

ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

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

FACHGEBIETE BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE
MIETEN UND PACHTEN

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

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

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



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIRK BOSCHEINEN

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

Verkehrswertgutachten

gemäß §194 BauGB zu einem Einfamilienhaus und einer Garage

Biggestraße 18
46049 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 040/21



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung	3
allgemeine Angaben	3...
Kataster- und Grundbuchangaben	4
sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen	5
Grundstücksmerkmale	6...
- Planungsrecht	
- Erschließung	
- Bodenbeschaffenheit / Zuschnitt	
- Stadtplan	
- Orts- und Wirtschaftslage	
Bodenwertermittlung	13...
- Bodenrichtwert	
- Lagewertbestimmung	
- Berechnung Bodenwert	
Gebäudebeschreibung	16...
- Bauweise	
- Allgemeine Angaben	
- Ausstattung	
- Flächenübersicht	
- Unterhaltungszustand	
- Restnutzungsdauer	
Ertragswertverfahren	22...
- Allgemeines	
- Bewirtschaftungskosten	
- Verwaltung	
- Instandhaltung	
- Mietausfallwagnis	
- Betriebskosten	
- Liegenschaftszinssatz	
- Mietwertbestimmung	
- Ertragswertberechnung	
Sachwertverfahren	28...
- Allgemeines	
- Ermittlung der Normalherstellungskosten	
- Gebäudeart	
- Standardstufen	
- Kostenkennwerte	
- Herstellungswerte	
- Sachwertberechnung	
Wertfindung	34...
- Allgemeines	
- Marktanpassung	
- besondere objektspezifische Merkmale	
- Verkehrswert	
Anlagen	
- Flurkarte	
- Fotos	
- Grundrisszeichnungen	
- Allgemeine Bewertungskriterien	

Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung

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

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

allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Oberhausen Friedensplatz 1 46045 Oberhausen
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung zum Zwangsversteigerungsverfahren 17K 040/21 mit Auftragseingang vom 06.10.2021.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte erstmalig mit Schreiben vom 11.10.2021 zum 20.10.2021. Zu diesem Termin wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Mit Schreiben vom 25.10.2021 wurden die Beteiligten über den nächsten Besichtigungstermin am 08.11.2021 in Kenntnis gesetzt. Zu diesem Termin wurde erneut keine Innenbesichtigung ermöglicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass weitere Termine zu einer Innenbesichtigung führen. Das Gutachten wird daher nach dem äußeren Eindruck und den vorliegenden Unterlagen fertiggestellt. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenendhaus und eine Garage. Das Wohnhaus und die Garage befinden sich auf unterschiedlichen, bzw. eigenen Flurstücken. Es handelt sich daher <u>nicht</u> um eine wirtschaftliche Einheit. Für das Wohnhaus und die Garage sind jeweils „eigene“ Verkehrswerte zu ermitteln.
Ortsbesichtigung	20.10.2021 / 14:00 Uhr, 08.11.2021 / 11:30 Uhr

Teilnehmer	Sachverständiger Bevollmächtigter der Gläubigerin
Auskünfte / Unterlagen	- Wohnungswesen vom 27.10.2021 - Anliegerbescheinigung vom 19.10.2021 - Hausaktenarchiv vom 20.10.2021 - Online Flurkartenauszug vom 14.10.2021 - Grundbuchauszug vom 31.08.2021 mit Stand 30.11.2020 - telefonische Auskunft Katasteramt vom 02.12.2021 - Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2021 - Grundstücksmarktbericht 2021 - Denkmalschutzliste Stand 21.05.2021 - Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2021 - Internetseite www.oberhausen.de und andere

Katasterangaben

Gemeinde/Stadt	Oberhausen	
Gemarkung	Alstaden	
Flur	13	
Flurstück	341, Gebäude- und Freifläche, Biggestraße 18	523m ²
	376, Gebäude- und Freifläche, Biggestraße	16m ²
Größe insgesamt	539m ²	

Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen
Grundbuchbezirk	Alstaden
Grundbuchblatt	1502
Bestandsverzeichnis	stimmt mit den Katasterangaben überein
Abt. I	stimmt mit dem Beschluss überein
Abt. II	keine Eintragungen
Abt. III	keine den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Baulasten	Es liegt eine Baulasteintragung zugunsten des westlichen Nachbargrundstückes Obermeidericher Straße 77 (ehemals Flurstücke 178 und 538, jetzt 854) vor. Hiernach wird die auf dem Grundstück fehlende Abstandsfläche der Werkhalle auf dem Flurstück 341 zur Verfügung gestellt. Basierend auf einer angenommenen Abstandsfläche von 3m, vermindert sich die bebaubare Fläche des Flurstück 341 um etwa 20m ² (ca. $((2,2\text{m} + 0,2\text{m}) / 2) \times 16,5\text{m}$). Die Auswirkungen auf die Bebaubarkeit des Wohnhausgrundstückes sind wegen der Grundstücksgröße und -breite gering. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GFZ) ist dennoch erreichbar. Die Baulasteintragung hat daher keine greifbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert.
Denkmalschutz	keine Eintragung lt. Denkmalliste
Gestaltungssatzung	keine Eintragung
Erhaltungssatzung	keine Eintragung
Sanierungsgebiet	keine Eintragung
Umlegungsverfahren	keine Eintragung
Trinkwasserschutzzone	keine Eintragung
Landschaftsschutzgebiet	keine Eintragung
Naturschutzgebiet	keine Eintragung
Überbauung	keine Überbauung ersichtlich
Leitungsrechte	keine Leitungsrechte ersichtlich
Wegerechte	Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über das Flurstück 390. Zudem gibt es einen Gartenausgang zu der südlich angrenzenden Grünfläche (Flurstück 388), die direkt an den Garagenhof anschließt. Diese Zugänge wurden nicht über Wegerechte grundbuchlich gesichert. Die Grün- und Wegeflächen befinden sich aber im Eigentum der „Siedlungsgemeinschaft Biggestraße e.V.“ und können daher als gesichert angesehen werden. Informationen zur Aufteilung der Unterhaltskosten liegen nicht vor. Da es sich um einen eingetragenen Verein handelt, ist eine Gewinnerzielung ausgeschlossen. Es wird ein ausgewogener Verteilungsschlüssel (Grundstücksgröße oder Wohn-/Nutzfläche, ggf. nach Nutzungsintensität gestaffelt) unterstellt.
Mitbenutzung	keine Mitbenutzung ersichtlich

Grundstücksmerkmale

(§§ 4-6 ImmoWertV)

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

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

Planungsrecht

Baurecht

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

Entwicklungszustand

Das Grundstück hat entsprechend §5 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand von baureifem Land.

Qualitätsstichtag

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

Erschließungszustand

Art der Straße

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohnhauses erfolgt über eine, von der Biggestraße abgehenden Stichstraße. Die Stichstraßen erschließen jeweils eine Reihenhauseszeile und sind Gehweg sowie zugleich Fahrfläche. Die Biggestraße selbst ist eine zweispurige Wohnstraße ohne Fahrbahnmarkierung, mit beidseitigen Gehwegen und einseitiger Straßenbeleuchtung. Das Parken auf dem Gehweg ist beidseitig gestattet. Die Parkmöglichkeiten waren zum Zeitpunkt der Besichtigung ausreichend. Zum Feierabend hin muss mit einer leichten Verschlechterung gerechnet werden.

Die verkehrstechnische Erschließung der Garage erfolgt über die südlich gelegene Wupperstraße (siehe Anlage). Diese ist im östlichen Verlauf ebenfalls eine zweispurige Wohnstraße ohne Fahrbahnmarkierung, mit beidseitigen Gehwegen und einseitiger Straßenbeleuchtung. Auf Höhe des Garagenhofes ist der Gehweg jedoch einseitig mit

Straßenbeleuchtung und vorgelagertem Parkstreifen. Zudem geht die Wupperstraße am westlichen Ende des Garagenhofgrundstückes in einen Fußweg über.

Versorgungsleitung

Strom, Wasser, Telefon

Entsorgung

Stadtmüllentsorgung, Abwasser

Beitrags- und Abgabepflichten

Laut schriftlicher Auskunft des Fachbereiches der Stadt Oberhausen gelten die Erschließungsbeiträge gemäß den §§127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die Herstellung der Erschließungsanlage Biggestraße als gezahlt.

Kanalanschlussgebühren wurden in früheren Jahren gezahlt, sodass nach derzeitigem Landesrecht keine Beiträge fällig werden.

Straßenbaubeiträge können für künftige Ausbaumaßnahmen grundsätzlich erhoben werden. Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt des Bescheides Eigentümer des Sondereigentums ist.

Bodenbeschaffenheit/Zuschnitt
Oberfläche

Die gewachsene Oberfläche fällt nach Westen hin ab. Das gewerblich genutzte, westliche Nachbargrundstück liegt leicht unter dem Geländeniveau des Bewertungsobjektes. Das Grundstück des Bewertungsobjektes ist in sich eben. Es sind keine ungewöhnlichen Geländeerhöhungen oder -vertiefungen auszumachen, die auf Verfüllungen oder Ähnliches schließen lassen.

Aufwuchs

Der Aufwuchs des Wohnhausgrundstücks im Vorgarten sowie im Hausgarten weist einen typischen Bewuchs mit Bodendeckern, Blühpflanzen, Büschen und Sträuchern im Grenzbereich sowie einer größeren Rasenfläche auf.

Das Garagengrundstück ist vollständig überbaut. Der Aufwuchs des Garagenhofes (Siedlungsgemeinschaft Biggestraße e.V.) besteht aus einer Rasenfläche mit Bäumen entlang der Wupperstraße (siehe auch Seite 5, Abschnitt Wegerechte).

Die zum Teil hochgewachsenen Bäume können nicht wirtschaftlich in Festmeter Holz umgewandelt werden. Insgesamt ist der Aufwuchs nicht außergewöhnlich oder besonders wertvoll und deshalb mit dem Bodenwert abgegolten. Die Behebung der Vernachlässigung wird über die Instandsetzungskosten berücksichtigt.

