

**Es handelt sich hier um die anonymisierte
Version des Gutachtens.**

25.10.2024

GUTACHTEN
über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 17 K 35/24



Objekt: Mit einem **Wohn- und Geschäftshaus**
bebautes Grundstück
in **46145 Oberhausen, Wilhelmstr. 1**,
Gemarkung Sterkrade, Flur 22, Flurstück 63
Grundbuch von Sterkrade Blatt 2955

Verkehrswert: **513.000,00 €**

Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag): 06.09.2024

Inhaltsverzeichnis

	1
Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	6
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	6
1.2 Gestalt und Form	10
1.3 Erschließungszustand	12
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	13
2. Gebäudebeschreibung	16
2.1 Fotoreportage	18
2.2 Ausführung und Ausstattung	35
2.3 Massen und Flächen	47
3. Verkehrswertermittlung	51
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	51
3.2 Bodenwertermittlung	53
3.2.1 Bodenrichtwert	53
3.3 Ertragswertermittlung	56
3.3.1 Ausgangsdaten	61
3.4 Sachwertermittlung	73
3.4.1 Sachwert Flurstück 63	76
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	78
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 63	78

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Auszug aus dem Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 12.07.2024, Geschäftsnr. 17 K 35/24:

Beglaubigte Abschrift

17 K 35/24



Amtsgericht Oberhausen

Beschluss

In dem Verfahren zur **Zwangsversteigerung** des Grundbesitzes in der Gemarkung Sterkrade

Grundbuchbezeichnung:
**Grundbuch von Sterkrade Blatt 2955,
BV lfd. Nr. 2**
Gemarkung Sterkrade, Flur 22, Flurstück 63, Hof- und Gebäudefläche,
Wilhelm-Strasse 1, Größe: 452 m²

Eigentümerin:
[REDACTED]

soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten einer Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.

Zur Sachverständigen wird bestellt:

Dipl.-Ing. Architektin Eva Höffmann-Dodel, Eintrachstr. 94, 45478 Mülheim an der Ruhr

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Die Behörden werden gebeten, der Sachverständigen bei der Durchführung der übertragenen Aufgaben behilflich zu sein.

Oberhausen, 12.07.2024
Amtsgericht

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-6-30 Erschließung, Beiträge, Anliegerbescheinigung, vom 30.07.2024.
 - 1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Bau-rechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 26.07.2024.
 - 1.3 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10, Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht vom 30.07.2024.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Oberhausen, Flurkarte vom 23.07.2024.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 31.07.2024.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutz-behörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 22.07.2024.
 - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen, Grundbuch von Sterkrade Blatt 2955 vom 27.05.2024.
 - 1.8 Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen für 2024.
 - 1.9 Internetauskunft der Stadt Oberhausen zum aktuellen planungsrechtlichen Zu-stand.
 - 1.10 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.11 Hausakte der Stadt Oberhausen.
 - 1.12 Schreiben der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1, Untere Denkmalbehörde, vom 04.09.2024.
2. Durchgeführte Ortstermine:
 - 2.1 Feststellungen 1. Orts- und Erörterungstermin am 13.08.2024.

Teilnehmer:
xxx, Mieter und Hausmeister
Mieter der besichtigten Wohnung
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger, Büro Höffmann-Dodel

Am Ortstermin konnten die Gaststätte links und die Wohnung im Oberge-
schoss vorne links besichtigt werden. Des Weiteren wurde das Objekt von au-
ßen aufgenommen. Sämtliche andere Wohnungen konnten nicht besichtigt
werden, so dass ein weiterer Termin notwendig wurde.

Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage an dem Ortstermin.

2.2 Feststellungen 2. Orts- und Erörterungstermin am 06.09.2024.

Teilnehmer:

xxx, Mieter und Hausmeister

Mieter der besichtigten Wohnungen

Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige

Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger, Büro Höffmann-Dodel

Am Ortstermin konnten die Gaststätte rechts und alle anderen Wohnungen im Gebäude besichtigt werden.

Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage und Assistenz Aufmaß an dem Ortstermin.

3. Eigentümer: xxx.

4. Als Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag) wird der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, 06.09.2024, festgelegt.

5. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 88 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 8 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als pdf.

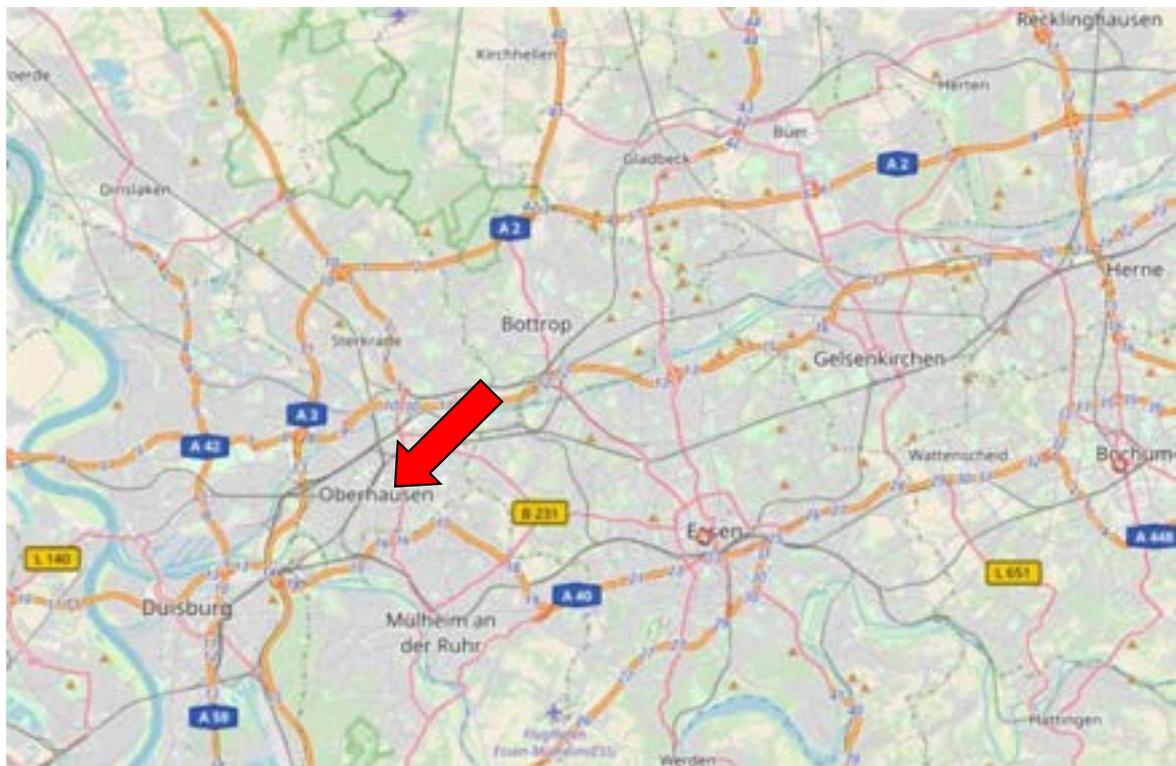
1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Oberhausen (ca. 210.800 Einwohner).

Oberhausen gehört zu den mittleren Großstädten des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen, unweit von Mülheim-Ruhr, Bottrop, Essen und Duisburg.

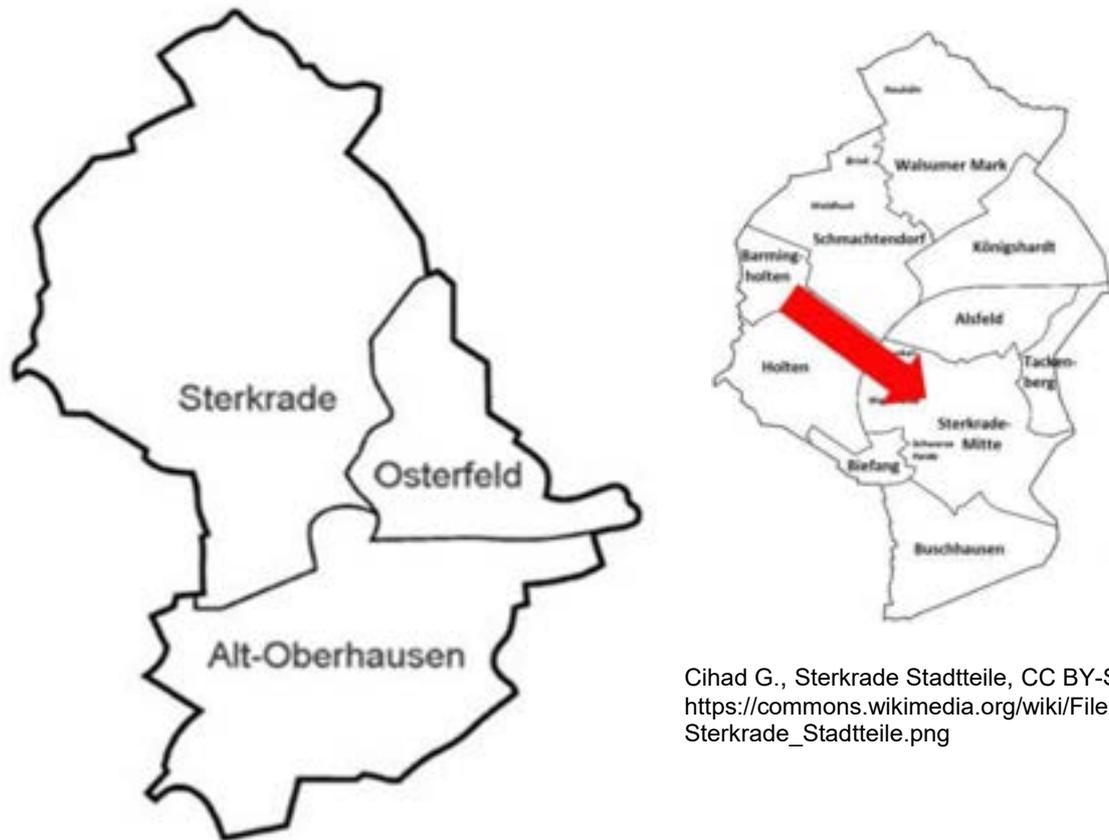
Zur Einbindung der Stadt Oberhausen in das westliche Ruhrgebiet siehe nachfolgende Karte.



Quelle: open streetmap.de

In der Vergangenheit war die Stadt durch Bergbau und Stahl erzeugende und verarbeitende Industrie geprägt. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie erlebt die Stadt in den letzten Jahren einen Strukturwandel hin zu einem Dienstleistungszentrum im Ruhrgebiet. Hierfür stehen insbesondere die „Neue Mitte“ und das „CentrO“ – ein modernes Einkaufs- und Freizeitzentrum, erbaut auf einem ehemaligen Industriegelände.

Das Stadtgebiet Oberhausen besteht aus den Bezirken Alt-Oberhausen, Osterfeld und Sterkrade, welche wiederum in mehrere Stadtteile unterteilt sind.



Cihad G., Sterkrade Stadtteile, CC BY-SA 4.0
https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Sterkrade_Stadtteile.png

Der Stadtkern von Oberhausen zeigt sich mit einem schachbrettartig angelegten System von Straßen und Baublöcken. Im Zentrum befindet sich die rund 1 km lange Marktstraße, eine Einkaufsmeile mit Warenhäusern, Fachgeschäften und Cafés. Auch in den Stadtteilzentren Osterfeld und Sterkrade sind Fußgängerzonen entstanden.

Rund ein Drittel des Stadtgebietes bestehen aus Wald sowie aus Park- und Wasserflächen.

Die Stadt verfügt über das gesamte Angebot aller allgemeinbildenden und beruflichen Schulen.

Verkehrstechnisch ist Oberhausen mit insgesamt 16 Autobahnanschlüssen gut angebunden und verfügt zudem innerstädtisch über ein gutes Bus- und Bahnliniennetz. Der Flughafen Düsseldorf liegt ca. in 35 km Entfernung.

Lage, Entfernungen:

Oberhausen-Sterkrade-Mitte.

Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtteil „Sterkrade-Mitte“, welches Teil des Stadtbezirks Sterkrade ist. Der Stadtbezirk Sterkrade ist flächenmäßig

der größte der drei Stadtbezirke von Oberhausen und nimmt mehr als die Hälfte des Stadtgebiets ein. Industriegeschichtlich ist Sterkrade mit der *Gutehoffnungshütte* und der *Zeche Sterkrade* verbunden. Die Ansiedlung und der Aufschwung der Industrie im 19. Jahrhundert wirkten sich deutlich auf die Bevölkerungsentwicklung aus.

In den letzten Jahrzehnten hat, wie im gesamten Ruhrgebiet, auch in Sterkrade die Montanindustrie ihre Rolle als führender Wirtschaftszweig verloren. Die meisten Industriegebäude sind inzwischen aus dem Stadtbild verschwunden, oder wurden einer anderen Nutzung zugeführt.

Die Attraktivität der Sterkrader Innenstadt wurde durch die Eröffnung des Einkaufszentrums „Sterkrader Tor“ im Mai 2007 erhöht. Des Weiteren findet in Sterkrade der größte Wochenmarkt Oberhausens statt. Zudem ist der Stadtteil gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz der Stadt Oberhausen eingebunden.

Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Zur Stadtmitte (Marktstraße) und zum Hauptbahnhof von Oberhausen sind es ca. 7,2 km in südlicher Richtung.

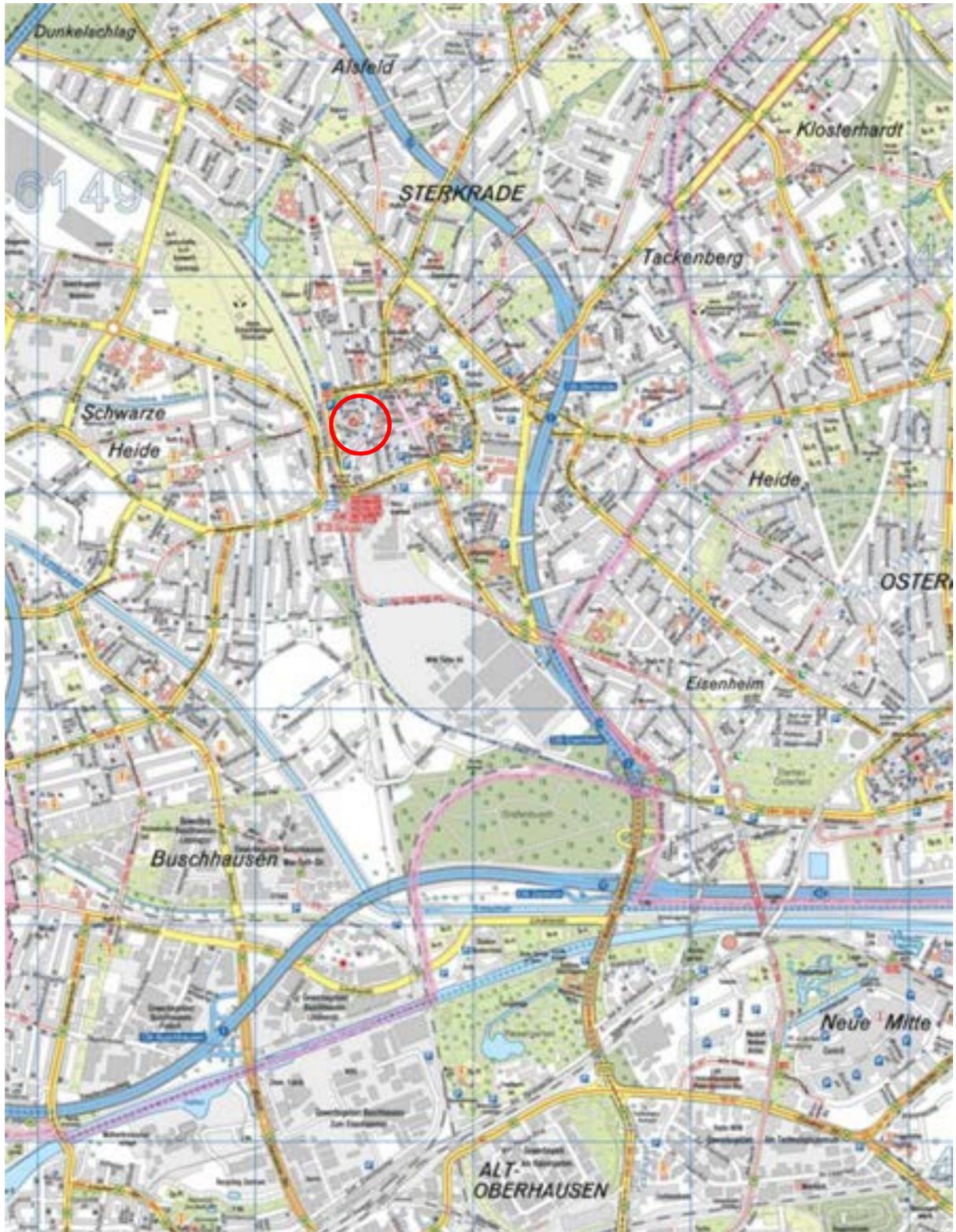
Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in ca. 2,5 km Entfernung in westlicher Richtung an der Anschlussstelle Oberhausen-Holten zur A 3.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Die Wilhelmstraße führt in ihrer Verlängerung auf die Bahnhofstraße (1a Nebenkern). Die Geschäftslage ist somit in die 1b Nebenkernlage einzuordnen.

Aufgrund der Lage des Objekts sind Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Nähe vorhanden, u. a. befinden sich 3 Lebensmittelmärkte im Umkreis von ca. 400 m. Verschiedene Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs und eine Straßenbahn verkehren in der Nähe, Haltestellen befinden sich in Fußwegdistanz. Der Bahnhof von Oberhausen-Sterkrade liegt in ca. 400 m Entfernung.

Nachfolgend wurden zwei Pläne zur Lage des Grundstücks in Oberhausen, bzw. im Stadtteil Sterkrade eingefügt.





© Stadt Oberhausen, Bereich 5-2 Geoinformation und Kataster (Ausgabe 2024)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Bei der Bebauung des zu bewertenden Grundstücks handelt es sich um eine 2-geschossige Eckbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich 2 Gaststätten, in den Obergeschossen Wohnungen. Das Wohn- und Geschäftshaus liegt am Rande der Fußgängerzone (Bahnhofstraße). Die nähere Umgebung ist durch innerstädtische, teilweise aufgelockerte, Blockbebauungen geprägt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohn- und Geschäftshäuser, teilweise in ähnlicher Bauart, teilweise moderner.

