Technische Einrichtungen sind prinzipiell nur in Augenschein genommen. Eine Überprüfung hat nicht stattgefunden.

Sollten aus dem Gutachten Haftungsansprüche im Rahmen der abgeschlossenen Versicherungen geltend gemacht werden, so beschränken sich diese ausschließlich auf die in den Versicherungsbedingungen angegebenen Leistungen. Sie schließen Personenschäden und Sachschäden bis 3.000.000 € je Versicherungsfall ein.

Die Vermögensschadenhaftpflicht ist auf eine Deckungssumme von 200.000 € je Versicherungsfall begrenzt. Die Gewährleistung beträgt 3 Jahre, beginnend mit dem Posteingang beim Auftraggeber.

Ebenso ausgeschlossen bleibt eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich zugestimmt wurde. Der Sachverständige weist auf sein URHEBERRECHT hin.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Die Ergebnisse werden auf- und abgerundet. Die Rechendifferenzen sind für das Ergebnis ohne Bedeutung.

Anmerkung: Sollten sich nach dem Bewertungsstichtag andere Bewertungskriterien herausstellen, die wertbeeinflussend sind, so muss das Gutachten fortgeschrieben werden.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Die veröffentlichten bewertungswissenschaftlichen Erkenntnisse und die Regeln der Bewertungswissenschaft wurden beachtet.