Baugrund

Aufgrund der jahrzehntelangen Bergbauaktivitäten in der Region können Einwirkungen des Bergbaus auf das Bewertungsobjekt nicht ausgeschlossen werden. Durch den vorherrschenden Tiefenabbau ist jedoch nicht mit kleinflächigen Bergsenkungen zu rechnen. Anzeichen von Bergschäden, die eine Anfrage beim Bergamt rechtfertigen, waren nicht ersichtlich. Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es wird aufgrund der vorhandenen Bebauung tragfähiger Baugrund angenommen. Eine konkrete Aussage hierzu kann nur durch eine Baugrunduntersuchung herbeigeführt werden. Ein Bergschadensverzicht ist nicht bekannt.

Zuschnitt

Der Zuschnitt des Wohnhausgrundstückes ist leicht schiefwinkelig trapezförmig (siehe Anlage). Die Straßenfront hat eine Länge von rd. 3m. Das Wohnhausgrundstück hat eine mittlere Ausdehnung von ca. 16m x 32m.

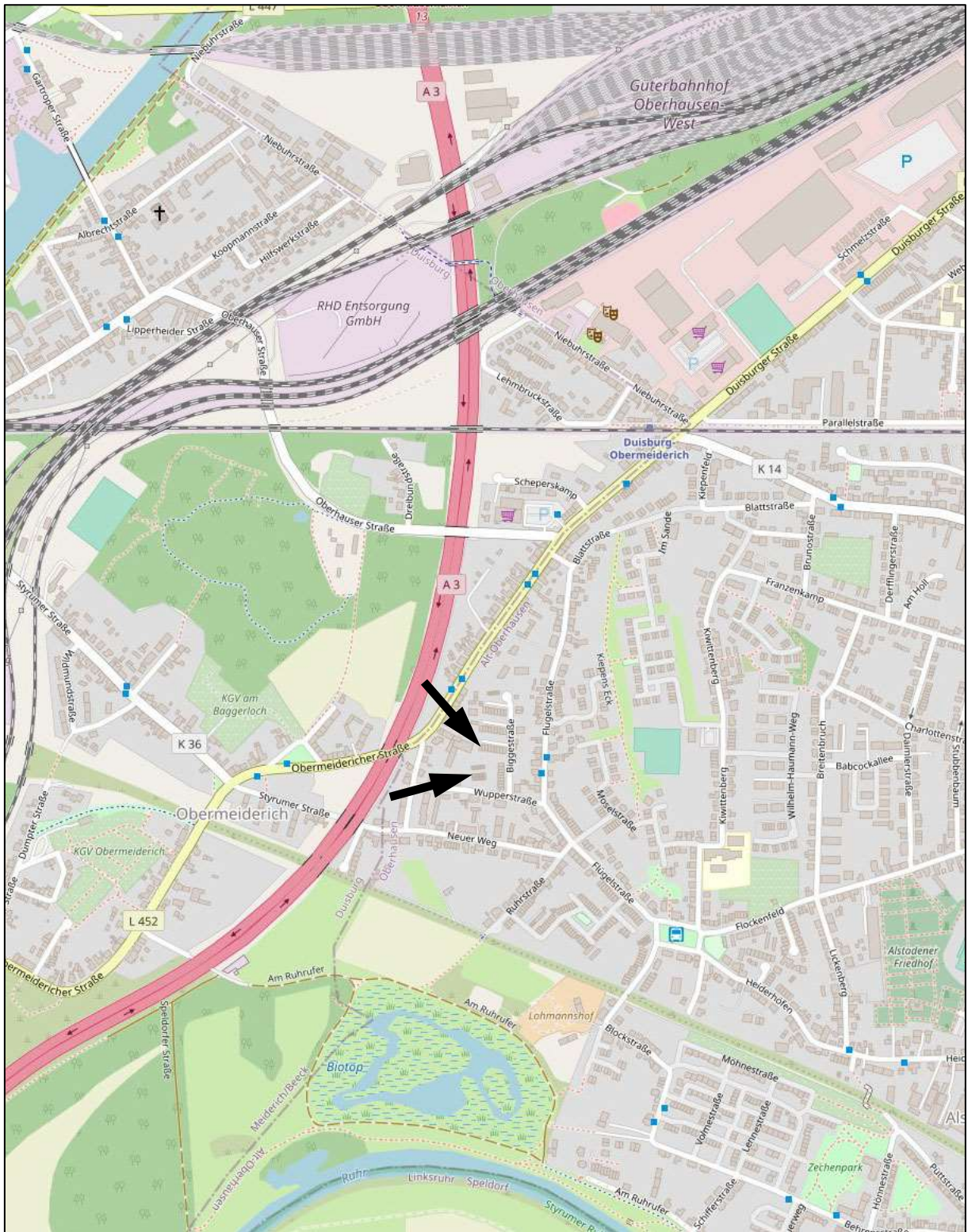
Der Zuschnitt des Garagengrundstücks ist regelmäßig rechteckig (2,8m x 5,8m). Das Garagenhofgrundstück ist unregelmäßig schiefwinkelig und hat einschließlich der direkt angrenzenden Grün- und Wegefläche eine mittlere Ausdehnung von ca. 35m x 56m.