1.2 Gestalt und Form

Flurstück 63:

Straßenfronten:

Ca. 36,00 m zur *Wilhelmstraße*.

Ca. 12,50 m zur *Holtkampstraße*.

Mittlere Tiefe:

Ca. 13,00 m (Nordost-Südwest).

Mittlere Länge:

Ca. 34,00 m (Nordwest-Südost).

Grundstücksgröße:

452 m².

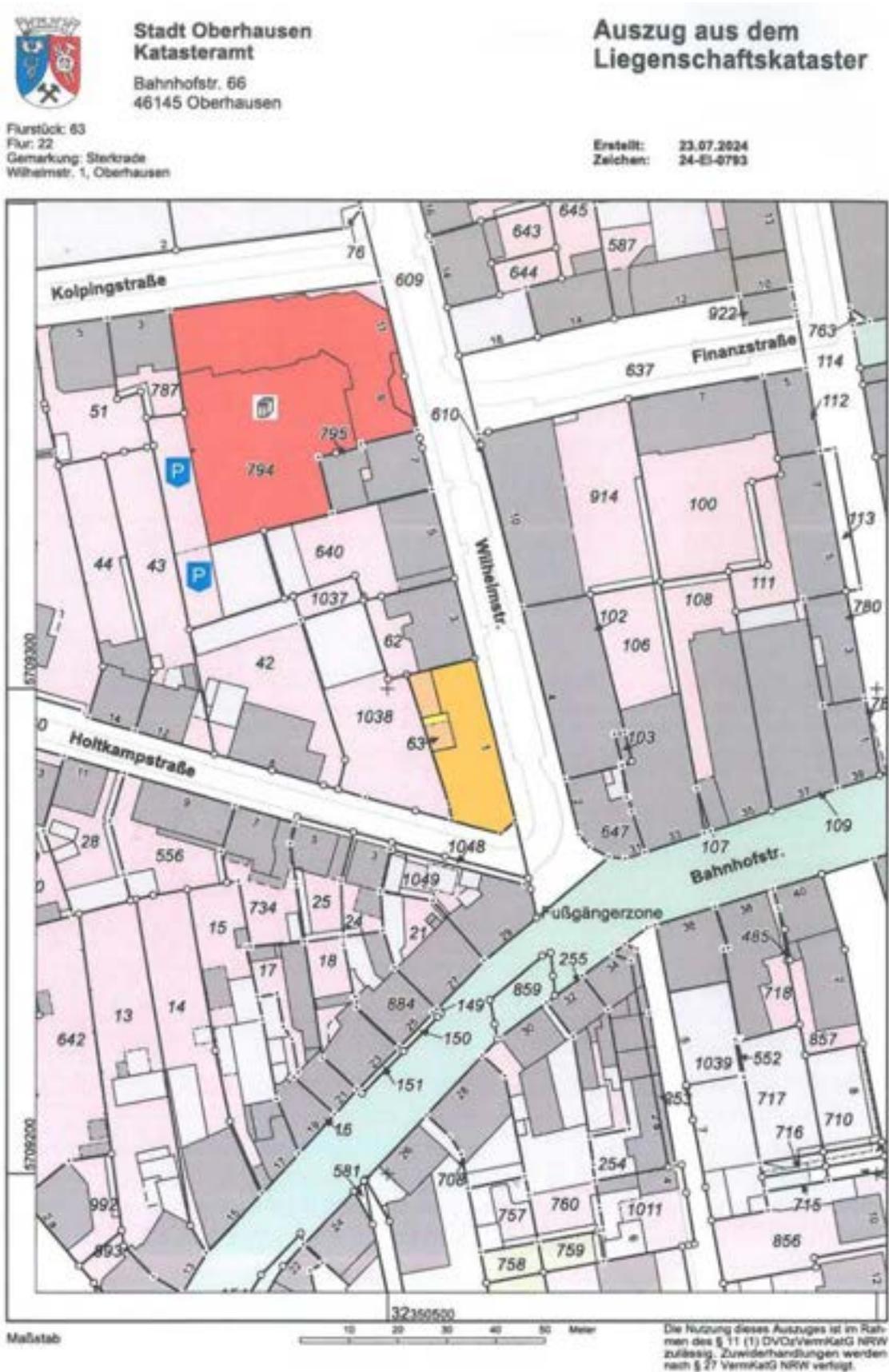
Grundstückszuschnitt:

Annähernd trapezförmig.

Topografie:

Eben.

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstück 63, eingefügt (unmaßstäblich):



1.3 Erschließungszustand

Straßenart:

Wilhelmstraße: Öffentliche Straße.

Holtkampstraße: Öffentliche Straße.

Straßenausbau:

Wilhelmstraße: Asphaltierte Fahrbahn, im Eckbereich gepflastert, beidseitig gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten in Parkbuchten zu beiden Seiten der Straße.

Holtkampstraße: Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege. Keine Parkmöglichkeiten.

Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Auszug aus dem Schreiben der Stadt Oberhausen:

Grundstück Wilhelmstraße 1/Holtkampstraße
Gemarkung Sterkrade, Flur 22, Flurstück(e) 63

Es wird hiermit bescheinigt, dass für das o. g. Grundstück

- Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Herstellung der Erschließungsanlagen Wilhelmstraße und Holtkampstraße als gezahlt gelten.
- Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW für die Verbesserung/Erneuerung der Teilanlage Fahrbahn der Erschließungsanlage Wilhelmstraße im Jahre 1992 und für die Verbesserung/Erneuerung der Teilanlagen Fahrbahn, Gehwege und Straßenentwässerung der Erschließungsanlage Holtkampstraße im Jahre 1986 gezahlt wurden.
- Kanalanschlussgebühren in früheren Jahren gezahlt wurden, so dass Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht nach derzeitiger Rechtslage nicht fällig werden.

Hinweis:

Mit dieser Bescheinigung wird keine Aussage über die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens getroffen.

Diese Bescheinigung enthält eine Rechtsauskunft, die sich ausschließlich auf die im Zeitpunkt ihrer Erteilung vorhandene Sach- und Rechtslage bezieht. Eine Änderung der Sach- und/oder Rechtslage kann zu einer von dieser Bescheinigung abweichenden Beurteilung etwaiger Beitragspflichten führen.

Anmerkung: Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines

gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon, Fernwärme (gem. Exposé, konnte nicht überprüft werden, da der Heizungsraum verschlossen war)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einer Eckbebauung bebaut, welche sich im nordwestlichen Bereich an eine geschlossene Bebauung entlang der *Wilhelmstraße* schließt. Die Straßenfassaden wurden direkt an der Grundstücksgrenze errichtet, sodass kein Vorgarten vorhanden ist. Südwestlich grenzt das zu bewertende Grundstück an eine unbebaute Parkfläche.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abt. II des Grundbuches von Sterkrade Blatt 2955 bestehen keine Eintragungen.

Anmerkung Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Oberhausen bestehen zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Eintragungen.

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 7.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadenersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Allein die "Lage im Bergsenkungsgebiet" stellt kein wertrelevantes Merkmal dar, sondern geht in die Bodenrichtwerte ein. In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

Altlasten:

Gemäß Auskunft der Unteren Umweltschutzbehörde der Stadt Oberhausen, ist das zu bewertende Grundstück nicht als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen registriert. Weiterer Auszug aus dem Schreiben:

Falls derzeit unbesetzte Freiflächen / naturnahe Böden auf dem Grundstück vorhanden sind oder sein können gilt unabhängig von einer Erfassung im Kataster.

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 Kulturböden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien, mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) belastet sind.

Daher kann der Bescheid zu einer genehmigungs- oder anzeigespflichtige Nutzungsänderung Hinweise zum Umgang mit dem Oberboden enthalten.

Vor dem Hintergrund, dass das angefragte Grundstück / die angefragten Grundstücke in der Regel nicht / nicht abschließend untersucht ist / sind, beinhaltet diese Auskunft keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Wohnbindung:

Gemäß Auskunft der Stadt Oberhausen unterliegt das zu bewertende Grundstück nicht den Bestimmungen des Wohnbindungsgesetzes.

Denkmalschutz:

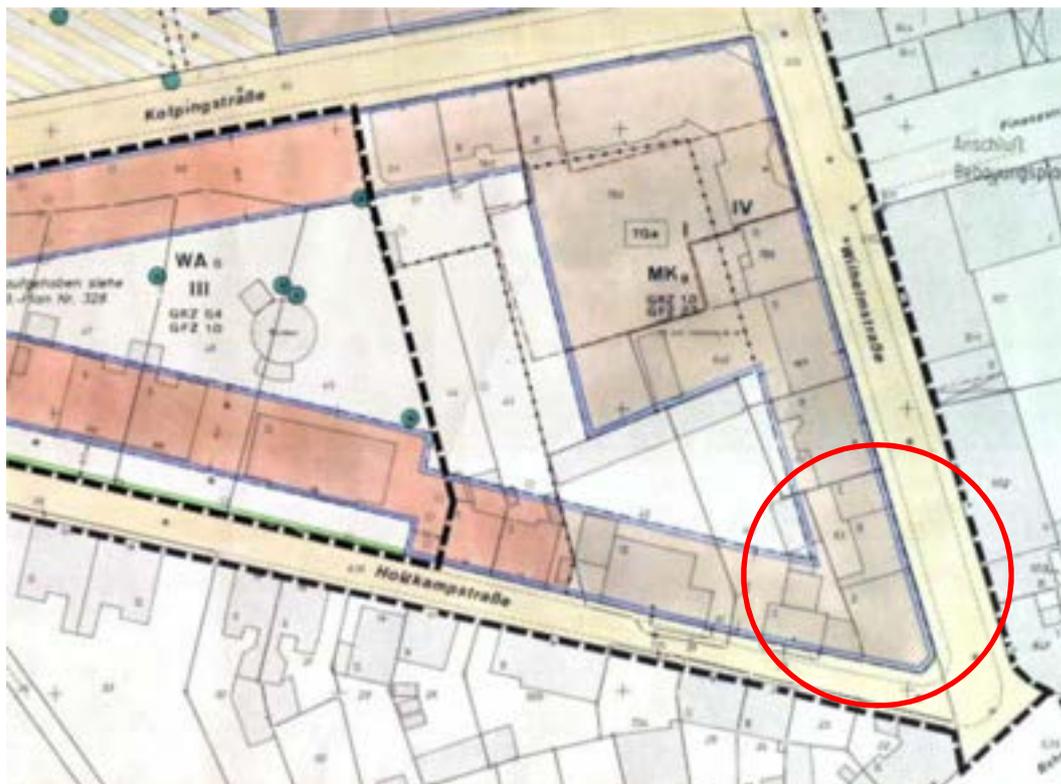
Gemäß Schreiben der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen besteht für das zu bewertende Objekt derzeit kein Denkmalschutz. Des Weiteren besteht auch kein Umgebungsschutz nach § 9 DSchG NRW.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Denkmalwert mittelfristig im Rahmen der Erstellung eines Denkmalpflegeplans geprüft wird.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 09.12.1988 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 213: „*Sterkrade-Neumarkt im Stadtteil Sterkrade-Mitte*“, mit folgenden Festsetzungen: MKg – Kerngebiet, geschlossene Bauweise, IV-geschossig, GRZ 1,0, GFZ 2,2, eingezeichnete Baugrenzen.

Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB.
Auszug aus dem Bebauungsplan:



Auszug aus den textlichen Festsetzungen:

1. Zur elektrischen Versorgung wird im Planbereich eine Kompakt-Transformatorstation benötigt.

Im Einvernehmen mit der Energieversorgung Oberhausen AG ist der Platz für die Errichtung einer Transformatorstation mit den Abmessungen 2,5 x 6 m vorzusehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauGB)

2. Es sind nach dem jeweiligen Stand der Technik Vorkehrungen zu treffen, daß der max. Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern folgende Werte nicht übersteigt:

am Tage 35 dB(A)

in der Nacht 30 dB(A)

(z. B. durch Gestaltung des Grundrisses, Kastenfenster, Verbundfenster gemäß den Schallschutzklassen der VDI-Richtlinien 2719).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

3. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den besonders gekennzeichneten Bereichen mit Baumpflanzungen zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG).

4. In den MK-Gebieten findet § 21 a (5) BauNVO Anwendung. Eine Erhöhung der Geschoßflächen bis 40 % ist zulässig.

(§ 21 Abs. 5 BauNVO)

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch Auflistung der Baugenehmigungen etc. im Folgenden). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: 2-geschossiges **Wohn- und Geschäftshaus** mit ausgebautem Dachgeschoss. Massivbauweise, voll unterkellert.

Insgesamt 2 Gaststätten und 7 Wohnungen.

Baujahr: **Ca. 1911.**

Bauerlaubnis Nr. 473 vom 02.11.1911.

Genehmigung Nr. 3405/62 vom 16.10.1962 für die Errichtung einer **Ölheizung** und Einlagerung von Heizöl.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 2540/71 vom 17.12.1997 für den Einbau einer **Gaststätte** im Erdgeschoss und die Errichtung eines **Bierkellers** im Kellergeschoss.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 337/73 vom 21.05.1973 für die Errichtung einer **Imbissstube** im Erdgeschoss.

Schlussabnahmebescheinigung vom 27.06.1973.

Genehmigung Nr. 1340/94 vom 29.08.1995 für die **Erweiterung der Gaststätte** (rückwärtig).

Anmerkung: Laut Akte wurde der Antrag auf eine Nachtragsgenehmigung am 28.01.1998 zurückgezogen und später wieder aufgenommen, siehe nachfolgende Genehmigung.

Genehmigung Nr. 02957-01-02 vom 11.12.2001, 1. Nachtrag, **Anhebung des Daches** (nachträglich, rückwärtiger Anbau).

Genehmigung Nr. 0780/96 vom 09.10.1996 für Umbau und Nutzungsänderung, Einrichtung eines **Gesellschaftsraumes**.

Anmerkung: Aus der Akte geht hervor, dass im Jahr 2018 an der Fassade Wilhelmstraße Dachplatten und Fassadenteile herunterkamen. Daraufhin wurde von der Stadt ein Sanierungsplan und dessen Durchführung gefordert. Augenscheinlich wurden die betreffenden Bereiche im Dach und Giebel saniert.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Eckbebauung *Wilhelmstraße 1* (rechterhand) und *Holtkampstraße* (linkerhand) gelegen im Stadtzentrum Oberhausen-Sterkrade. Das 2-geschossige Wohn- und Geschäftsgebäude wurde ca. 1911 in Massivbauweise mit Mansarddach und Satteldach erbaut. Die Fassaden wurden mit baujahrestypischen Stilelementen gestaltet. Links im Eckbereich der Eingang zur Gaststätte links.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf die gleich gestaltete Straßenfassade zur *Holtkampstraße*. Links die einfach verputzte Giebelwand und im Anschluss die Rückfassade des Gebäudes. Das Haus umfasst zwei Gaststätten im Erdgeschoss und insgesamt 7 Wohnungen in den Obergeschossen. Das ausgebaute Dach wurde mit Stehgauben mit verzierten Giebeldreiecken ausgestattet.



Bild 03

Übersichtsbild

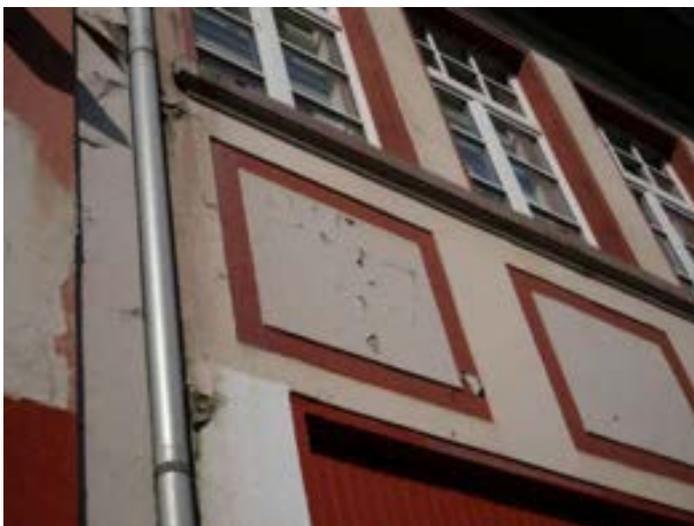
Blick auf die einfache Rückfassade, welche auf ein unbebautes Grundstück zeigt. Mitte/Links befindet sich das Treppenhaus, leicht zurückversetzt zum 2-geschossigen Bereich rechts daneben. Zu sehen sind auch 2 Außenkamine, die sich jedoch korrodiert zeigen. Ganz links befinden sich die Überdachungen des Hofbereichs hinter dem Treppenhaus und des rückwärtigen rechten Gaststättenbereichs.

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick auf den Eingang zur Gaststätte rechts. Über ein gefliestes Podest erreicht man die zurückversetzte Holztür. Links ein altes Holzfenster mit Bleiverglasung. Hier wurde der Sockelbereich der Fassade mit Platten verkleidet.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Blick auf den Eingang zum Treppenhaus und zu den Wohnungen. Auch hier gelangt man über ein Podest zur zurückversetzten Haustür in Aluminium mit Strukturglas und Oberlicht. Der untere Bereich wurde mit Paneelen verschlossen.

**Bild 06*****Übersichtsbild***

Blick auf die Straßenfassade zur Wilhelmstraße. Teilweise zeigen sich erhebliche Farbabplatzungen und Ausbruchstellen. Die Straßenfassaden sind insgesamt zu sanieren und neu zu streichen.

**Bild 07****Übersichtsbild**

Blick auf den Gehweg im Anschluss an die Straßenfassade.

Hier wurden bereits Ausbesserungen durchgeführt, da es angeblich durch Undichtigkeiten zu Feuchteschäden gekommen ist, auch im Bereich des Regenfallrohres.

**Bild 08****Übersichtsbild**

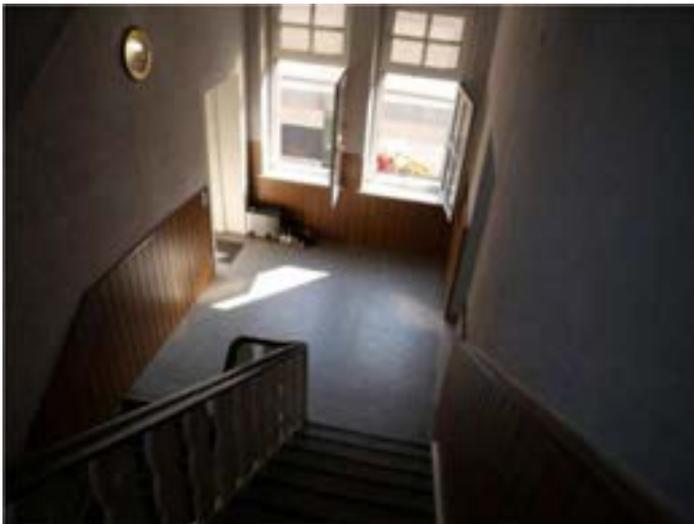
Blick in den Hauseingang mit Geschosstreppe linkerhand. Boden mit Kunststeinbelag, Wände mit Strukturputz und Anstrich, im Sockelbereich mit Holzverkleidung. Die Holzstiege mit PVC-Belag und Holzgeländer führt in die Obergeschosse, zu den Wohnungen. Vor Kopf die Tür zum Hinterhof. Linkerhand gelangt man in den Keller.

**Bild 09****Übersichtsbild**

Blick in den rückwärtigen Hofbereich, der größtenteils überdacht wurde. Rechterhand befindet sich der überdachte rückwärtige Bereich der rechten Gaststätte. Der Hofraum ist vermüllt, die Wände zeigen sich renovierungsbedürftig.

**Bild 10*****Übersichtsbild***

Blick vom Treppenhaus auf den rückwärtigen 2-geschossigen Gebäudeteil mit Flachdach. Rechts unten im Bild die Hofüberdachung. Die einfach verputzte Rückfassade zeigt sich ergraut und verfleckt. Sie ist ebenfalls zu sanieren und neu zu streichen.

**Bild 11*****Treppenhaus, Obergeschoss***

Blick in das Treppenhaus mit Zwischenpodest auf dem Obergeschoss. Boden mit PVC-Belag, Wände mit Strukturputz und Anstrich. Zur Wilhelmstraße hin zwei Kunststoff-Fenster mit Sprossen und Oberlicht älteren Datums. Linkerhand gelangt man zu einer Wohnung; rechterhand zu einem Flur und 3 weiteren Wohnungen.

**Bild 12*****Obergeschoss***

Blick in den von der Straße gesehen linken Flur, ausgestattet mit Granitbelag. Rechterhand ein WC und links daneben eine Dusche. Beide gehören zur kleinen Wohnung mitte hinten und liegen unvorteilhaft außerhalb der Wohnräume.

**Bild 13*****Obergeschoss***

Blick auf den hinteren Flurbereich, über den die Wohnung hinten links und die Wohnung vorne links erschlossen werden.

**Bild 14*****Obergeschoss***

Blick aus entgegengesetzter Richtung. Rechts die Eingangstür zur Wohnung vorne links. Im Hintergrund links die Eingangstür zur Wohnung hinten mitte und im Anschluss die außerhalb der Wohnung liegende Dusche.

**Bild 15*****Treppenhaus, Dachgeschoss***

Blick auf das Zwischenpodest mit PVC-Belag im Dachgeschoss. Linkerhand gelangt man zur rechten Wohnung, rechterhand zu einem Flur und zwei weiteren Wohnungen.

**Bild 16*****Dachgeschoss***

Blick in den kleinen Vorflur mit Granitbelag, und auf die Wohnungstür der rechten Wohnung im DG. Linkerhand sieht man das Treppenhaus.

**Bild 17*****Dachgeschoss***

Blick in den vorderen Bereich des winkelförmigen linken Flurs, der mit Granitbelag ausgestattet wurde. Im Hintergrund ein Abstellraum.

**Bild 18*****Dachgeschoss***

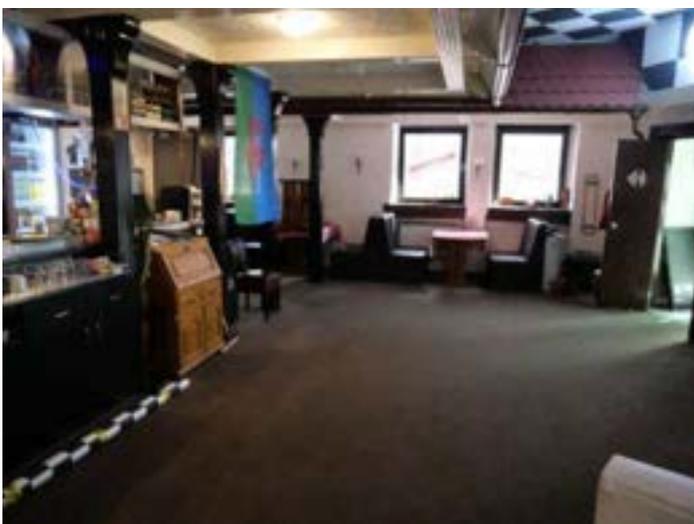
Blick in den weiteren Verlauf des Flurs. Vor Kopf die Eingangstür zur linken Wohnung, vorne links im Bild die Eingangstür zur mittleren Wohnung. Rechterhand erkennt man die Wandöffnungen im oberen Bereich, welche mit transluzenten Stegplatten von außen verschlossen wurden. Die Öffnungen zeigen zur Rückseite.

**Bild 19*****Kellergeschoss***

Blick in den von der Straße gesehen rechten Kellerbereich. Sanierungsbedürftiger Zustand.

**Bild 20*****Kellergeschoss***

Blick in einen weiteren Kellerraum. Boden mit Estrich, Wände in Mauerwerk mit Anstrich, Kappendecke mit Stahlträgern und ausbetonierten Feldern. Der Keller ist vermüllt.

**Bild 21*****Gaststätte links***

Blick in den vorderen Gastraum, der über den Eingang im Eckbereich erschlossen wird (ganz rechts im Bild). Links die Theke, hinter der sich die Küche befindet. Boden mit Teppichbelag, Wände und Decke mit Putz, überwiegend Kellenschlag, und Anstrich.

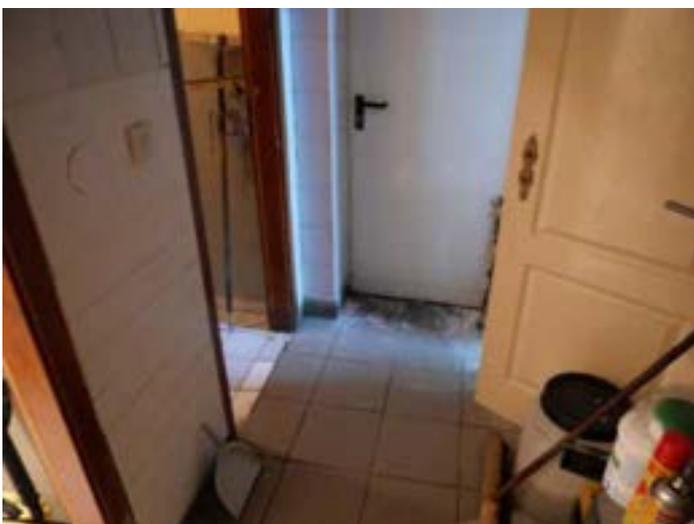
**Bild 22*****Gaststätte links***

Blick in zwei weitere sich anschließende Gasträume. Wände und Decken wurden hier mit aufgesetzten Balken gestaltet, die Rundbogenöffnungen mit Riemchen verziert.

Laut Aussagen des Mieters umfasst die Gaststätte insgesamt ca. 80 Sitzplätze.

**Bild 23*****Gaststätte links***

Blick in den hinteren Raum, ausgestattet mit PVC-Belag. Die Wände wurden mit Riemchenverkleidungen und Kellenschlagputz gestaltet. Über die weiße Tür im Hintergrund gelangt man in den dahinterliegenden Flur, siehe nachfolgendes Bild.

**Bild 24*****Gaststätte links***

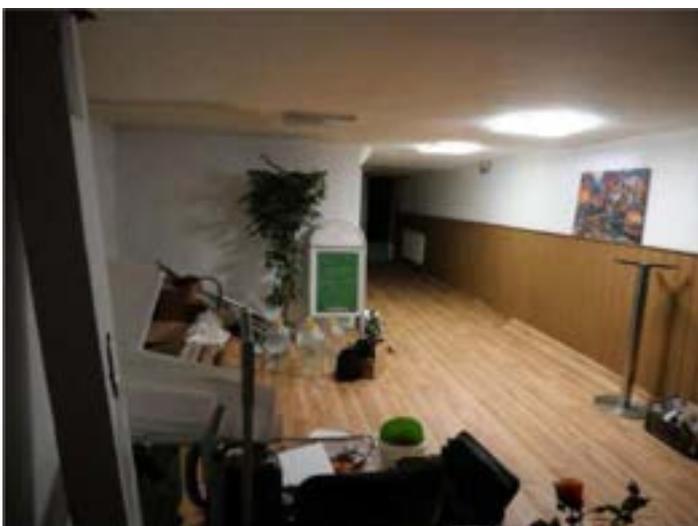
Blick in den Flur, ausgestattet mit Keramikplattenbelag. Linke Hand befinden sich die Personaltoilette und ein Abstellraum. Über die Tür im Hintergrund gelangt man in den rückwärtigen Hofbereich (siehe auch Bild 09). Rechts die Tür zum hinteren Gastraum.

**Bild 25*****Gaststätte links***

Blick in die Küche der Gaststätte. Boden mit rutschfesten Fliesen, Wände raumhoch gefliest. Im Hintergrund gelangt man zum Flur (vorheriges Bild). Sämtliche nutzungsspezifische Einrichtungen sind Eigentum des Mieters.

**Bild 26*****Gaststätte links***

Blick in das Damen-WC, ausgestattet mit 2 Toiletten. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. 1,80 m hoch gefliest. Die Ausstattung ist älteren Datums.

**Bild 27*****Gaststätte links***

Blick in den ausgebauten Kellerbereich mit ehemaliger Kegelbahn, der von der Gaststätte als Abstellraum genutzt wird. Boden mit PVC-Belag, Wände mit Putz und Anstrich, im Sockelbereich mit PVC-Verkleidung in Holzoptik.

**Bild 28*****Gaststätte links***

Blick in einen anderen Kellerbereich, überwiegend im Altzustand. Die linke Wand wurde vom Mieter neu verputzt. Des Weiteren hat dieser, nach einem Rohrschaden, zum Teil neue Abwasserrohre eingebracht.

**Bild 29*****Gaststätte rechts***

Blick in den Gastraum der nicht vermieteten Gaststätte. Im Hintergrund links die Eingangstür, gegenüber die Toilettenanlagen. Im Bildvordergrund die Theke, hinter der sich die Küche befindet. Boden mit Laminat, Wände teilweise mit Holzverkleidung gestaltet, abgehängte Akkustikdecke. Die Räume befinden sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Möbel und Unrat sind zu entsorgen.

**Bild 30*****Gaststätte rechts***

Blick in das Damen-WC. Vorraum mit Waschbecken und eine Toilette. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände türhoch gefliest. Die Ausstattung ist alt, der Spülkasten abgerissen. Sanierungsbedürftiger Zustand.

**Bild 31*****Gaststätte rechts***

Blick aus entgegengesetzter Richtung von Bild 29. Vor Kopf die Theke mit Durchgang zur Küche, links erstreckt sich ein weiterer Bereich mit Zugang zu einem überdachten rückwärtigen Bereich, siehe auch Bild 33.

**Bild 32*****Gaststätte rechts***

Blick in die Küche mit altem Holzfenster mit Strukturglas zur *Wilhelmstraße*. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. türhoch gefliest. Sanierungsbedürftiger Zustand.

**Bild 33*****Gaststätte rechts***

Blick in den rückwärtigen Bereich, ehemals Hof oder Terrasse, welcher mit einer Holzkonstruktion überdacht wurde. Der Raum besitzt keine Fenster und keine Heizung, durch die Ritzen zieht der Wind.

**Bild 34*****Wohnung OG rechts***

Blick in die Diele der vermieteten 2-Zimmer-Wohnung. Vor Kopf die Eingangstür und das Treppenhaus im Hintergrund. Rechterhand gelangt man in die Küche. Boden mit Fliesenbelag in Holzoptik, Wände mit Putz, Tapete und Anstrich, Decke mit Putz und Anstrich, Türen aus Holz in Holzzargen.

**Bild 35*****Wohnung OG rechts***

Blick in die Elektrounterverteilung, welche in den vergangenen Jahren erneuert und mit einem FI-Sicherheitsschalter ausgestattet wurde. Der Zustand ist typisch für alle Wohnungen.

**Bild 36*****Wohnung OG rechts***

Blick in das WC, welches über die Küche erschlossen wird und ein Fenster zur Gebäuderückseite besitzt. Ausstattung mit Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. 1,20 m hoch gefliest, darüber Putz und Anstrich.

**Bild 37*****Wohnung OG rechts***

Blick in das Innenbad, welches über das Schlafzimmer erschlossen wird. Ausstattung mit Badewanne und Waschbecken. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. 1,20 m hoch gefliest, Duscbereich fast raumhoch, darüber Putz und Anstrich. Ein Heizkörper ist nicht vorhanden.

**Bild 38*****Wohnung OG hinten mitte***

Blick vom Hausflur in das WC, welches zur hinteren 1-Zimmer-Wohnung gehört. Ausstattung mit Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit Granitbelag, Wände ca. 1,20 m hoch gefliest. Nachteilig ist die Lage außerhalb der Wohnung.

**Bild 39*****Wohnung OG hinten mitte***

Blick in die Dusche der Wohnung, welche ebenfalls über den Hausflur erschlossen wird. Ausstattung mit Duschtasse, Wände ca. 2,20 m hoch gefliest im Duscbereich, ansonsten mit Strukturputz und Anstrich. Nachteilig ist die Lage außerhalb der Wohnung.

**Bild 40*****Wohnung OG hinten mitte***

Blick in die Wohnküche der vermieteten Wohnung. Von hier aus wird das Schlafzimmer erschlossen (nicht im Bild). Rechts die Wohnungstür, links eines von zwei Kunststoff-Fenstern mit Isolierverglasung und Oberlicht zur Rückseite. Boden mit PVC- oder Fliesenbelag, Wände mit Putz, Tapete und Anstrich sowie Fliesenspiegel im Küchenbereich.

**Bild 41*****Wohnung OG vorne mitte***

Blick in den Wohnraum der vermieteten 4-Zimmer-Wohnung. Der Raum wird über die Küche begangen und ist gleichzeitig Durchgangsraum zu einem weiteren Zimmer (im Bildhintergrund). Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Sprossen und Oberlicht zeigen zur *Wilhelmstraße*. Der Fliesenbelag in Holzoptik zeigt vermehrt Risse.

**Bild 42*****Wohnung OG vorne mitte***

Blick in das Innenbad, ausgestattet mit Duschtasse, Waschbecken und Toilettenkörper. Wände ca. 1,20 m hoch gefliest, Duschbereich fast raumhoch, darüber Putz und Anstrich. Warmwasserbereitung, wie in allen Wohnungen, über Durchlauferhitzer. Ein Heizkörper fehlt.

**Bild 43*****Wohnung OG hinten links***

Blick vom Hausflur in die Diele der vermieteten 2-Zimmer-Wohnung. Auch hier wurde der typische Fliesenbelag in Holzoptik verlegt.

**Bild 44*****Wohnung OG hinten links***

Blick in das Bad mit Sprossenfenster zur *Holtkampstraße*. Ausstattung mit Duschtasse, Waschbecken und Toilettenkörper. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. 1,20 m und im Duschbereich raumhoch gefliest. Nachteilig ist die Erschließung über die Küche.

**Bild 45*****Wohnung DG rechts***

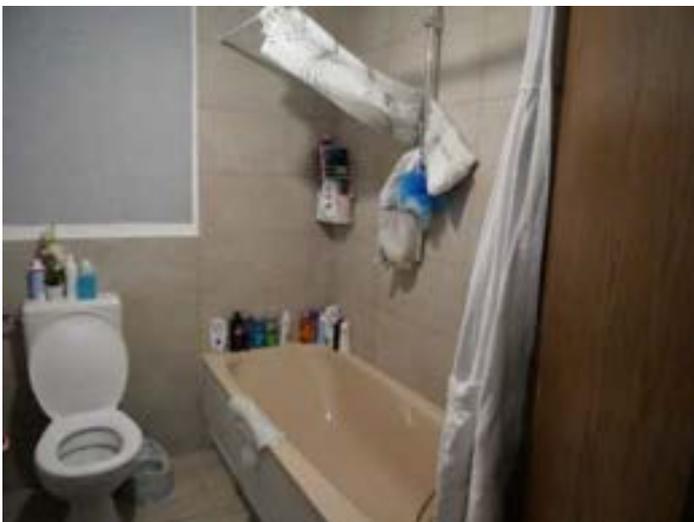
Blick in den langen Flur der vermieteten 2-Zimmer-Wohnung. Vor Kopf gelangt man in das Schlafzimmer. Auch hier der typische Fliesenbelag. Ausstattung wie bereits beschreiben. Die Kunststoff-Fenster in der Gaube linkerhand zeigen zur Rückseite.

**Bild 46*****Wohnung DG rechts***

Blick in das Bad, ausgestattet mit Dusche, Toilettenkörper und Waschbecken. Das Dachlukenfenster sollte durch ein Dachflächenfenster ersetzt werden. Der Keramikplattenbelag ist teilweise gerissen.

**Bild 47*****Wohnung DG mitte***

Blick in die Diele der vermieteten 1-Zimmer-Wohnung. Im Hintergrund der Hausflur im Dachgeschoss mit Wandöffnungen zur Gebäuderückseite. Auch hier zeigen sich die typischen Risse im Fliesenbelag. Die Eingangstür ist beschädigt.

**Bild 48*****Wohnung DG mitte***

Blick in das Innenbad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken. Boden und Wände mit den typischen Fliesen, wie bereits beschrieben. Der Bodenbelag zeigt erhebliche Rissbildungen. Die elektrische Lüftung ist defekt.

**Bild 49*****Wohnung DG links***

Blick in die Diele der vermieteten 4-Zimmer-Wohnung. Im Hintergrund der Hausflur. Ausstattung wie bereits beschrieben.

**Bild 50*****Wohnung DG links***

Blick auf die Wohnungseingangstür. Sie ist stark beschädigt und zu erneuern.

**Bild 51*****Wohnung DG links***

Blick in das Innenbad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Die Ausstattung ist typisch für die Bäder der Wohnungen im Haus. Auch hier ist die Lüftung defekt.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schiefereien durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

An den Ortsterminen konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

Die Positionsbezeichnungen orientieren sich an der Sicht von der Wilhelmsstraße.

Kellergeschoss:

Linker Kellerbereich, **Gaststätte links:** Kellertreppe, verschiedene Kellerräume. Ausgebauter Bereich mit ehemaliger Kegelbahn.