Altlasten

Altlastenverdächtige Nutzungen waren in der Vergangenheit nicht angesiedelt (Wohnbebauung seit 1970), bzw. entsprechende Hinweise konnten der Bauakte nicht entnommen werden. Es besteht kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen entsprechend der Definition des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Es wird Altlastenfreiheit zugrunde gelegt, bzw. ein altlastenfreier Verkehrswert ermittelt. Dies bedeutet nicht, dass Altlastenfreiheit tatsächlich gegeben ist. Um eine konkrete Aussage treffen zu können, ob Altlasten vorhanden sind, ist das Hinzuziehen eines Sachverständigen des Fachgebietes Altlasten erforderlich.

Stadtplanausschnitt

<https://www.openstreetmap.org/#map=16/51.4625/6.8154>



Maßstab ca. 1 : 11.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende
www.openstreetmap.org/copyright

Orts- und Wirtschaftslage

allgemeine Standortbeschreibung

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

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

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

In diesen 77 Gemeinden leben ca. 24 Mio. Einwohner, annähernd ein Drittel aller Einwohner der insgesamt erfassten Kommunen. Rund 3/4 der Städte dieses Typs sind Großstädte mit mindestens 100.000 Einwohnern. 56 Kommunen sind kreisfreie Städte. Die Einwohnerdichte des Typs ist mit 17,8 Einwohner je Hektar am größten und der Anteil der Hochqualifizierten ist der zweithöchste Wert. Unter den Städten sind viele Universitätsstädte. Der extrem niedrige Faktor Sozioökonomie ist Ausdruck sozialer Problemlagen. Die private Kaufkraft ist vergleichsweise niedrig und die SGB II-Quote mit 11,4% überdurchschnittlich hoch. Der Indikator „Bildungswanderung pro 1.000 Einwohner“ ist überdurchschnittlich hoch. Ein hoher Wert weist auf die Attraktivität der Kommunen für 18- bis 24-Jährige hin. Die Kommunen des Typs 7 weisen hier besonders hohe Werte auf: Der Median liegt bei 87,6 Prozent im Vergleich zum negativen Median von -10,5 Prozent aller Typen. Da es sich bei diesem großstädtischen Typ häufig um Universitätsstädte handelt, sind diese Werte nicht überraschend. Die Städte und Gemeinden im Typ 7 befinden sich sozioökonomisch und finanziell in einer teils sehr angespannten Lage, zählen aber zu den wachsenden und wirtschaftlich dynamischen Wirtschafts- und Wissenschaftszentren. Für Oberhausen wird ein Bevölkerungsrückgang auf rd. 200.000 Einwohner für 2030 erwartet. Das Medianalter soll von 46,6 Jahre im Jahr 2016 auf 48,2 Jahre im Jahr 2030 steigen. Für den Altenquotienten (Anteil der über 65 Jährigen pro 100 Einwohner) wird eine Steigerung von 35,5 in 2016 auf 36,2 in 2030 prognostiziert und den Jugendquotienten (Anteil der unter 20 Jährigen pro 100 Einwohner) von 29,5 im Jahr 2016 auf 29,7 im Jahr 2030.

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

Lage Bewertungsobjekt

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

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

Das Wohnhaus selbst befindet sich im Stadtteil Alstaden, ca. 4,0km südwestlich der Innenstadt. In Alstaden leben rund 19.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 5 km². Vereinzelt finden sich in diesem Stadtgebiet noch Züge der ältesten und einfachsten Siedlungsform dieser Gegend, der verstreuten Bauernhöfe wieder. Größtenteils ist hier aber eine zunehmende Verdichtung der bebauten Flächen durch den Verstädterungsprozess nach dem 2. Weltkrieg zu verzeichnen. Über das Gebiet sind allerdings auch zahlreiche kleine Grünflächen verstreut. Der Ortsteil wird in Nord-Süd Richtung von der verkehrsbelasteten Bebelstraße durchschnitten. Im Kreuzungsbereich der Bebelstraße / Ecke Flockenfeld (etwa 1,5km östlich vom Objekt) befindet sich ein Nebenzentrum mit Sparkasse und Geschäften des täglichen Bedarfs. Entlang der Grenze zum Stadtteil Lirich verläuft die verkehrsbelastete Duisburger Straße, wo insbesondere im Bereich des rd. 1km entfernten S-Bahnhaltepunktes Duisburg-Meiderich eine stärkere Ansammlung von Geschäften und Dienstleistern vorhanden ist. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls im umliegenden Stadtgebiet.