Rechter Kellerbereich: Kellertreppe, verschiedene Kellerräume.

Erdgeschoss:

Gaststätte links: Eingang im Eckbereich des Gebäudes, Gastraum, Theke, 2 verbundene Gesellschaftsräume, Damen- und Herren-WC, Kellerabgang, Küche mit Kühlraum und Zugang zum hinteren Flur mit Personal-WC und Abstellkammer. Vom Flur Ausgang zum Hinterhof und Verbindungstür zum Gesellschaftsraum.

Hauseingang und Treppenhaus zu den Wohnungen im mittleren Gebäudebereich.

Gaststätte rechts: Eingang, Gastraum, Theke, Küche, Damen- und Herren-WC, überdachter Hofbereich mit Ausgang zum Hinterhof.

1. Obergeschoss:

Treppenhaus und Flure.

Wohnung OG hinten links: Diele, Küche, Wohnbereich, Bad und 1 Zimmer. Die Küche ist Durchgangsraum zum Wohnbereich und zum Schlafzimmer.

Wohnung OG vorne links: Diele, Bad, Küche, Wohnbereich und 3 Zimmer. Die Küche ist Durchgangszimmer zu einem mittleren Raum (Wohnbereich) und dieser wiederum zu einem hinteren Raum (Schlafzimmer).

Wohnung OG hinten mitte: Wohnküche und 1 Zimmer. Dusche und WC befinden sich auf dem Flur, außerhalb der Wohnung.

Wohnung OG rechts: Diele, Küche, WC, Wohnbereich, 1 Zimmer und Bad. Die Küche ist Durchgangsraum zum WC, der Wohnbereich Durchgangsraum zu einem Zimmer, von dem aus das Bad erschlossen wird.

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Flure und eine Abstellkammer.

Wohnung DG links: Diele, Bad, Wohnbereich, Küche und 3 Zimmer. Der Wohnbereich ist Durchgangsraum zu den Zimmern und zur Küche.

Wohnung DG mitte: Diele, Wohnküche, Bad, Schlafzimmer.

Wohnung DG rechts: Diele, Bad, Wohnbereich, Küche, 1 Zimmer. Wohnbereich und Küche sind über einen breiten Durchgang verbunden.

Rohbau:

Konstruktion:

Massivbauweise, Mauerwerksbau.

Außenwände:

Mauerwerk, ca. 40 cm stark lt. Planunterlagen. Außenfassaden mit Putz und Anstrich sowie bau-

jahrestypischen Gestaltungselementen, u. a. Lisenen, eine breite Giebelgaube mit verziertem Ovalfenster im Dreieck und Lisenen mit verzierten Kapitellen, einem Erker im Eckbereich des Gebäudes etc. Sockelbereiche teilw. mit Plattenverkleidung, teilw. mit Holzverkleidung. Einfache Rückfassade mit Putz und Anstrich, Teilbereich mit unverputztem Mauerwerk.

Innenwände: Mauerwerk, vermutlich Fachwerkwände aufgrund des Baujahrs und vermutlich leichte Ständerwände.

Geschossdecken: Holzbalkendecken. Über dem Keller Kappendecke, Stahlträger mit ausbetonierten Feldern.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion.

Dachform: Mansarddach und darüber Satteldach, mit Stehgauben zu beiden Straßenseiten. Rückwärtiger Teilbereich mit Flachdach.

Dachdeckung: Alte Tondachpfanneneindeckung im Satteldachbereich. Mansarddach mit Schiefer- oder Faserzementplatteneindeckung. Tondachpfanneneindeckung im gesamten rückwärtigen Bereich. Flachdachbereich mit bituminösen Bahnen.

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau allgemein:

Treppen: *Treppenhaus:* Zweiläufige Geschosstreppe aus Holz mit Holzgeländer, unten angewendelt. Stufen mit PVC-Belag. Seitenbereich im EG mit Holzverkleidung.

Einfache Holztreppe zum Keller, unten angewendelt.

Fußböden: *Hauseingang:* Kunststeinbelag.
Treppenhaus und Flure: Zwischenpodeste mit PVC-Teppich. Flure im OG und DG mit Granitplattenbelag.
Kellergeschoss: Estrich, teilw. Flachziegel.

- Wände:** *Hauseingang:* Strukturputz und Anstrich. Sockelbereich mit Holzprofilbretterverkleidung.
Treppenhaus und Flure: Strukturputz und Anstrich.
Kellergeschoss: Mauerwerk, teilw. leicht verputzt und gestrichen.
- Decken:** *Hauseingang:* Putz und Anstrich.
Treppenhaus und Flure: Putz und Anstrich.
Kellergeschoss: Kappendecke.
- Fenster:** *Treppenhaus und Flure:* Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Oberlicht, mit 1 Scheibe Strukturglas, zur Straße als Sprossenfenster. Im Flur DG rückwärtige Maueröffnungen mit außen vorgesetzten Doppelstegplatten.
- Türen:** *Hauseingang:* Aluminiumtür mit Strukturglas und Oberlicht, unterer Bereich mit eingesetzten Paneelen. Einfache Holztür zum Kellerabgang.
Kellergeschoss: Stahltüren, Holzbrettertüren.
- Ausbau Gaststätten:**
- Treppen** *Gaststätte links:* Einfache angewinkelte Holztreppe zum Keller.
- Fußböden:** *Gaststätte links:* Gasträume mit Teppichbelag und PVC-Belag. Küche mit rutschfesten Fliesen. Toilettenanlagen, Abstellraum und kleiner Flur mit Keramikplattenbelag. Keller mit Estrich, im ausgebauten Bereich mit PVC-Belag.
Gaststätte rechts: Laminatboden. Küche mit Fliesenboden. Toilettenanlagen mit Keramikplattenbelag.
- Wände:** *Gaststätte links:* Gasträume mit Strukturputz und Anstrich, Kellenschlag, teilw. aufgesetzte Holzbalken und teilw. dekorative Riemchenverkleidung. Toilettenanlagen bis 1,60 m oder 1,80 m hoch gefliest, darüber Tapete oder Putz und Anstrich. Küche raumhoch gefliest. Wände im Kellerabgang mit Teppichbelag. Kellerwände überwiegend im Altzustand, im ausgebauten Bereich mit Putz und Anstrich, teilw. Sockelbereiche mit PVC-Verkleidung in Holzoptik.

Gaststätte rechts: Putz und Anstrich. Teilweise Holzverkleidungen zur Gestaltung. Küche türhoch gefliest.

Decken:

Gaststätte links: Strukturputz und Anstrich, teilw. Kellenschlag und teilw. aufgesetzte Holzbalken. Küche mit abgehängter Decke. Im Keller Kappendecke, im ausgebauten Bereich mit Putz und Anstrich, oberhalb der Kegelbahn abgestützt.

Gaststätte rechts: Gastraum mit abgehängter Akustikdecke mit aufgesetzten Beleuchtungskörpern. Im Herren-WC mit Holzprofilbretterverkleidung.

Fenster:

Gaststätte links: Alte Holzfenster mit Bleiverglasung und vorgesetztem Einfachglas. Oberer Fensterbereich mit kleinen Vordächern aus Holz mit Holzschindeln. In der Küche ein Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Strukturglas, und Außenvergitterung zur Rückfassade.

Gaststätte rechts: Alte Holzfenster mit Bleiverglasung und vorgesetztem Einfachglas. Ein Holzfenster mit Isolierverglasung, innen Strukturglas, außen Klarglas. Obere Fensterbereiche mit Holzverkleidung. Außenfensterbank mit Keramikplatten. Glasbausteinfenster in den WCs.

Türen:

Gaststätte links: Eingangstür aus Aluminium und Holz mit Isolierverglasung, Festverglasung mit Bleiverglasung, im eingezogenem Eingangsbereich. Innentüren aus Holz in Holzzargen. Doppelflügelige Holztür zur Küche. PVC-Faltdür zwischen den Gasträumen.

Gaststätte rechts: Eingangstür aus Holz in eingezogenem Eingangsbereich.

Heizung:

Gaststätte links: Heizkörper, teilw. alt, teilw. erneuerte Stahlradiatoren.

Gaststätte rechts: Alte Heizkörper.

Sanitäre Ausstattung:

Gaststätte links:

Herren-WC: Vorraum mit Waschbecken, 2 Urinale und 1 Toilette.

Damen-WC: Vorraum mit Waschbecken, 2 Toiletten.

Personal-WC: Vorraum mit Waschbecken, 1 Toilette.
Keller: 1 Waschbecken.

Gaststätte rechts:

Herren-WC: Vorraum mit Waschbecken, 2 Urinale und 1 Toilette.

Damen-WC: Vorraum mit Waschbecken, 1 Toilette.

Besondere Einrichtungen:

Nutzungsspezifisches Inventar, wie Kücheneinrichtung, Tische und Stühle etc. sind Eigentum des Mieters und nicht Gegenstand der Bewertung.

Ausbau Wohnungen:

Fußböden:

Fliesen in Holzoptik, PVC-Teppich, Laminat, vereinzelt Teppichbelag, Keramikplattenbelag.

Wände:

Putz, Tapete und Anstrich oder Tapete, vereinzelt Strukturputz und Anstrich. Küchen mit Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsfläche. Bäder verschieden hoch gefliest, darüber Putz und Anstrich.

Decken:

Strukturputz und Anstrich.

Fenster:

Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Oberlichtern, zu den Straßenseiten mit Sprossen. Teilweise mit Strukturglas. Innenfensterbänke aus Marmor oder kunststoffbeschichteten Brettern. Ein Dachlufenfenster im WC der Wohnung DG rechts.

Türen:

Wohnungstüren aus Holz in Holzzargen. Innentüren aus Holz in Holzzargen.

Sanitäre Ausstattung:

Wohnung OG hinten links: Innenbad, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und Toilettenkörper.

Wohnung OG vorne links: Innenbad, ausgestattet mit abgemauerter Dusche, Waschbecken und Toilettenkörper.

Wohnung OG hinten mitte: WC, zugänglich vom Hausflur, ausgestattet mit Toilette und Waschbecken. Dusche, zugänglich vom Hausflur.

Wohnung OG rechts: WC, ausgestattet mit Waschbecken und Toilettenkörper.

Innenbad, ausgestattet mit Badewanne und Waschbecken.

Wohnung DG links: Innenbad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.

Wohnung DG vorne mitte: Innenbad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken.

Wohnung DG rechts: Innenbad, ausgestattet mit Dusche, Toilettenkörper und Waschbecken.

Haustechnische Anlagen:

- Elektroinstallation:** Elektrounterverteilungen überwiegend erneuert in den vergangenen Jahren, überwiegend mit FI-Schaltern. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer / Untertischgeräte / Übertischgeräte. Innenbäder mit elektrischer Lüftung.
- Heizung:** Fernwärme (gem. Expose, konnte nicht überprüft werden, da der Heizungsraum verschlossen war).
- Vermietungszustand:** Die Gaststätte links und sämtliche Wohnungen sind vermietet. Die Gaststätte rechts steht leer, bzw. ist nicht vermietet.
- Barrierefreiheit:** Die Gaststätten und die Wohnungen im Gebäude sind nicht barrierefrei zu erreichen. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.
- Besondere Einrichtungen:**
- 2 Abzugskamine für die Gaststätten an der Rückfassade.
- Besondere Bauteile:**
- Erker im Eckbereich des Gebäudes.
 - Breite Giebelgaube an der Wilhelmstraße mit baujahrestypischen Verzierungen.
 - Stehgauben mit verputzten Giebeln und baujahrestypischen Verzierungen im Giebeldreieck, Dachendeckung mit Tondachpfannen.
 - Rückwärtige Terrassenüberdachung, zugehörig zur Gaststätte rechts. Holzbalkenkonstruktion mit Holzbretterbelag und bituminöser Eindichtung und Blechumkantung.

- Überdachung des Hinterhofs mit Well-/ Trapezblechen und bituminöser Eindichtung.
- Kellerlichtschächte mit Gitterrostabdeckungen.
- Dachüberstände mit unterseitiger Holzbretterverkleidung.
- Kamine, verputzt.

Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK oder den BGF enthalten ist.

Baulicher Zustand allgemein:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, erbaut ca. 1911. In den vergangenen Jahren wurden augenscheinlich einfache Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, unter anderem die Renovierung der Wohnungen und die Erneuerung der Elektrounterverteilungen. Aufgrund der überwiegend unfachmännisch ausgeführten Arbeiten und der einfachen Ausstattung sowie der vergangenen Zeit, zeigen sich die Wohnungen in einem teilweise abgenutzten und renovierungsbedürftigen Zustand. In der Gaststätte links wurden verschiedene Renovierungsmaßnahmen vom Mieter durchgeführt. Die Gaststätte rechts dagegen zeigt sich komplett renovierungsbedürftig. Gemäß Aussagen des Mieters der Gaststätte links, welcher auch den Hausmeisterdienst übernimmt, hat dieser verschiedene Instandsetzungsmaßnahmen nach einem Rohrschaden und Wasserschäden im Gebäude übernommen. Unter anderem hat dieser Putzausbesserungen und Anstricharbeiten am Gebäude und in den Wohnungen vorgenommen und die Abwasserrohre im Keller zum Teil erneuert. Des Weiteren wurde ein Großteil der Renovierungsmaßnahmen in den Wohnungen vom Hausmeister ausgeführt. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit zum Teil erheblichem Instandsetzungsbedarf.

Folgende allgemeine Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Straßenfassaden zeigen teilweise Abplatzungen in der Farbe und Verfleckungen. Die Rückfassaden zeigen sich ergraut und verfleckt. Ein Teilbereich der Rückfassade ist in unverputztem Mauerwerk. Die Fassaden sind zu sanieren und neu zu streichen.
- Das Satteldach und die gesamte rückwärtige Dachbereich sind mit alten Tondachpfannen eingedeckt. Die Dacheindeckung ist mittelfristig zu erneuern.
- In den Dachwohnungen konnte im Gaubenbereich an verschiedenen Stellen Undichtigkeiten und Schäden festgestellt werden, sh. Bild:



- Die alte Hauseingangstür ist beschädigt, der untere Bereich wurde mit Platten verschlossen. Die Tür ist zu erneuern.
- An der Eingangsstufe zeigen sich Abplatzungen in der Kante.
- Am Treppengeländer aus Holz zeigen sich Farbabplatzungen.
- Die Elektrounterverteilungen wurden überwiegend erneuert in den vergangenen Jahren (genauer Zeitraum unbekannt) und mit FI-Sicherheitsschaltern ausgestattet. Fraglich ist jedoch, ob auch die Elektroleitungen erneuert wurden.
- Die Holzfenster im EG mit Einfachverglasung sind alt und zeigen Abplatzungen in der Farbe.
- Die Holztür zum Keller ist beschädigt.
- Verschiedene Wohnungseingangstüren sind beschädigt und zu erneuern.
- Auffallend ist, dass der oft verlegte Fliesenbelag in Holzoptik in den Wohnungen fast überall Rissbildungen zeigt. Dies deutet auf eine nicht fachgerechte Verlegung hin. Vermutlich bewegt sich der Untergrund und führt zu Rissbildungen.
- In den Bädern der Wohnungen sind die elektrische Lüftung und der Spülkasten überwiegend defekt. Des Weiteren fehlen Heizkörper in den Bädern.
- Die vorhandenen Kunststoff-Fenster im Gebäude sind älter (Baujahr unbekannt). Laut Angaben des Hausmeisters sind sämtliche Fenster undicht.
- Der Hinterhof ist vermüllt. Gegenstände und Unrat sind zu entsorgen. Des Weiteren zeigen sich die Wände in renovierungsbedürftigem Zustand.
- Der allgemeine Kellerbereich (rechts) ist vermüllt und zeigt sich in renovierungsbedürftigem Zustand. Der linke Kellerbereich wird durch den Mieter der Gaststätte links genutzt und befindet sich in ähnlichem Altzustand. Ein Teilbereich mit ehemaliger Kegelbahn wurde ausgebaut.

- Die Heizungsanlage konnte am Termin nicht besichtigt werden. Laut Aussagen des Hausmeisters soll diese erneuert werden.
- Die Heizkörper im Gebäude sind überwiegend alt.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Dieser ist ggf. zu erstellen.

Baulicher Zustand und Besonderheiten, Ladenlokale (Gaststätten)

Gaststätte links

Die vermieteten Räume befinden sich in einem durchschnittlichen, zum Teil renovierungsbedürftigen Zustand. Der Mieter hat verschiedene Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, unter anderem die Renovierung und Gestaltung der Gasträume und eines Kellerbereichs (ehemalige Kegelbahn). Laut Aussagen des Mieters wurde im Keller die Decke über der ehemaligen Kegelbahn, gemäß Anforderungen der Stadt, abgestützt. An der Decke zeigt sich stellenweise Schimmelpilzbildung. Der Großteil des linken Kellerbereichs ist jedoch renovierungsbedürftig. Insgesamt ist die Ausstattung im EG und KG jedoch überwiegend einfach. Teilweise wurden neue Heizkörper eingebaut. Die sanitären Anlagen befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, der Mieter hat bereits teilweise mit Renovierungsarbeiten angefangen. In der Küche sind mehrere Fliesen gerissen. Der Abzugskamin an der Rückfassade ist korrodiert.

Gaststätte rechts

Die leerstehenden Räume zeigen sich in einem komplett sanierungsbedürftigen Zustand. Boden, Wände und Decken sind zu renovieren. Die sanitären Anlagen zeigen sich alt und sind komplett zu sanieren. Der rückwärtige Terrassenbereich wurde in einfacher Weise überdacht. Der Raum hat keine Aufenthaltsqualitäten, besitzt keine Fenster und keine Heizung. Für eine Nutzung sind hier zuallererst fachmännische Ausbau- und Abdichtungsarbeiten auszuführen. Der Abzugskamin an der Rückfassade ist sehr stark korrodiert und vermutlich zu ersetzen. Alte Möbel und Unrat sind zu entsorgen.

Baulicher Zustand und Besonderheiten, Wohnungen

Wohnung OG hinten links

Die vermieteten Räume zeigen sich in einem durchschnittlichen Zustand. Im Bad zeigen sich die Silikonfugen verschimmelt und erneuerungsbedürftig. Die Fliesen zeigen sich teilweise gerissen.

Wohnung OG vorne links

Die vermieteten Räume zeigen sich in einem durchschnittlichen Zustand. Im Bad ist der untere Bereich der Duschtasse zu fliesen/auszubessern. Ein Heizkörper fehlt. Der vorhandene Fliesenbelag in Holzoptik zeigt erhebliche Rissbildungen. Nachteil in der Raumaufteilung sind mehrere Durchgangszimmer und gefangene Räume.

Wohnung OG hinten mitte

Die vermieteten Räume zeigen sich in einem durchschnittlichen Zustand. Der Bodenbelag im Zimmer zeigt Aufwerfungen und ist zu erneuern. Nachteil ist, das WC und Dusche außerhalb der Wohnung auf dem Flur liegen.

Wohnung OG rechts

Die vermieteten Räume zeigen sich in einem durchschnittlichen Zustand. Die Heizkörper sind alt, der Spülkasten im Bad ist defekt, die Badewanne ist alt. Nachteil der Aufteilung sind die Erschließung des WCs über die Küche und die Erschließung des Bads über das Schlafzimmer, welches wiederum über das Wohnzimmer begangen wird. Im Bad ist kein Heizkörper vorhanden.

Wohnung DG links

Die vermieteten Räume zeigen sich in einem durchschnittlichen Zustand. In den Zimmern zeigen sich stellenweise Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilz, insbesondere im Bereich der Gauben. Die Schäden sind vermutlich auf Undichtigkeiten des Daches zurückzuführen. Im Bad ist die elektrische Lüftung defekt. Die Wohnungstür ist stark beschädigt und zu erneuern.

Wohnung DG mitte

Die vermieteten Räume zeigen sich in einem durchschnittlichen Zustand. Der Fliesenbelag in der Diele und im Bad ist stark gerissen und zu erneuern. In der Wohnküche wurde die Decke neu verputzt nach einem Wasserschaden. Im Bad ist die elektrische Lüftung defekt. Die Wohnungstür ist beschädigt und ggf. zu erneuern.

Wohnung DG rechts

Die vermieteten Räume zeigen sich in einem durchschnittlichen und ordentlichen

Zustand. Der Fliesenbelag im Bad zeigt teilweise Rissbildungen, der Fliesenbelag in der Küche ist überwiegend gerissen. Beide Bereiche sind zu erneuern. Das Dachlucfenster im Bad sollte durch ein Dachflächenfenster ersetzt werden. Im Bereich des Fensters zeigt sich Schimmelpilzbildung.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde fast völlig überbaut. Die Straßenfassaden grenzen an die öffentliche Gehwegfläche. Hinter dem Treppenhaus befindet sich ein kleiner Hofraum, der über das Treppenhaus und die Gaststätte links erschlossen wird. Der Hofraum wurde größtenteils überdacht. Rechts daneben befindet sich der überdachte Raum, welcher zur Gaststätte rechts gehört. Zur südwestlichen Grenze hin befinden sich hier Mauern, welche für die Überdachungen genutzt wurden.

Ermittlung der Wertminderung aufgrund des Instandhaltungsstaus

Die Sanierungskosten werden mit rd. 200 € / m² Wohn-/Nutzfläche geschätzt.
 $200 \text{ € / m}^2 * \text{rd. } 701 \text{ m}^2 / \text{Nutzfläche} = 140.200 \text{ €}$. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer Kostenfaktor von ca. 20 %, $= 140.200 \text{ €} * 1,20 = \text{rd. } 168.240 \text{ €}$.

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche Wertminderung sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes.

Im vorliegenden Fall wird der Faktor mit 0,85 der ermittelten Kosten geschätzt:
 $168.240,00 \text{ €} * 0,85 = 143.004,00 \text{ €}$.

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von **rd. 140.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

Anmerkung: Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

2.3 Massen und Flächen

Bruttogrundflächen (BGF):

Die Bruttogrundflächen wurden auf der Grundlage der, der Hausakte der Stadt Oberhausen entnommenen, Pläne ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde. Die Pläne in den Stadtakten waren nicht vollständig, tlw. auch ohne Bemaßungen, weshalb auf die Flächenermittlungen gem. tim.online.nrw.de zurückgegriffen wird; diese wurden auf Plausibilität von mir überprüft und können als hinreichend für die nachfolgende Wertermittlung herangezogen werden:



KG, rd. 370 m²



EG, rd. 370 m² + 43 m² Anbau = 413 m²



OG, rd. 340 m²



DG, rd. 290 m²

KG:	370,00 m ²
EG:	413,00 m ²
OG:	340,00 m ²
DG:	<u>290,00 m²</u>
	1.413,00 m ²
Bruttogrundfläche gesamt:	rd. 1.410,00 m²

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden teilweise (soweit möglich) auf der Grundlage eines vor Ort erstellten Aufmaßes erstellt.

Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

Erdgeschoss:**Gaststätte rechts:** (nach Aufmaß)

Großer Raum:	$8,19 * 4,90 - 1,45 * 0,77 + 6,07 * 3,27 - 0,44 * 0,25 =$	58,75 m ²
Kleiner Raum:	$2,64 * 4,92 =$	12,99 m ²
WC-Damen:	$1,62 * 1,14 + 1,45 * 1,14 + 0,46 * 0,78 =$	3,86 m ²
WC-Herren:	$1,34 * 0,88 + 1,94 * 0,85 + 0,95 * 1,35 + 3,36 * 1,10$ $- 0,30 * 0,46 - 0,28 * 0,55 =$	<u>7,51 m²</u> 83,11 m ²
		rd. 83,00 m²
Lager im Anschluss:	$4,28 * 8,91 =$	38,11 m ²
		rd. 38,00 m²

Gaststätte links: (nach Planunterlagen mit Putzabzug)

Raum vorne:	$9,00 * 5,25 + 1,90 * 4,25 + 9,00 * 1,00/2 + 9,00 * 2,40/2$ $- \text{ca. } 3 \text{ m}^2 =$	67,63 m ²
Raum mitte:	$7,10 * 4,90 - 2,35 * 1,70 =$	30,80 m ²
Raum hinten:	$\text{ca. } 7,10 * 4,40 =$	31,24 m ²
WC-Damen:	$0,90 * 1,30 * 2 + 1,90 * 0,80 =$	3,86 m ²
WC-Herren:	$(2,10 + 1,00)/2 * 2,10 =$	3,26 m ²
Küche:	$6,45 * 4,20 \text{ i.M.} =$	27,09 m ²
Kühlraum:	$2,65 * 1,60 =$	4,24 m ²
AR:	$1,70 * 2,10 =$	3,57 m ²
Flur:	$2,80 * 1,20 =$	3,36 m ²
WC:	$1,35 * 2,90 =$	3,92 m ²
AR:	$1,35 * 3,00 =$	<u>4,05 m²</u> 183,02 m ²

Putzabzug, * 0,97: 177,53,

rd. 178,00 m²

Zzgl. Lagerräume im Keller und im Hof (in Mietansatz der Laden/Gastrofläche enthalten)

Obergeschoss:**Wohnung rechts:** (nach Aufmaß)

Diele:	$2,52 * 1,31 =$	3,30 m ²
Küche:	$3,38 * 2,36 + 0,49 * 1,15 =$	8,45 m ²
WC:	$0,69 * 0,92 + 1,65 * 0,97 =$	2,24 m ²
Zimmer:	$5,13 * 4,41 =$	22,62 m ²
Zimmer:	$1,68 * 1,55 + 4,14 * 3,47 =$	16,97 m ²
Bad:	$1,55 * 2,42 =$	<u>3,75 m²</u>
		57,42 m ²
		rd. 57,00 m²

Wohnung hinten mitte: (nach Aufmaß)

Zimmer:	$2,88 \text{ i.M.} * 5,20 \text{ i.M.} =$	14,98 m ²
Zimmer:	$2,85 \text{ i.M.} * 4,94 \text{ i.M.} =$	<u>14,08 m²</u>
		29,06 m ²

Zzgl. Ein WC und eine Dusche, außerhalb der Wohnung,
werden mit 3 m² zur Wohnfläche angerechnet: $29,0 + 3,0 =$

rd. 32,00 m²**Wohnung hinten links:** (nach Aufmaß)

Diele:	$2,33 * 1,20 =$	2,80 m ²
Wohnküche:	$6,38 * 2,09 + (3,55 + 3,24)/2 * 0,65 =$	15,54 m ²
Bad:	$2,00 * 2,94/2 + 1,73 * 3,16/2 =$	5,67 m ²
Zimmer:	$3,11 * 4,89 =$	15,21 m ²
Zimmer:	$3,87 * 4,49/2 + 4,09 * 1,82/2 + 4,47 * 4,13/2$ $- 0,40 * 0,47 + 4,09 * 0,65/2 =$	<u>22,78 m²</u>
		61,99 m ²
		rd. 62,00 m²

Wohnung vorne links:

(nach Planunterlagen, bzw. Maße geschätzt, da keine Vermaßung vorhanden)

Diele:	ca. 6,50 m ²
Bad:	ca. 3,50 m ²
Wohnküche:	ca. 12,30 m ²
Zimmer:	ca. 8,80 m ²
Zimmer:	ca. 11,30 m ²
Zimmer:	ca. 14,00 m ²
Zimmer:	<u>ca. 14,30 m²</u>
	70,70 m ²
	rd. 71,00 m²

Dachgeschoss:**Wohnung rechts:** (nach Aufmaß)

Diele:	$1,16 * 0,35 + 8,39 * 1,66 - 0,70 * 0,35 * 2 =$	14,21 m ²
Bad:	$1,81 * 1,15 + 0,47 * 0,70 - 1,15 * 0,12 / 2 =$	2,34 m ²
Zimmer:	$4,03 * 3,24 - 0,47 * 0,48 =$	12,83 m ²
Küche:	$3,00 * 3,25 - 0,45 * 0,29 - 1,83 * 0,20 - 1,83 * 0,36 / 2 =$	8,92 m ²
Zimmer:	$5,12 * 2,73 - 0,17 * 1,50 - 1,56 * 0,18 - 1,56 * 0,36 / 2$	
	$- 2,56 * 0,36 / 2 =$	<u>12,70 m²</u>
		51,06 m ²
		rd. 51,00 m²

Wohnung mitte: (nach Aufmaß)

Diele:	$1,18 * 3,18 =$	3,75 m ²
Bad:	$2,43 * 1,83 =$	4,45 m ²
Wohnküche:	$4,82 * 2,12 + 3,45 * 1,29 - 1,05 * 0,5 - 0,53 * 0,36 / 2$	
	$- 0,53 * 0,22 =$	13,93 m ²
Zimmer:	$4,06 * 5,28 - 0,28 * 1,20 - 1,78 * 0,36 / 2 =$	<u>20,78 m²</u>
		42,91 m ²
		rd. 43,00 m²

Wohnung links: (tlw. nach Aufmaß)

Diele:	$1,32 * 2,64 + 1,20 * 0,42 + 1,09 * 0,96 / 2 +$	
	$(1,95 + 2,28) / 2 * 0,73 + (1,10 + 2,28) / 2 * 0,54 =$	6,96 m ²
Bad:	$2,50 * 1,88 =$	4,70 m ²
Küche:	geschätzt (Teilaufmaß) =	11,00 m ²
Zimmer:	geschätzt (Teilaufmaß) =	28,00 m ²
Zimmer:	geschätzt (Teilaufmaß) =	8,50 m ²
Zimmer:	$4,07 * 3,71 - 1,41 * 0,36 / 2 =$	14,85 m ²
Zimmer:	$3,94 * 3,16 - 2,00 * 0,36 / 2 =$	<u>12,09 m²</u>
		86,10 m ²
		rd. 86,00 m²

Wohnflächen gesamt:

OG, rechts:	57,00 m ²	
OG, hinten mitte:	32,00 m ²	
OG, hinten links:	62,00 m ²	
OG, vorne links:	71,00 m ²	
DG, rechts:	51,00 m ²	
DG, mitte:	43,00 m ²	
DG, links:	<u>86,00 m²</u>	
	402,00 m ²	rd. 402,00 m²

Wohn- und Nutzflächen gesamt: 83,00 + 38,00 + 178,00 + 402,00 = **rd. 701,00 m²**

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWert V).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens 2 möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und Marktanpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, werden sowohl eine Ertrags- als auch Sachwertermittlung im nachfolgenden Gutachten getätigt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz und zur Überprüfung des Ertragswertes) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

3.2.1 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen. Unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone ist zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 118039 in Oberhausen-Sterkrade, Wilhelmstraße 1 zum Stichtag 01.01.2024: = **250,- €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Mischgebiet
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= III – V
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 1,4
Grundstückstiefe	= 30 m

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2024 abgeleitet.

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 06.09.2024 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 3 Jahre berücksichtigt. In den letzten Jahren stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Es wird weiterhin von einer Stagnation ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **250 €/m²** als Basiswert herangezogen.

Anpassung an die Mikrolage

Das Grundstück liegt direkt an der Grenze zu der 400er Zone (Bahnhofstraße südwestlicher Teil) und der 700er Zone (Bahnhofstraße nordöstlicher Teil).

Da von der Bahnhofstraße auch das zu bewertende Grundstück eingesehen werden kann, und somit im Ausstrahlungsbereich der wesentlich besseren Geschäftslage „Bahnhofstraße“ liegt, ist ein Zuschlag angemessen, der mit 10 % geschätzt wird:

$$1,10 * 250 \text{ €/m}^2 = 275, \text{ rd. } 275 \text{ €/m}^2.$$

Berücksichtigung der ggf. abweichenden WGFZ

Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen:

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Gemäß § 16 Absatz 4 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021) wird bei dem Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche (Vorderland) abgestellt. Danach sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberflächen im Mittel mehr als 1,40 m über die

Geländeoberflächen hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.

Durch Division der so ermittelten Flächen der oberirdischen Geschosse (wertrelevante Geschossfläche) durch die Grundstücksfläche (Vorderland) ergibt sich die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Abweichungen der WGFZ und der Tiefe des zu bewertenden Grundstücks vom zonalen Bodenrichtwert sind durch eine vom Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteten und im letzten Teil der Fachinformation angegebene Regressionsformel zu berücksichtigen.

WGFZ Bewertungsgrundstück:

$$413 + 340 + 217,50 (0,75 * 290) = 970,50 \text{ m}^2 / 452 \text{ m}^2 =$$

rd. 2,1

WGFZ Richtwertgrundstück:

1,4

Um den Richtwert auf die individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks umzurechnen ist die o.g. Formel des Gutachterausschusses der Stadt Oberhausen zu beachten, siehe Auszug aus der Fachinformation boris.nrw.:

Auswirkung von WGFZ und Tiefe

Zur Berücksichtigung von WGFZ und Tiefe hat der Gutachterausschuss eine Regressionsformel abgeleitet. Damit können beide Einflüsse zusammen erfasst werden. Dazu sind im Zähler die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks (WGFZ, Tiefe) und im Nenner die Eigenschaften des Bodenrichtwerts (WGFZ_{BRW}, Tiefe_{BRW}) einzusetzen. Durch Division wird der Wertfaktor für das Bewertungsgrundstück im Verhältnis zu den Bodenrichtwerteigenschaften ermittelt:

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

$$\frac{101,2 + 43,2 \cdot 2,1 - 0,57 \cdot 13,0}{101,2 + 43,2 \cdot 1,4 - 0,57 \cdot 30,0}$$

Angepasster Bodenwert: $184,51 / 144,58 = 1,276 \cdot 275 \text{ €/m}^2 = 350,90 \text{ €/m}^2$.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2024 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$452 \text{ m}^2 \cdot 350,00 \text{ €/m}^2 = 158.200,00 \text{ €}$$

Bodenwert, Gesamtgrundstück:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 158.000,00 €**

3.3 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Oberhausen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024:

Die „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA.NRW) entwickelt seit geraumer Zeit Modelle zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. Diese Modelle werden weiterentwickelt oder rechtlichen Veränderungen angepasst. Die Anwendung dieser empfohlenen Modelle führte dazu, dass eine einheitliche und damit vergleichbare Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie eine einheitliche Darstellung in den Grundstücksmarktberichten der verschiedenen Gutachterausschüsse erreicht werden konnte. Aus Gründen der Modellkonformität sind diese Modelle auch bei der Anwendung der so abgeleiteten Liegenschaftssätze anzuhalten.

Nachstehend sind die wesentlichen Einflussgrößen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze aufgeführt. In Einzelfällen wird auf das unter www.boris.nrw.de veröffentlichte Standardmodell verwiesen.

Kaufpreis	Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, wurden bei der Ableitung ausgeschlossen, es sei denn, dass die Auswirkungen genügend sicher erfasst werden konnten
Rohertrag	nachhaltig erzielbare Mieten nach Mietspiegel bzw. einkommende Mieten, die auf Nachhaltigkeit geprüft wurden
Bewirtschaftungskosten	gemäß Modell der AGVGA.NRW: Instandhaltungskosten 13,50 € Wohngebäude, 79,70 € Garage/ähnlicher Einstellplatz, 49,00 € Carport Verwaltungskosten 344,00 € Wohnen, 411,00 € Eigentumswohnung und 45,00 € Garage/ähnlicher Einstellplatz Mietausfallwagnis bei Wohngrundstücken in der Regel 2 %
Gesamtnutzungsdauer	Wohngebäude in der Regel 80 Jahre
Modernisierungsgrad	Instandhaltungen/Modernisierungen verjüngen das Gebäude, der Modernisierungsgrad kann auch anhand der Modernisierungs- und Restnutzungsdauertabellen, Anlage 2 des Ertragswertmodells der AGVGA-NRW, ermittelt werden
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer minus Alter/fiktives Alter
Bodenwert	gemäß Bodenrichtwertkarte unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten; separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten

Anmerkung: bei gewerblichen Flächen sind gem. ImmoWertV für das Mietausfallwagnis 4 % des Rohertrages anzusetzen.

Rohrertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohrertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, bzw. dem Modell des GAA Oberhausen entsprechend die nachhaltig erzielbaren Erträge. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohrertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Gemäß Modell des GAA Oberhausen beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer mit **30 Jahren** ermittelt.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen liegen Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20 % des Rohertrages) in 2023 gem. GMB 2024 bei 4,65 % bei einer Standardabweichung von 0,66

Statistisches Ergebnis nach Auswertung der Kauffälle aus 2022 und 2023
(nach dem Modell der AGVGA-NRW)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	N	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)			
			⊙ Größe W/NF	⊙ Kaufpreis je m ²	⊙ Miete je m ²	⊙ RND
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	1,71 % (± 0,35 %)	72	88,7 m ² (± 19,3 m ²)	2.257,-- € (± 572,-- €)	6,65 € (± 0,67 €)	46,6 J. (± 13,0J.)
Wohnungseigentum (vermietet)	2,17 % (± 0,34 %)	40	77,5 m ² (± 21,7 m ²)	1.964,-- € (± 561,-- €)	6,93 € (± 0,92 €)	42,3 J. (± 13,9J.)
Dreifamilienhäuser*	2,38 % (± 0,38 %)	16	234 m ² (± 46 m ²)	1.540,-- € (± 436,-- €)	5,80 € (± 0,98 €)	39,7 J. (± 9,4J.)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages)*	3,55 % (± 0,50 %)	67	588 m ² (± 408 m ²)	1.243,-- € (± 303,-- €)	5,81 € (± 0,77 €)	44,3 J. (± 9,3J.)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20 % des Rohertrages)*	4,65 % (± 0,66 %)	17	731 m ² (± 428 m ²)	1.003,-- € (± 335,-- €)	5,98 € (± 1,56 €)	38,0 J. (± 10,0J.)
Handel	5,99 % (± 1,96 %)	4	2.574 m ² (± 2.947 m ²)	1.236,-- € (± 1.121,-- €)	7,33 € (± 2,87 €)	30,0 J. (± 18,0J.)
Bürogebäude	6,56 % (± 0,95 %)	2	1.541 m ² (± 798 m ²)	1.588,-- € (± 902,-- €)	11,00 € (± 5,62 €)	45,0 J. (± 0,7J.)

Es handelt sich um ein fast voll vermietetes gemischt genutztes Objekt mit Instandhaltungsstau in Innenstadtteillage. Aufgrund des Gebäudezustandes besteht ein erhöhtes Risiko, was mit einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes gewürdigt wird. Für das zu bewertende Objekt wird der Liegenschaftszinssatz mit **5,0 %** geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.3.1 Ausgangsdaten

Das Gebäude ist komplett vermietet, außer der Gaststätte im EG rechts. Diese Einheit ist vor einer Vermietung zu sanieren.

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Model des Gutachterausschuss Oberhausen von der **nachhaltig erzielbaren Miete** auszugehen. Abzustellen ist dabei grundsätzlich auf die *ortsübliche Vergleichsmiete* als Grund- oder **Nettokaltmiete**, wie sie bei der heutigen mietvertraglichen Praxis zur Regel geworden ist. Die Nettokaltmiete ist der Mietzins ohne Betriebskosten. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

Die marktüblich erzielte Miete ist mit der tatsächlichen Miete zu vergleichen. Als Ausgangswert für die Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt. Bei wesentlich zu gering vermieteten Wohnungen ist eine Mindermiete zu berechnen. Zunächst ist jedoch zu prüfen, ob die tatsächliche Miete an das ortsübliche Niveau angepasst werden kann.

Gewerbeflächen

Bei Gewerbeimmobilien ist grundsätzlich zu prüfen, ob die derzeitige Nutzung sinnvoll und rentierlich ist, d.h. ob ein Bedarf an dem Standort besteht, oder ob durch eine Nutzungsänderung eine wirtschaftlichere Verwertung der Immobilie erreicht werden kann. Für die Wertermittlung ist grundsätzlich auf die wirtschaftlich vernünftigste Nachfolgenutzung abzustellen.

Es gibt im Erdgeschoss ein Restaurant mit Eingang im Eckbereich Blickrichtung zur Einkaufsstraße Bahnhofstraße. Das Restaurant befindet sich in der Sanierungsphase. Nachhaltige Mieten für ein Restaurant sind generell geringer als für eine Ladennutzung. Das Restaurant ist bzgl. der Ausstattung und des Angebots als einfach zu bezeichnen. Eine Pacht ist nur im unteren Bereich erzielbar.

Im rechten Gebäudebereich gibt es eine zweite Gaststätte, ehemalige Sports-Bar. Diese Einheit ist zu sanieren. Auch hier kann eine Pacht im unteren Bereich nach Sanierung erzielt werden.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete/-pacht

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken mit Gastronomieanteilen steht die Ermittlung des Ertragswertes in der Form des Pachtwertverfahrens im Vordergrund, da solche Immobilien als Renditeobjekte auf eine Ertragserzielung durch Verpachtung ausgerichtet sind.

Es ist grundsätzlich von ortsüblichen Umsatzzahlen auszugehen, da losgelöst vom jetzigen Betreiber von durchschnittlichen Pachtsätzen, die auch von jedem anderen „durchschnittlich begabten Betreiber“ nachhaltig erzielt werden können, ausgegangen werden muss.

Für die Ertragswertermittlung ist von der *nachhaltig erzielbaren Pacht* auszugehen. Abzustellen ist dabei grundsätzlich auf die *ortsübliche Pacht* zum Wertermittlungstichtag unter kritischer Würdigung der Marktentwicklung.

Gaststätte

Allgemeine Entwicklung (aus DEHOGA Pressekonferenz):

Aktuelle DEHOGA-Umfrage: Gastgewerbe kämpft auch im ersten Halbjahr mit sinkenden Umsätzen und hohen Kosten

Von der EM konnten die meisten Betriebe nicht profitieren

(Berlin, 11. Juli 2024) Gastronomie und Hotellerie in Deutschland beklagen massive Umsatzeinbußen und Gewinnrückgänge. Die Sorgen sind groß, die Aussichten getrübt. Von der Fußball-Europameisterschaft im eigenen Land konnten nur wenige Betriebe direkt profitieren. Das geht aus einer aktuellen Umfrage des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes (DEHOGA Bundesverband) hervor, die der Verband am Donnerstag veröffentlicht hat. DEHOGA-Präsident Guido Zöllick drängt mit Blick auf die schlechten Umfrageergebnisse auf bessere wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen.

Weiter massive Umsatz- und Gewinnrückgänge

Laut der Verbandsumfrage setzten die Hoteliers und Gastronomen im ersten Halbjahr nominal 10,9 Prozent weniger um als im Vorjahreszeitraum. Noch dramatischer sind die Gewinne zurückgegangen. Von Januar bis Juni beträgt das Minus 22,2 Prozent im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023. Auch im Juni lagen die nominalen Umsatzverluste bei 11,1 Prozent. "Die aktuellen Umfrageergebnisse verdeutlichen die weiter sehr angespannte Lage im Gastgewerbe", sagt Zöllick. Überdurchschnittlich hoch seien die Umsatz- und Gewinneinbußen bei Gasthöfen, speisengeprägten Gastronomiebetrieben sowie Clubs und Discotheken.

Mehrwertsteuererhöhung verschärft Lage der Gastronomie

Die speisengeprägten Betriebe beklagen insbesondere die dramatischen Folgen der Erhöhung der Mehrwertsteuer von sieben auf 19 Prozent für Speisen in der Gastronomie zum Jahresanfang. 66,1 Prozent melden Ertragsrückgänge, 63,3 Prozent zählen weniger Gäste, 62,4 Prozent berichten von sinkenden Umsätzen und 41,7 Prozent von niedrigeren Durchschnittsbons.

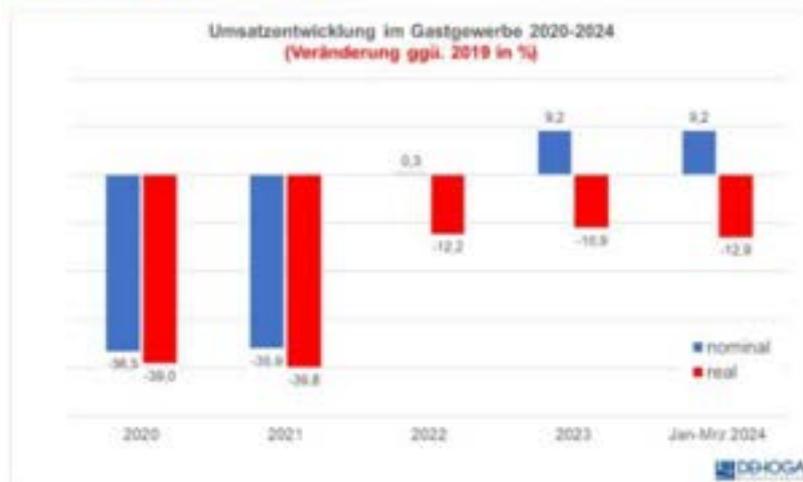
Aufgrund der Mehrwertsteuerheraufsetzung um zwölf Prozentpunkte sahen sich laut der DEHOGA-Umfrage 87,0 Prozent der Betriebe gezwungen, ihre Preise zu erhöhen. "Nach vier Verlustjahren ließen die massiv gestiegenen Kosten den Betrieben keine andere Wahl, als die Preise anzupassen", erklärt Zöllick. Zudem versuchen die Betriebe, ihre Kosten in den Griff zu kriegen. Sie fahren geplante Investitionen zurück (77,8%), passen ihr Angebot an (62,0%) und haben ihre Öffnungszeiten reduziert (40,5%).

Aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung sehen sich 5,7 Prozent der befragten Unternehmer gezwungen, ihren Betrieb aufgeben zu müssen. 23,5 Prozent ziehen eine Betriebsaufgabe in Erwägung.

"Trotz größter Anstrengungen wird es für unsere Betriebe immer schwerer, wirtschaftlich zu arbeiten", schlägt Zöllick Alarm. "Wenn sich nichts ändert, stehen weitere Tausende Betriebe vor dem Aus."

Siehe auch Grafiken aus dem DEHOGA Zahlenspiegel:

**Umsatzentwicklung im Gastgewerbe 2020 bis 2024
(Veränderungen gegenüber 2019)**



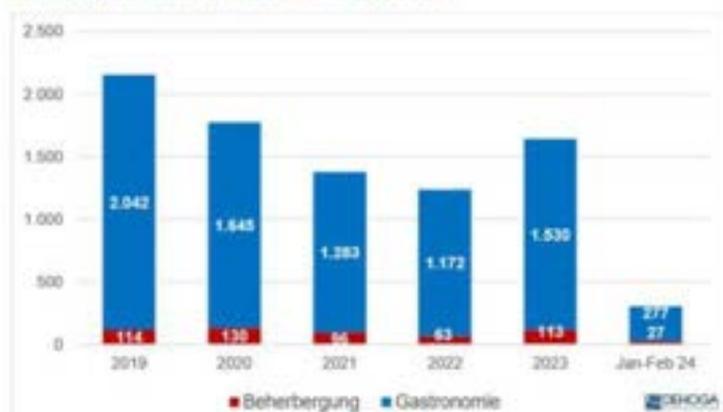
Quelle: Statistisches Bundesamt (Originalwerte inkl. Rückkorrektur)

**Umsatzentwicklung im Gastgewerbe
(Veränderungen gegenüber Vorjahr)**

Betriebsart	1. Quartal 2024		Gesamtjahr 2023	
	nominal	real	nominal	real
Hotellerie (Hotels, Hotels gamis, Gasthöfe, Pensionen)	5,3%	2,4%	12,2%	5,9%
Beherbergungsgewerbe insgesamt	4,9%	1,9%	11,4%	5,1%
speisengeprägte Gastronomie	2,0%	-1,2%	6,7%	-0,7%
getränkegeprägte Gastronomie	0,7%	0,5%	5,3%	-3,8%
Gaststättengewerbe	2,0%	-1,1%	6,6%	-1,0%
Caterer und sonstige Verpflegungsdienstleistungen	3,7%	0,8%	11,7%	1,5%
Gastgewerbe	3,1%	0,1%	8,9%	1,5%

Quelle: Statistisches Bundesamt (Originalwerte inkl. Rückkorrektur)

Beantragte Insolvenzverfahren* im Gastgewerbe



*eröffnete und mangels Masse abgelehnte Insolvenzverfahren
Quelle: Statistisches Bundesamt

Zu erkennen sind enorme Umsatzeinbußen in den beiden Corona-Krisenjahren 2020 und 2021. Hingegen sind die Insolvenzen zurückgegangen, was mit den staatlichen Hilfen zu erklären ist.

Wie sich das Gaststättengewerbe in Zukunft entwickeln wird, ist ungewiss. Es wird hier davon ausgegangen, dass ein ähnliches Niveau wie vor der Krise betreffend den Umsätzen und Umsatzpachten erzielt werden kann, bzw. etwas unterhalb. Als Alternative kann eine Umnutzung in Ladenlokale gesehen werden, die jedoch auch stark von der Krise betroffen sind und Mietpreiseinbußen hinnehmen müssen.

Ermittlung der erzielbaren Pacht durch Verwendung von Kennzahlen aus der Literatur

Aus "Hotel- und Gaststättenbewertung, Dipl.Ing. Herbert Troff", 15.03.2023:

In der Tabelle 14 werden zur groben Orientierung durchschnittliche Umsätze für Restaurants (Stand 2003 und 2005) mitgeteilt, die Riedel/Bruss in der gastgewerblichen Schriftenreihe Nr. 57 der DEHOGA (1999) veröffentlicht haben. Sie können bei der Bewertung der Restaurantumsätze zur Plausibilitätsprüfung der mitgeteilten Umsätze herangezogen oder als Grundlage dienen, wenn keine Umsätze angegeben werden.

Betriebsart Umsatzbereich	Warenumsatz pro Stuhl/Jahr in € ohne MwSt. - 2003	Warenumsatz pro Stuhl/Jahr in € ohne MwSt. - 2005 ¹⁾
Traditionelle Schankbetriebe einfach bis gut sehr gut ausgestattet sehr gut ausgestattet u. in sehr guter Lage	ca. 1.500 bis 2.000	1.000 – 2.000 2.000 – 3.000 bis 5.000
Pubs gute sehr gute	ca. 2.000 bis 3.000 bis 4.500	
Bistros	ca. 2.500 bis 4.500	2.000 – 5.000
Gaststätten einfache gutbürgerliche und in guter Lage	ca. 1.500 bis 2.000 ca. 2.000 bis 4.100	1.000 – 2.000 1.500 – 4.000
Restaurants gute sehr gute/Spezialitätenlokale	ca. 2.000 bis 4.600 bis 7.700	1.500 – 5.000 2.000 – 8.000
Spezialitätenlokale	ca. 3.600 bis 9.200	2.000 – 8.000
Cafés/Eisdielen	ca. 2.000 bis 4.600	2.000 – 5.000
Diskotheken	ca. 2.600 bis 7.100	2.000 – 7.000
Hallenbetriebe	ca. 1.000 bis 3.100	

Tabelle 14: Jährliche durchschnittliche Warenumsätze pro Stuhl¹⁾
1) keine Änderung der Umsatzsteuerregelung zum 1. Januar 2010 (nur bei Beherbergung)

2.2 Kennzahlen für Gaststätten

Bei Gaststätten handelt es sich überwiegend um Pachtbetriebe mit geringem Kapitaleinsatz. Es besteht ein begrenztes und einfaches Angebot an Speisen und Getränken. Der Wirt ist normalerweise der Inhaber (Pächter).

Durchschnittliche Kennzahlen Gaststätten	Umsatz p.a.	
	> 250.000 €	251.000 € - > 500.000 €
Anzahl der Sitzplätze	174	206
Gesamtumsatz p.a.	154.000 €	1.054.000 €
Anteil Speisen am Gesamtumsatz	53%	60%
Anteil Getränke am Gesamtumsatz	41%	36%
Anteil Sonstiges am Gesamtumsatz	6%	4%
Warenumsatz je Sitzplatz	2.200 € p.a. ca. 7,10 € p. Tag	5.300 € p.a. 17,10 € p. Tag
Umsatzpacht	8,1	10,4%

Tab. 2: Kennzahlen Gaststätten

Quelle: Prof. Jürgen Simon, Wertermittlung von Gaststätten, Stand 9. Januar 2005

6.2 Durchschnittliche Warenumsätze pro Stuhl und Jahr
(Stand Dezember 2014)

Betriebsart/Umsatzbereich	Warenumsatz pro Stuhl/Jahr in € ohne MwSt. ¹⁾
trad. Schankbetriebe	ca. 1.500 bis 4.000
Pubs	
• gute	ca. 2.000 bis 4.000
• sehr gute	3.000 bis 5.000
Bistros	ca. 3.000 bis 6.000
Gaststätten	
• einfache	ca. 1.500 bis 3.000
• gute	ca. 3.000 bis 6.000
Restaurants	
• einfache	ca. 1.500 bis 4.000
• gute	ca. 2.500 bis 5.500
• sehr gute	ca. 4.500 bis 7.000
• Luxus	ca. 5.000 bis 10.000
Hotelrestaurant (4 Sterne)	ca. 2.000 bis 7.000
Cafés/Eisdielen	ca. 2.000 bis 5.500
Discounter	ca. 2.000 bis 9.000
Hallenbetriebe	ca. 1.500 bis 3.000

Für Nebenzimmer, Säle und Freizeitanlagen werden üblicherweise wegen der geringeren Nutzungshäufigkeit nur 25 % berücksichtigt.

Quelle: Sprengnetter Immobilienbewertung- Marktdaten (Band IV), Stand Dezember 2014

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein einfaches Restaurant in Nebenkerlage. Die Größe und Ausstattung des Objekts sind der Nutzung entsprechend.

Anzahl von Sitzplätzen in der Gaststätte links: ca. 80

Da die betreffende Lage als mittel bewertet wird, jedoch eine Unsicherheiten in Bezug auf die zu erwartenden Umsätze bestehen, wird als Basiswert ein Umsatz von **2.000 € / Stuhl / Jahr** angesetzt.

Für das zu bewertende Objekt wird somit geschätzt:

Jährliche Einnahmen aus Restauration:

Anzahl Stühle in der Gaststätte: ca. 80

Geschätzter Warenumsatz pro Stuhl und Jahr: 2.000 €

Umsatz Gaststätte (2.000 € /Jahr x 80 Stühle) **160.000 €**

Umsatz insgesamt 160.000 €

Die durchschnittliche Pacht wird mit 8% als nachhaltig eingestuft, siehe auch nachfolgende Tabelle.

Nachfolgend wird der Rohertrag aus dem Gesamtumsatz (=Jahrespacht) ermittelt und auf eine Monatspacht umgerechnet:

Jährlicher Rohertrag 160.000 € x 0,08 Umsatzpacht: rd. 12.800 € / Jahr

Monatlicher Rohertrag: 12.800 : 12 = rd. 1.067 € / Monat.

5.5.2.5 Umsatz-Pachtsätze für Hotel- und Gaststättenbetriebe⁵¹

In der Tabelle 16 sind tragbare Pachtsatz (in % vom jeweiligen Umsatz o. MWST.) aufgeführt. Er hängt primär von der Betriebsart und dem Umsatzbereich ab, da jede Betriebsart und jeder Umsatzbereich seine eigene, typische Kostenstruktur hat.