Verkehrstechnisch liegt das Wohngebiet durch die Nähe zur Duisburger Straße (geht auf Höhe des S-Bahn Haltepunktes in die Obermeidericher Straße über) und der östlich gelegenen Bebelstraße günstig. Es bestehen gute Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrswegenetz. Der Autobahnanschluss Oberhausen Lirich der A3 befindet sich z.B. ca. 5-10 Fahrminuten entfernt. Die Oberhausener City ist in ca. 10-15 Minuten erreichbar. Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind in der Flügelstraße vorhanden und gut fußläufig erreichbar (300m östlich). Ein Haltepunkt der Bahn befindet sich rd. 1km nordwestlich (Duisburg-Obermeiderich), an der Duisburger Straße.

Wirtschaftslage	Die wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes 2021 zum Markt für bebaute Grundstücke ist: Die Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke ist gegenüber 2019 um rd. 10% (von 958 auf 866) gefallen. Der Geldumsatz hingegen stieg um rd. 21% (von 294 Mio. € auf 357 Mio. €). Schwerpunkt des Marktes ist weiterhin das Einfamilienhaus (Kauffälle: EFH 487, MFH 282 Handel / Büro / Verwaltung 10, Gewerbe Industrie 23, Sonstige 64).
vorhandene Bebauung	Das Flurstück 341 ist mit einem Reihenendhaus aus dem Jahre 1972 und das Flurstück 376 ist mit einer Fertiggarage aus dem Jahre 1972/73 bebaut.
umliegende Bebauung	Die südlich, östlich und nördlich anschließende Bebauung setzt sich aus einer überwiegend offenen, ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung zusammen, die mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern durchsetzt ist. Entlang der Hauptstraßen nimmt die Bebauungsdichte zu. Die westlich gelegene Obermeidericher Straße ist zudem noch mit gewerblichen Nutzungen durchsetzt (geht im weiteren nördlichen Verlauf in die Duisburger Straße über). Unmittelbar westlich grenzt eine dieser gewerblichen Nutzungen an das Bewertungsobjekt an.
abschließende Lagebeurteilung	Die Wohnlage wird entsprechend der Definition des Mietspiegels <i>"überwiegend zusammenhängend bebaut, ohne außergewöhnliche Lärm- oder Geruchsbelästigungen"</i> als mittel eingestuft. Die Nachbarschaft entspricht den typischen Gegebenheiten eines mittleren Wohnumfeldes. Die Nähe zur rd. 150m westlich verlaufenden Autobahn A3 macht sich deutlich bemerkbar, bzw. strahlt noch auf die Objektlage aus. In der Karte zum Umgebungslärm des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Bewertungsobjekt beim 24h Pegel des Straßenverkehrs in der Zone 60-65 dB (üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Külschrank 40 dB, leise Radiomusik 50 dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70 dB). Erst die weiter östlich gelegenen Grundstücke liegen unterhalb der Darstellungsgrenzen von 55 dB (ab ca. 500m Entfernung zur Autobahn). Für den 24h Pegel des Schienenverkehrs werden ebenfalls 60-65 dB angegeben. Insgesamt handelt sich noch nicht um eine außergewöhnliche Lärmbelästigung, die als alleiniges Merkmal eine Herabstufung der Wohnlage zur Folge hätte. Bei dem Bewertungsobjekt kommt jedoch noch die direkte Nachbarschaft zu einem metallverarbeitenden Betrieb hinzu. Unter Würdigung der ordentlichen Erreichbarkeit der Geschäfte des täglichen Bedarfs und der überwiegenden Wohnbebauung erfolgt die Einordnung der Wohnlage im oberen Spannenbereich einfacher Wohnlagen, der sich mit dem unteren Spannenbereich mittlerer Wohnlagen überschneidet.

Bodenwertermittlung (§16 ImmoWertV)

Nach §16 ImmoWertV 2010 ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§15 der ImmoWertV 2010) zu ermitteln. Hierzu sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände einen Vergleich mit dem Bewertungsgrundstück zulassen.

Neben den Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (§10 Immo WertV 2010 und §196 BauGB) herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im Wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen. Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- oder Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte werden durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt.

Die Auswertung des über Jahrzehnte gesammelten Datenmaterials des Gutachterausschusses ist eine äußerst zeit- und kostenintensive Vorgehensweise und würde zudem bei korrekter Anwendung der statistischen Methoden lediglich zu dem in der Bodenrichtwertkarte dargestellten Wert führen. Deshalb wird der Bodenwert entsprechend ImmoWertV 2010 §16 Abs. 1 unter Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bestimmt.

Bodenrichtwert

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

Für diesen Bereich wird ein zonaler Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2021 von 280 €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG, bei einer zweigeschossigen Wohnbebauung, einer GFZ von 0,60 und einer Grundstückstiefe von 35m angegeben. Lagemerkmal ist die Bigestraße 23.

Lagewertbestimmung

Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand des Wohnhausgrundstücks entsprechen im Wesentlichen den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes. Anpassungen hierfür sind nicht anzubringen. Die Lage ist aufgrund der direkten Nachbarschaft zur gewerblichen Nutzung in der Obermeidericher Straße leicht schlechter als die des Bodenrichtwertes (-6 dB bei horizontaler Entfernung und von -12 dB ausgehend von der Gebäudeecke der Halle). Der Ausgangslärmpegel des Gewerbegrundstückes ist nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass der Lärmpegel der Bodenrichtwert- und der Objektlage jeweils vom Pegel der Autobahn überdeckt werden. Es wird keine Lageanpassung vorgenommen. Die leicht abweichende Grundstücksgestalt ist nicht störend und hat keine Auswir-

kungen auf die Bebaubarkeit. Es wird keine Anpassung angebracht. Die abweichende Grundstückstiefe fließt über die vom Gutachterausschuss veröffentlichte Regressionsgleichung in die Berechnung ein. Die Ausrichtung nach Süden wird entsprechend der Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses mit einem Faktor von 1,05 berücksichtigt.

Der Garagenhof ist nicht mit einem Wohnhaus bebaubar und eher den gewerblichen Nutzungen zuzurechnen. Im Grundstücksmarktbericht wird für klassisches Gewerbe in mittleren Lagen ein Bodenwert von **85 €/m²** angegeben. Für Hinterland, welches ebenfalls nur mit untergeordneten Nebengebäuden bebaubar ist, wird je nach Größe und Nutzungsmöglichkeit ein Wertansatz von bis zu 30% des Baulandwertes empfohlen. Aufgrund der Bedeutung für die Siedlung wäre ein Ansatz von 30% angemessen ($280 \text{ €/m}^2 \times 30\% = 84 \text{ €/m}^2$), was die Wahl bestätigt.

Zu prüfen ist noch, ob das Maß der baulichen Nutzung dem des Bodenrichtwertes entspricht, da Abweichungen entsprechend zu würdigen sind. Die Geschossfläche zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) ist nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Hierzu zählen auch wirtschaftlich relevante Flächen, die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht der Geschossfläche zuzurechnen sind. Die WGFZ entspricht im Wesentlichen der GFZ nach Baunutzungsverordnung von 1986.

Geschossfläche lt. Unterlagen

5,3m x 11,0m x 2 Geschosse

117m²

Berechnung WGFZ

WGFZ = Geschossfläche : Grundstücksgröße
 WGFZ = 117 m² : 523 m²
 WGFZ = 0,22

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks liegt unter der des Bodenrichtwertgrundstückes. Die Anpassung für eine geringere bauliche Ausnutzung (WGFZ) aber darf nur vorgenommen werden, wenn zweifelsfrei eine bauliche Erweiterung auf Dauer auszuschließen ist. Dies ist bei Gebäuden im Außenbereich oder denkmalgeschützten Gebäuden oftmals der Fall. In dem hier vorliegenden Fall kann eine Gebäudeerweiterung nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden. Für die vorliegende geringere bauliche Ausnutzung wird deshalb keine Korrektur angebracht. In den örtlichen Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten wird für die Berücksichtigung der WGFZ und der Tiefe bei ein- und zweigeschossig bebaubaren Grundstücken eine Berechnungsformel angegeben. Zur Berücksichtigung der abweichenden Grundstückstiefe wird die WGFZ in der Berechnung auf einen neutralen Wert (hier 0,60) gesetzt.

$$\begin{aligned}
 \text{Wertfaktor (Wohnhaus)} &= \frac{101,2 + (43,2 * \text{WGFZ}_{\text{ist}}) - (0,57 * \text{Tiefe}_{\text{ist}})}{101,2 + (43,2 * \text{WGFZ}_{\text{BRW}}) - (0,57 * \text{Tiefe}_{\text{BRW}})} \\
 &= \frac{101,2 + (43,2 * \text{GFZ}_{0,60}) - (0,57 * \text{Tiefe}_{32\text{m}})}{101,2 + (43,2 * \text{GFZ}_{0,60}) - (0,57 * \text{Tiefe}_{35\text{m}})} \\
 &= \frac{108,88}{107,17} \\
 &= 1,02
 \end{aligned}$$

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen (Wohnhaus)	a) Lage	1,00
	b) Grundstücksgestalt / Zuschnitt	1,00
	c) Wertfaktor WGFZ und Tiefe	1,02
	d) Art der baulichen Nutzung	1,00
	f) Erschließungszustand	1,00
	g) Ausrichtung	1,05
	h) <u>Bodenbeschaffenheit</u>	<u>1,00</u>
	Bodenwertfaktor a) x b) x c) ...	1,07

spezielle Bodenwerte	= Bodenrichtwert	x Bodenwertfaktor	
Wohnhaus Flurstück 341	280 €/m ²	x 1,07	= 300 €/m ²
Garage Flurstück 376	85 €/m ²	x 1,00	= 85 €/m ²

Berechnung Bodenwerte	= spezieller Bodenwert	x Fläche	
Wohnhaus Flurstück 341	300 €/m ²	x 523m ²	= 156.900 €
Garage Flurstück 376	85 €/m ²	x 16m ²	= 1.360 €

Gebäudebeschreibung Wohnhaus

(überwiegend Vermutungen, da ohne Innenbesichtigung)

Allgemeine Angaben

Grundrisse / Raumaufteilung

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über Küche, Diele, Gäste WC und einen größeren Wohnraum mit Essbereich. Im Obergeschoss befinden sich das Bad, zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und eine Diele mit Abstellraum. Der Grundriss ist zeitgemäß. Es gibt keine gefangenen Räume. Alle Räume sind von einer zentralen Diele aus zu erreichen. Die Größe der Räume ist normal. Bis auf das innenliegende Bad sind alle Wohnräume natürlich belichtet und belüftet.