Betriebsart/Umsatzbereich	Basispachtsätze in Prozent von ... bis
Beherbergung⁵¹ – (nur Logisumsatz)	
einfache Betriebe	15 ... 20
gute Betriebe	20 ... 25
sehr gute Betriebe	25 ... 30
Luxushotels	selten über 30
Speisen / Getränke etc.	
Schankbetriebe – einfach bis gut	6 ... 8
Schankbetriebe sehr gut ausgestattet	8 ... 10
sehr gut ausgestattet u. in sehr guter Lage	10 ... 12
Bistros	10 ... 12
Imbissbetriebe: einfach/in guter Lage/in sehr guter Lage	5 ... 8/8 ... 10/10 ... 12
Gaststätten	
einfache	6 ... 10
gutbürgerlich und in guter Lage	7 ... 11
Restaurants	
gute	7 ... 11
Spezialitätenlokale	8 ... 12
Cafes / Eisdielen	8 ... 12
Diskotheken	12 ... 18
Hallenbetriebe	4 ... 7
Sonstige Betriebsumsätze	
Spielautomatenprovisionen	40 ... 60 ⁵²
Kegelbahnmieten	30 ... 50
Telefon, Garagen	10 ... 15
⁵¹ Die angegebenen Pachtsätze sind incl. Pachtanteil für Mobiliar, der Mobiliaranteil an den o.g. Pachtsätzen kann mit bis zu ca. 25 % angenommen werden; z.B. 25 % von 20 % Basispachtsatz: (Mobiliaranteil bei Beherbergung) = 5 % Pachtsatzminderung; 20 % von 10 % Basispachtsatz: (Mobiliaranteil beim Restaurant) = 2 % Pachtsatzminderung	
⁵² Hierbei handelt es sich um den vom Automatenaufsteller an den Pächter ausgezahlten Anteil an den Gesamtspiel-ergebnissen von mindestens 50 %.	

Plausibilitätsprüfung

Gesamtnutzfläche der Gaststätte, ohne Flächen im Kellergeschoss: rd. 178 m²
Durchschnittlicher monatlicher Pachtwert/Mietwert: 1.067 € / Monat / 178 m² =
rd. 6,00 €/m².

Es gibt Untersuchungen aus denen hervorgeht, dass eine Restaurantmiete ca. 25 % unterhalb der vergleichbaren Ladenmiete liegt. Bei der Größe und Lage kann von 8,00 bis 10,00 €/m² für eine Ladennutzung ausgegangen werden. Mit dem Faktor 0,75 ergäbe sich eine relative m² Miete von: 6,00 bis 7,50 €/m²/Monat.

Siehe auch Marktsegment Ladenmieten:

Ladenflächen

Es handelt sich um eine 1b-Nebenkernlage, nahe der 1a Lage (Bahnhofstraße).

Zur allgemeinen Lage siehe Auszug aus: Metropole Ruhr Business in Zusammenarbeit mit der Bulwiengesa AG, Immobilienmarkt Ruhr 2023:

Mieten

Auch die Spitzenmieten in der Metropole Ruhr zeigen einen weiteren Abwärtstrend. Vor allem die Städte Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund sind von sinkenden Spitzenmieten betroffen. In Dortmund, dem traditionell teuersten Einzelhandelsstandort der Metropole Ruhr, liegt die Spitzenmiete in der 1A-Lage zwischen 150 und 160 Euro/m² (2022: 165 Euro/m²). In Essen sank die Spitzenmiete auf 50,00 bis 60,00 Euro/m² (2022: 70,00 Euro/m²), in Bochum auf 40,00 bis 50,00 Euro/m² (2022: 55,00 Euro/m²) und in Duisburg liegt die Spitzenmiete in einer Spanne von 35,00 bis 45,00 Euro/m² (2022: 55,00 Euro/m²).

Die Einzelhändler verzeichnen vielerorts sinkende Flächenproduktivitäten bzw. Umsätze und können daher die geforderten Mieten nicht mehr erwirtschaften. Hinzu kommen steigende Leerstände, die die Verhandlungsposition der Mieter deutlich stärken. Die Nettoanfangsrenditen für Geschäftshäuser in der Metropole Ruhr sind im Zuge weiterer Zinsschritte um 20 bis 50 Basispunkte gestiegen. Der Zinsgipfel dürfte 2023 erreicht worden sein, weshalb im laufenden Jahr nur noch marginale Preiskorrekturen für Top-Objekte zu erwarten sind.

Es besteht kein Zweifel daran, dass neue Konzepte für Innenstädte benötigt werden, insbesondere solche, die über den traditionellen Konsumfokus hinausgehen und stattdessen die Lebensqualität in den Vordergrund stellen. Angesichts des starken Einflusses von Online-Shopping und E-Commerce auf das traditionelle Einzelhandelsmodell müssen sich die Innenstädte neu erfinden, um relevant und attraktiv zu bleiben.

Die Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche mit ausreichend Grünflächen, Sitzgelegenheiten und öffentlichen Plätzen wird immer wichtiger. Diese Bereiche sollen einladend sein und Raum für soziale Interaktion, Entspannung und Freizeitaktivitäten bieten. Kulturelle Veranstaltungen, Straßenkunst und temporäre Pop-up-Installationen können für zusätzliche Attraktivität und Abwechslung sorgen.

Wichtig ist auch die Diversifizierung des Angebots in den Innenstädten. Neben Einzelhandelsgeschäften können medizinische Dienstleistungen, Kunstgalerien, lokale Handwerksbetriebe und innovative Gastronomiekonzepte integriert werden und so für ausreichend Frequenzen im Tagesverlauf sorgen. So entsteht ein vielfältiger Nutzungsmix, der Menschen jeden Alters und mit unterschiedlichen Interessen anspricht. In diesem Kontext besteht auch die Chance, dass neue Mieterprofile den anstehenden Wandel der Einkaufsinnenstädte der Metropole Ruhr vorantreiben.

Mietspannen div. Marktbeobachter:

Immopromo Gewerbemietpiegel Oberhausen 2023:

Ladenlokale	
a) 1-A Lagen Marktstraße, Bahnhofstraße (in den besten Teilstücken)	
20 bis 50 m ²	15,00 bis 25,00 €
50 bis 100 m ²	12,00 bis 20,00 €
über 100 m ²	7,00 bis 20,00 €
b) B Lagen z. B. Elsässer Straße	
20 bis 50 m ²	6,50 bis 20,00 €
50 bis 100 m ²	6,00 bis 15,00 €
über 100 m ²	5,00 bis 15,00 €

RDM-Preisspiegel 2024

Ladenmieten - Geschäftskern

Netto-Kaltmieten in €/m ² ebenerdige Ladenfläche, monatlich, je Lage*				
Stadt	1a-Lage (bis ca. 150 m ²)	1a-Lage (ab ca. 150 m ²)	1b-Lage (bis ca. 150 m ²)	1b-Lage (ab ca. 150 m ²)
Essen	↘ 30,00	↘ 16,00	↘ 7,00	→ 5,00
Bottrop	↘ 14,00	↘ 10,00	↘ 6,00	→ 5,00
Mülheim a. d. Ruhr	↘ 12,00	↘ 10,00	↘ 6,00	→ 5,00
Oberhausen	↘ 9,00	↘ 8,50	↘ 6,00	→ 5,00

IVD Preisspiegel ab 2021: keine Auswertung für Oberhausen

IVD Preisspiegels für 2020 (letzte Ableitung für Oberhausen)

1b - Geschäftskern – Lagen bei: 16,50 € / m² bei einer Geschäftsgrößen bis 60 m²

1b - Geschäftskern – Lagen bei: 8,00 € / m² bei einer Geschäftsgrößen ab 100 m²

Überprüfung der tatsächlichen Miete:

Laden links: 1.400 € inkl. NK, das entspricht rd. 7,90 / m² NF
Das gesamte Inventar gehört dem Mieter. Er führte auch Reparaturen durch.

Für die Gaststätte links wird von einer ortsüblichen Pacht, Nettokaltmiete, von **7,00 €/m²** Nutzfläche (Erdgeschossfläche) ausgegangen.

Für die etwas kleinere Gaststätte im EG rechts, mit 83 m² kann eine etwas höhere relative Miete (nach Renovierung) erzielt werden, die mit **9,00 €/m²** geschätzt wird. Für die minderwertigere Lagerfläche kann nur eine geringe Miete erzielt werden, die mit **2,00 €/m²** geschätzt wird.

Wohnflächen

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird von den Mietrichtwerten des Mietspiegels der Stadt Oberhausen Stand 01.03.2023 ausgegangen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Oberhausen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß § 27 II.BV enthält: Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis. Es handelt sich um Nettokaltmieten.

Auszug aus dem Mietspiegel:

Die Mietwerte gelten für abgeschlossene Wohnungen in mittlerer Wohnlage. Sie beziehen sich auf die Qualitätsmerkmale der Standardwohnung und auf die Mitte der jeweiligen Baujahresgruppen und Größenklassen.

Die in der Tabelle angegebenen Mietwerte gelten für abgeschlossene Wohnungen der entsprechenden Gruppe mit zeitgemäßer Beheizung, Bad/WC mit folgenden Merkmalen:

- Wohnungen in mittlerer Wohnlage
- Fenster mit Isolierverglasung eingebaut vor 1995
- in den Baujahresgruppen I und II ohne Balkon, in den Baujahresgruppen III bis V mit Balkon
- Warmwasserversorgung dezentral
- mittlere Sanitärausstattung (Standardausführung, Badewanne oder Dusche, Wandfliesen)
- mittlerer Gebäudezustand (z. B.: Fassaden in normalem Unterhaltungszustand mit Putz und Farbanstrich, Verblendmauerwerk oder Verkleidung, Beton-/Holztreppenhäuser in normalem Unterhaltungszustand)
- einfache bis mittlere Wohnungsausstattung (z. B.: ohne Bodenbeläge, Holzdielen, Laminat oder PVC-Teppichböden, Elektroausstattung in geringerem bis ausreichendem Umfang)

Zunächst ist von der Baualtersgruppe I, Baujahr bis 1949, auszugehen.

Die diesbezügliche Mietpreis-Spanne gemäß Mietspiegel beträgt:

Für Wohnungen zwischen 20 und 60 m²: 4,02 bis 6,35 €/m², Mittelwert 5,24 €/m²

Für Wohnungen zwischen 60 und 90 m²: 3,59 bis 6,14 €/m², Mittelwert 4,84 €/m²

Zur Einordnung innerhalb der vorgegebenen Spannen sind die Hinweise im Mietspiegel zu berücksichtigen, siehe Auszug:

Die Mietwertspannen dienen zur Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Zu-/Abschlagsmerkmalen, die im Folgenden nicht quantifiziert werden. Für diese Merkmale konnte keine statistische Auswertung erfolgen, da dafür keine oder nur in sehr geringem Umfang Daten vorlagen. Dabei handelt es sich unter anderem um folgende Merkmale:

Zuschläge unter anderem für Einfamilienwohngelände, Appartements, alten-/behindertengerechte Ausstattung, gehobene Wohnungsausstattung (z. B. bei Parkett, Fliesen-/Naturstein-/Teppichböden hoher

Qualität, Elektroausstattung in überdurchschnittlichem Umfang, hochwertige Türen), gehobene Ausstattung der Sanitärräume (Sanitär in anspruchsvoller Ausführung, Böden und Wänden in Bädern und/oder Küchen mit hochwertige Fliesen bzw. Natursteinplatten), Balkone/ Dachterrassen größer 10 m², außergewöhnlich gute Wohnlage, Garten zur alleinigen Nutzung, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum etc.

Das Objekt liegt gemäß der Beschreibung des Mietspiegels in mittlerer Lage.

Der Mietspiegel sieht noch Zu- bzw. Abschläge vor:

Ergänzung Elektro	+ 0,20 €/m ²
Erneuerung Sanitärausstattung nach 2000	+ 0,41 €/m ²
Fernwärme	+ 0,18 €/m ²

Es ergibt sich der folgende Mietwert:

Wohnungen zwischen 20 und 60 m²:

$$5,24 \text{ €/m}^2 + 0,20 + 0,41 + 0,18 = 6,03 \text{ €/m}^2, \quad \text{rd. } 6,00 \text{ €/m}^2$$

Für Wohnungen zwischen 60 und 90 m²:

$$4,84 \text{ €/m}^2 + 0,20 + 0,41 + 0,18 = 5,63 \text{ €/m}^2, \quad \text{rd. } 5,60 \text{ €/m}^2$$

Überprüfung der tatsächlichen Mieten:

Der Hausverwalter gab mir einzelne Mieten an. Hierbei gab es auch Angaben zu Bruttomieten. Gem. Betriebskostenspiegel 2022 liegen die Nebenkosten im Durchschnitt bei 2,50 €/m² Wohnfläche (an Verbraucherpreisindex angepasst: 2,70 €/m²). Zur Vergleichbarkeit müssen diese von angegebenen Bruttowarmmieten abgezogen werden:

Miete 1.OG, rechts: 370 € Nettokaltmiete, das entspricht **rd. 6,40** / 58 m² WF
Mieter: ?

Miete 1.OG, mitte hinten: in der Ladenmiete enthalten
Mieter: xxx

Miete 1.OG, mitte, links: 980 € Nettokaltmiete, das entspricht **rd. 13,80** / 71 m² WF
(Anmerk: zahlen keine Miete, Räumungsklage anhängig)
Einzug ca. 2022
Mieter: ?

Miete 1.OG, links, hinten: 450 € Nettokaltmiete, das entspricht **rd. 7,30** / 62 m² WF
(Anmerk: Miete vom Jobcenter)
Einzug ca. November 2022
Mieter: xxx

- Miete DG, rechts: 580 € Bruttomiete, das entspricht rd. 11,40 / 51 m² WF
 Nettokaltmiete: **rd. 8,70 €/m²**
 (Anmerk: Miete vom Jobcenter)
 Einzug 2020
 Mieter: xxx
- Miete DG, mitte: 375 € Nettokaltmiete, das entspricht **rd. 8,70** / 43 m² WF
 Einzug July/August 2024
 Mieter: xxx
- Miete DG, links: 890 € Nettokaltmiete, das entspricht **rd. 10,30** / 86 m² WF
 (Anmerk: Miete vom Jobcenter)
 Einzug ca. August 2023
 Mieter: xxx

Die tatsächlichen Nettokaltmieten liegen deutlich oberhalb des ortsüblichen Niveaus. Zu erklären ist dies, da die meisten der Mieten vom Jobcenter bezahlt werden und es dort andere Berechnungskriterien gibt. Überhöhte Mieten können im Ertragswertverfahren nicht angesetzt werden, da bei Auszug der Mieter eine Miete im ortsüblichen Bereich am wahrscheinlichsten ist und damit nachhaltig erzielbar.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
	m ²	€/m ²	€/Monat	€/Jahr
MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
	m ²	€/m ²	€/Monat	€/Jahr
Gaststätte rechts	83	9	747	8964
Lager	38	2	76	912
Gaststätte links	178	7	1246	14952
Wohnung OG rechts	57	6	342	4104
Wohnung OG hinten mitte	32	6	192	2304
Wohnung OG hinten links	62	5,6	347,2	4166,4
Wohnung OG vorne links	71	5,6	397,6	4771,2
Wohnung DG rechts	51	6	306	3672
Wohnung DG mitte	43	6	258	3096
Wohnung DG links	86	5,6	481,6	5779,2
				52.720,80

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt **52.720,80 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

344 €/ Einheit gem. GMB Oberhausen (9 Einheiten) - 1.581,62 €

Instandhaltungsaufwendungen:

13,50 €/m² Nutzfläche (701 m²) = - 9.463,50 €

Mietausfallwagnis:

2,00 % der wohnbaulichen Erträge = - 557,86 €

4,00 % der gewerblichen Erträge = - 993,12 €

- 12.596,10 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt (rd. 23,9 %): - 12.596,10 €

Jährlicher Reinertrag: 40.124,70 €

Reinertrag des Bodens (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)

5,0 % * 158.000,00 € - 7.900,00 €

Ertrag des Bürogebäudes 32.224,70 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes 30 Jahre

Vervielfältiger * 15,372

bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 5,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 495.358,09 €

Bodenwert + 158.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 653.358,09 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau

(sh. Seite 42-46) - 140.000,00 €

513.358,09 €

rd. 513.000,00 €

3.4 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Bewertungsmodell

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss Oberhausen hat Sachwertfaktoren für Ein- und -Zweifamilienhäuser abgeleitet. Für Mehrfamilienhäuser wurden keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Dennoch bieten die Faktoren einen Anhaltspunkt, da erfahrungsgemäß die Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser deutlich unterhalb der Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern liegen.

Zur Anwendung dieser Sachwertfaktoren ist zwingend das Modell heranzuziehen, das der Gutachterausschuss zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet hat, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024:

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird das „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) zugrunde gelegt. Das Modell wurde veröffentlicht unter www.boris.nrw.de. Standardmodelle der AGVGA NRW.

Das Modell weist folgende wesentlichen Komponenten auf:

- Normalherstellungskosten NHK 2010
- Berechnungsgrundlage Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
- Regionalfaktor 1,0 (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)
- Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes
- Restnutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer - Alter) gegebenenfalls modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes
- der Modernisierungsgrad ist dabei in Anlehnung an das Modell der AGVGA NRW zu bestimmen
- lineare Wertminderung

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage 4 ImmoWert V, NHK 2010 entnommen. Die Normalherstellungskosten werden ermittelt u.a. nach Objektarten, Ausführungsstandards, Größe und anderen Abweichungen. Die Normalherstellungskosten werden mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Qualitätsstichtag hochgerechnet. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Oberhausen 2024 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktor) wird vor allem durch die Objektart, die Höhe der vorläufigen Sachwerte, die Lage und den Vermietungszustand des zu bewertenden Objektes beeinflusst.

Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung

3.4.1 Sachwert Flurstück 63

Wohn- und Geschäftsgebäude

Bruttogrundfläche	rd. 1.410,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	700,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,827
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,827	1.278,90 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 1.410,00 m ² x 1.278,90 €/m ²	1.803.249,00 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 30 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,3750	676.218,38 €
Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal	<u>35.000,00 €</u> 711.218,38 €
Gebäudewert des Wohn- und Geschäftsgebäudes	rd. 711.000,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Wohn- und Geschäftsgebäude	711.000,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	+ <u>5.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	716.000,00 €
Bodenwert	+ <u>158.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	874.000,00 €

Marktanpassung:

Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist nicht mit den durchschnittlichen Marktpreisen identisch. Es muss an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Grundstücke ermittelt. In der Betrachtung gewerblicher Immobilien ist die Vermietungssituation ausschlaggebend. Dies betrifft zum Einen das zu erzielende Mietniveau und zum anderen die Vermietungssituation.

Oberhausen zählt zu den Städten in denen auch für gute Geschäftslagen keine hohen Mieten erzielt werden können.

Für das Objekt sind mehrere wertmindernde Aspekte zu berücksichtigen.

Die Wohnungen sind komplett vermietet, jedoch besteht das Mieterklientel aus überwiegend Mietern, deren Miete vom Jobcenter gezahlt wird. Eine Mietpartei zahlt angeblich schon seit geraumer Zeit keine Miete, es ist angeblich eine Räumungsklage anhängig.

Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und Erhöhungen der Energiekosten zurzeit eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu beobachten ist. Nach einem kontinuierlichen Preisanstieg vor einigen Jahren konnte ab Herbst 2022 ein deutlicher Preisabfall festgestellt werden.

Die Wertminderung für anstehende Instandsetzungsarbeiten wurde mit insgesamt 140.000 € geschätzt. Es handelt sich hierbei jedoch um die geschätzte Wertminderung, die nur pauschal geschätzt werden konnte, so dass hier ein Unsicherheitsfaktor gegeben ist.

Aufgrund der beschriebenen Eigenschaften wird für das zu bewertende Objekt der Sachwertfaktor mit 0,75 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $874.000,00 \text{ €} * 0,75$ 655.500,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 42-46) - 140.000,00 €
515.500,00 €

Marktangepasster Sachwert Flurstück 858 **rd. 516.000,00 €**

3.5 Ableitung des Verkehrswertes

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.

Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine marktkonforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten- und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

3.5.1 Verkehrswert Flurstück 63

Der Ertragswert wurde mit rd. 513.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 516.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen vorrangig am Ertragswert orientieren. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Nutzflächen, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind darüber hinaus mit größerer Sicherheit abgeleitet, als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor). Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am **Ertragswert mit einer Gewichtung von 3/4 und 1/4 Gewichtung am Sachwert, = rd. 514.000,00 €.**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, erbaut ca. 1911. In den vergangenen Jahren wurden augenscheinlich einfache Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, unter anderem die Renovierung der Wohnungen und die Erneuerung der Elektrounterverteilungen. Aufgrund der überwiegend unfachmännisch ausgeführten Arbeiten und der einfachen Ausstattung sowie der vergangenen Zeit, zeigen sich viele Bereiche in einem abgenutzten und renovierungsbedürftigen Zustand. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit teilweise erheblichem Instandsetzungsbedarf.

Die Nutzflächen der Gaststätten wurden mit insgesamt rd. 701 m² ermittelt. Die Nutzflächen der Wohnungen wurden mit insgesamt 402 m² ermittelt. Die Grundstücksfläche beträgt 452 m².

Für anstehende Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen wurden insgesamt 140.000 € vom Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück in **46145 Oberhausen, Wilhelmstr. 1**, Gemarkung Sterkrade, Flur 22, Flurstück 63, Grundbuch von Sterkrade Blatt 2955, wird zum Wertermittlungstichtag 06.09.2024 mit gerundet

513.000,00 €

in Worten: Fünfhundertdreizehntausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 9,7, rd. 730 €/m² bei 701 m²Wohn / Nutzfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 140.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 654.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: 12,4, rd. 930 €/m² Nutzfläche).

Das Ergebnis liegt im Rahmen der Untersuchungen des Gutachterausschuss Oberhausen, Rohertragsvervielfältiger für gemischt genutzte Gebäude. Auszug aus dem GMB Oberhausen:

Gebäudeart	Rohertragsvervielfältiger
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	26,7 18,6 – 37,3
Wohnungseigentum (vermietet)	22,4 12,8 – 32,3
Dreifamilienwohngebäude	21,7 13,6 – 29,7
Mehrfamilienwohngebäude (einschl. Gewerbeanteil bis 20 % des Rohertrages)	17,1 10,4 – 19,9
gemischt genutzte Gebäude mit Gewerbeanteil größer als 20 % des Rohertrages	13,6 9,6 – 22,9
Handel*	12,4 9,3 – 21,3
Bürogebäude	11,3 11,2 – 11,3

Mülheim a.d. Ruhr, 25.10.2024

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

Immobilienbewertung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939)

BauNVO: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

Sachwertrichtlinie – SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

Ertragswertrichtlinie – EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR) in der Fassung vom 18. Juli 2007

WoFIV: Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

BetrKV: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

DIN 283: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

II BV: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S.2614).

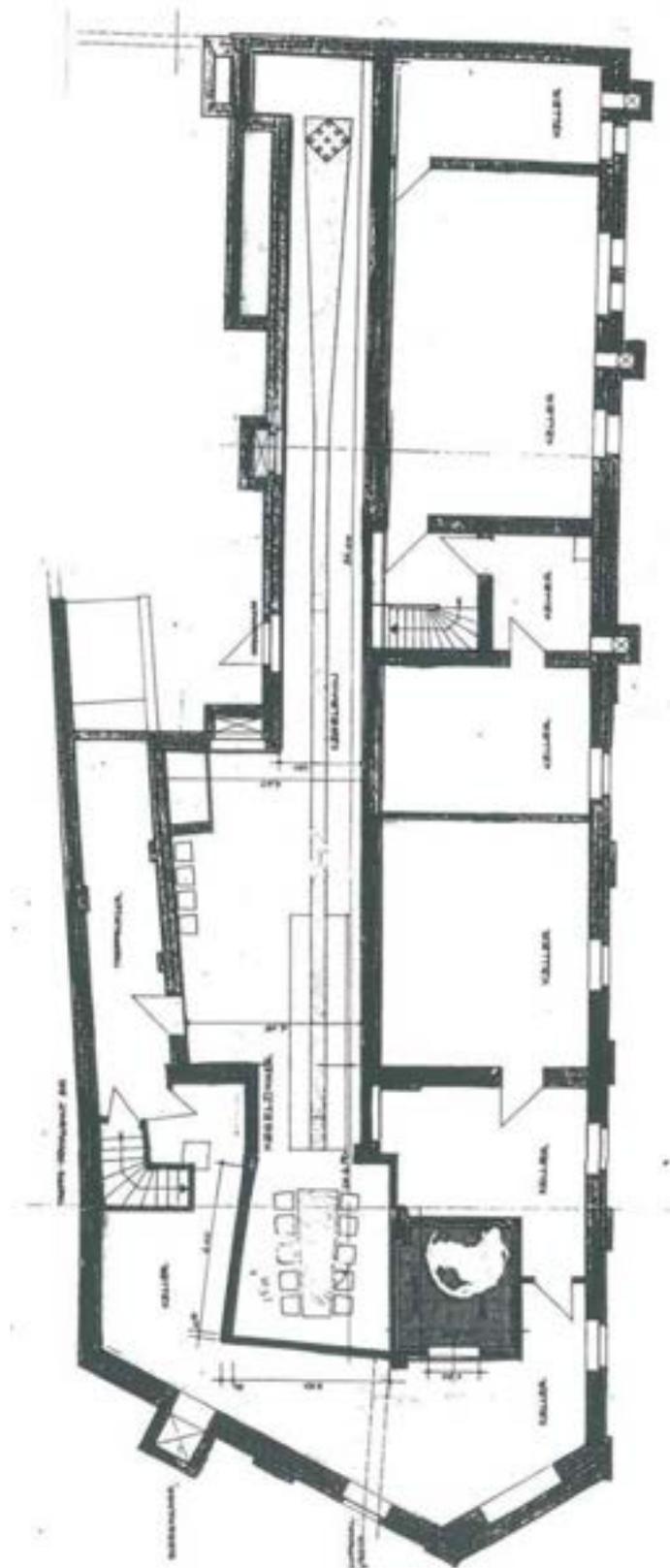
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2018, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen. Stand 2012/2013.

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

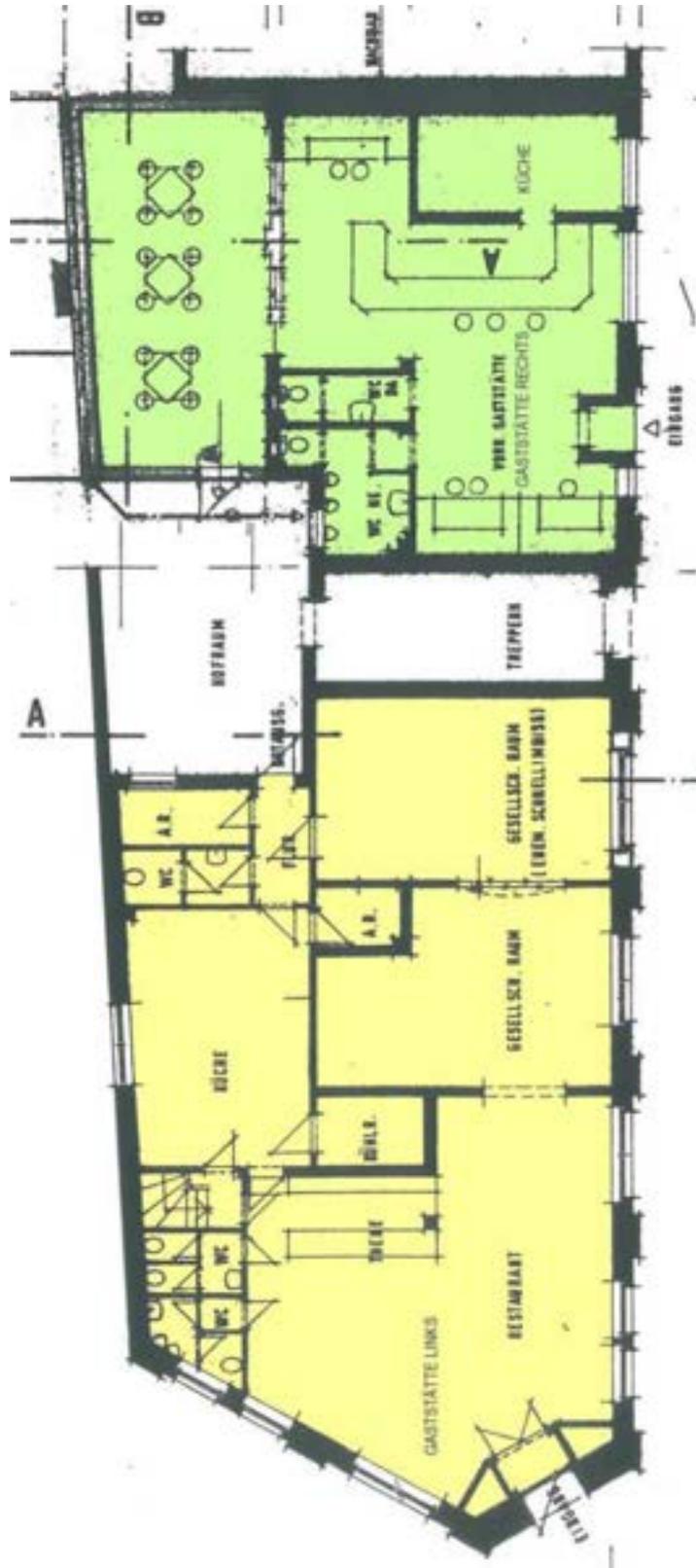
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2



Grundriss Kellergeschoss

Anlage 3



Grundrisse Erdgeschoss

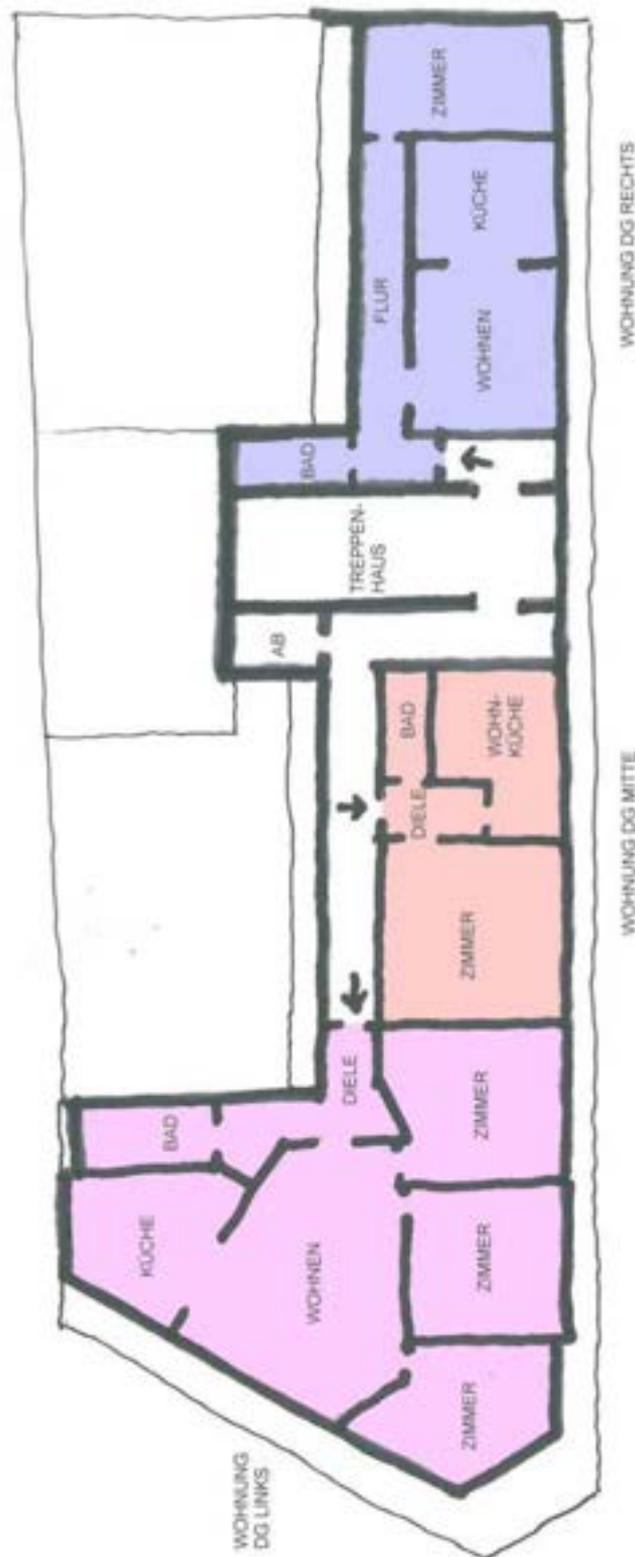
Anlage 4



Grundriss Obergeschoss

Anmerkung: Es handelt sich hierbei um eine rein grafische Skizze der Aufteilung, welche mangels vorliegender Pläne erstellt wurde.

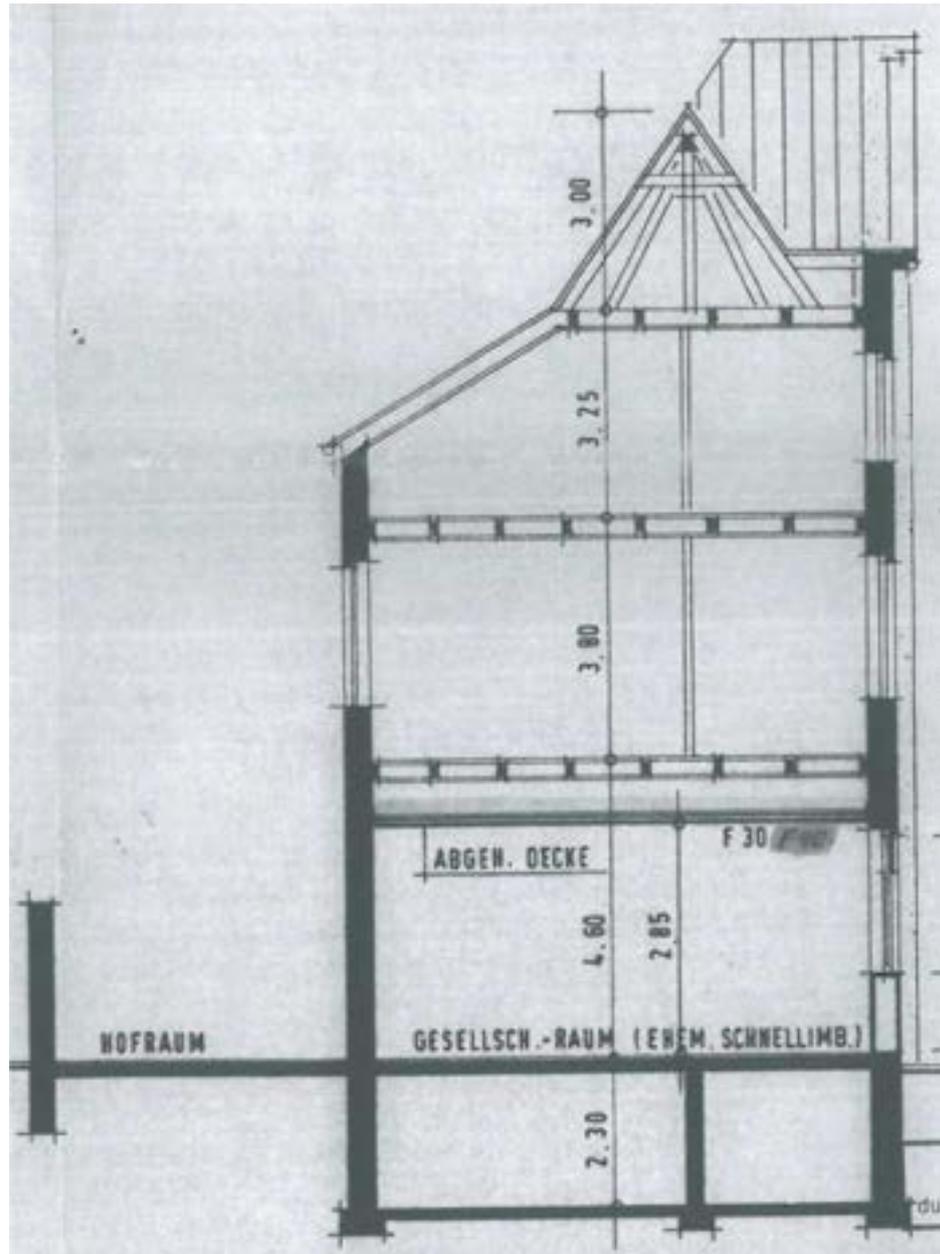
Anlage 5



Grundriss Dachgeschoss

Anmerkung: Es handelt sich hierbei um eine rein grafische Skizze der Aufteilung, welche mangels vorliegender Pläne erstellt wurde.

Anlage 6



Gebäudeschnitt

Anlage 7

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Heide“ ist die RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Methost“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.

- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).