Bauweise

Nutzung

Wohnen, zweigeschossiges Einfamilienhaus

Bauart

massive Bauweise

Mauerwerk

konventioneller Mauerwerksbau

Baujahr

1972

Dachkonstruktion

Flachdach, Dacheindeckung Bitumenbahnen

Geschossdecken

massiv (Stahlbeton)

Treppenhaus

massive Treppe (Beton, Fertigteiltreppe), Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf

Fassade

Klinker

Keller

voll unterkellert, massive Trennwände; mehrere Kellerräume wie Heizungs- und Hobbyraum, Kohlenkeller.

besondere Bauteile

Die Mehrkosten der besonderen Bauteile wie die Kelleraußentreppe, die Solaranlage, die Markise, der Außenkamin usw. werden im Sachwertverfahren mit einem pauschalen Zuschlag in Höhe von rd. **20.000 €** berücksichtigt. Im Ertragswertverfahren ist dies im Mietansatz enthalten.

Ausstattung

Fußböden

Bad und Gäste WC: Fliesen, Wohnräume überwiegend PVC oder Laminat, OG vereinzelt Teppichboden

Wand u. Decken-Beläge

Wände: Bäder und Gäste WC: Fliesen, bis ca. 1,5m Höhe; Küche: Fliesenschild; Wohnräume: Tapete, überwiegend gestrichen, Kellergeschoss überwiegend gestrichen; Decken: überwiegend gestrichen

Fenster

überwiegend einflügelige Holzfenster mit Einfachverglasung und Rollläden (Kunststoff, grau), Dreh-/Kippmechanismus, Fensterbänke innen; Wohnzimmer Balkontüre und

	feststehende Verglasung; Kellerfenster einfache Metallrahmen mit Lochblechschutzgitter
Türen	<u>Innentüren</u> : Wohnbereich: einfache Holztüren und Zargen; Kellergeschoss: einfache Nebeneingangstüre, Heizungsraum feuerhemmende Metalltüre; Hauseingangstüre: Kunststoff mit mehreren kleineren Glaseinsätzen
Sanitäre Ausstattung	einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard; Bad mit Wanne oder Dusche, WC und Waschbecken, Gäste-WC mit Handwaschbecken
Elektroinstallation	einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard: notwendige bis ausreichende Zahl Steckdosen und Lichtauslässe, einige als Wechselschalter, mehrere separat abgesicherte Stromkreisläufe
Beheizung	Zentralheizung (Festbrennstoff, Kohle / Koks), überwiegend baujahrestypische Flachheizkörper
Warmwasserbereitung	Strom (Durchlauferhitzer im Bad, Küche Boiler oder Untertischgerät)
besondere Einbauten	Den Unterlagen sind keine besonderen Einbauten wie eine Sauna, besonders hochwertige Einbauschränke oder ähnliches zu entnehmen. Der im Wohnzimmer vermutlich vorhandene Kaminofen wird als Mobiliar behandelt.
Sonstige bauliche Anlagen	keine
Außenanlagen	Die typischen Außenanlagen (z.B.: normaler Aufwuchs, Hausanschlüsse, einfache Wegebefestigungen usw.) sind mit dem Bodenwert abgegolten. Die hier vorhandenen Außenanlagen sind leicht aufwendiger (Terrasse, anteilige Wegeflächen, Einfriedung usw.). Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird aufgrund der Werthaltigkeit im Verhältnis zu den Gebäuden mit einem pauschalen prozentualen Zuschlag des Gebäudesachwerts berücksichtigt. Diesem Erfahrungssatz liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht (Einfachste Anlagen: Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune 1–2%; Einfache Anlagen: Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- oder Metallzäunen 2%–4%; Durchschnittliche Anlagen: großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein 4%–6%; Aufwendige Anlagen: Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola; Stützmauern und Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche bis 10%). Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes „ Wohnhaus “ fließen mit einem pauschalen Ansatz von 3,0% in die Sachwertberechnung ein. Bei den Außenanlagen des Bewertungsobjektes „ Garage “ ist die genannte Vorgehensweise nicht sachgerecht. Der Wertanteil der Außenanlagen steht nicht im Zusammenhang mit den Herstellungskosten der aufstehenden Gebäude, sondern mit dem Nutzungskonzept. Die befestigten Wege- und Rangierflächen machen rd. 40 % des Garagenhofes aus. In dem hier vorliegenden besonderen Fall gehört die gemeinschaftliche Fläche dem Siedlungsverein „Biggestraße e.V.“. Dies ist ein besonderes objektspezifisches Merkmal nach §8 Absatz 3 ImmoWertV und daher

erst im Anschluss an die Wertermittlung zu berücksichtigen. Im Ertragswertverfahren sind die Außenanlagen in den Mietansätzen enthalten.

Garagen / Stellplätze

Garagen oder Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Auf den nördlichen Nachbargrundstücken der Endhäuser sind Garagen und Stellplätze vorhanden, die über die jeweilige Stichstraße erschlossen werden. Es wird daher angenommen, dass dies auch beim Bewertungsobjekt möglich ist. Das Garagengrundstück ist für die Nutzung des Wohnhauses von untergeordneter Bedeutung. Die Parkmöglichkeiten in der Straße sind ausreichend.

Anhand der Ausstattungsmerkmale ist das Wohnhaus überwiegend als einfach einzustufen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen werden Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, bzw. Vermutungen. Die Bauakte wurde eingesehen. Es wurde eine Sichtprüfung auf Abweichungen der Örtlichkeit zu den vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Offenkundige Abweichungen waren nicht erkennbar. Es wird die korrekte Errichtung des Wohnhauses nach Baugenehmigung sowie den anerkannten Regeln der Baukunst unterstellt.

Flächenübersicht (lt. Unterlagen)

bebaute Fläche ca. 5,3m x 11,0m	58m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) KG, EG, OG je 58m ²	174m ²
Wohnfläche (WFL)	87m ²
Zahl der Wohnungen	1
Garagenstellplätze	0
Außenstellplätze	0

Die Maße wurden den Plänen zum Baugesuch entnommen. Für die weiteren Berechnungen wird eine **Wohnfläche** von ca. **87m²** zugrunde gelegt. Die hier durchgeführte Flächenberechnung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

Gebäudebeschreibung Garage

(überwiegend Vermutungen, da ohne Innenbesichtigung)

Allgemeine Angaben

Ausführung u. Lage Der Garagenhof befindet sich im südwestlichen Teil der Siedlung. Die Zufahrt erfolgt über die Wupperstraße. Es gibt 3 Garagenzeilen mit je 9 Einzelgaragen. Das Bewertungsobjekt befindet sich am westlichen Ende der mittleren Garagenzeile und ist über den Gartenausgang des Wohnhauses in rd. 80m zu erreichen (Fußweg).

Bauweise

Nutzung	Garage
Bauart	massive Bauweise
Mauerwerk	Stahlbeton
Baujahr	1972/73
Dachkonstruktion	Flachdach, Dacheindeckung Bitumenbahnen
Geschossdecken	ohne
Treppenhaus	ohne
Fassade	Putz
Keller	nicht unterkellert
besondere Bauteile	keine
Sonstige bauliche Anlagen	keine

Ausstattung

Fußböden	Beton, ohne Oberboden
Wand- u. Decken-Beläge	einfacher Anstrich
Fenster	ohne
Türen	Stahlschwingtor
Sanitäre Ausstattung	ohne
Elektroinstallation	ohne
Beheizung	ohne
Warmwasserbereitung	ohne
besondere Einbauten	Es sind keine besonderen Einbauten wie eine Montagegrube oder ähnliches zu erwarten.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen werden Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, bzw. Vermutungen.

Flächenübersicht (lt. Unterlagen)

bebaute Fläche ca. 2,8m x 5,8m	16m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) 16m ² x Geschoss	16m ²
Nutzfläche (WFL)	14m ²
Garagenstellplätze	1
Außenstellplätze	0

Die Maße wurden den Plänen zum Baugesuch entnommen. Für die weiteren Berechnungen wird eine **Nutzfläche** von ca. **14m²** zugrunde gelegt. Die hier durchgeführte Flächenberechnung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

Unterhaltungszustand

Nach der allgemeinen Klassifizierung der Bauzustandsstufen

- 1 sehr gut (neuwertig)
- 2 gut (sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand),
- 3 befriedigend (wenig Abnutzung, kein bedeutender Instandhaltungsrückstau, nur geringer Instandhaltungs- und Reparaturaufwand notwendig)
- 4 mäßig (normale Verschleißerscheinungen, bei normalem Instandhaltungsaufwand mittlerer Reparaturstau, z. B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten)
- 5 schlecht (stärkere Verschleißerscheinungen, hoher Instandhaltungsaufwand notwendig, Instandsetzungs- und Reparaturstau, z. B. an Fassaden, Dächern und Versorgungsanlagen)
- 6 sehr schlecht (sehr hoher Verschleiß, umfangreiche Instandsetzung der Substanz notwendig),
- 0 wertlos (dem abrisssreifen Gebäude kommt wegen des äußerst hohen Instandsetzungsaufwandes kein Wert mehr zu)

kann der allgemeine Unterhaltungszustand der Gebäude überwiegend mit mäßig (Bauzustandsstufe 4) und in Teilbereichen mit schlecht (Bauzustandsstufe 5) bezeichnet werden. Das Wohnhaus wurde in der Vergangenheit auf einfachem Niveau instandgehalten und vereinzelte Gewerke erneuert, bzw. modernisiert (Hauseingangstüre, Unterstützung der Heizungsanlage durch Solarthermie und einen Kaminofen im Wohnzimmer). Das Gebäude befindet sich augenscheinlich weitgehend im Originalzustand des Baujahres (Fassade, Fenster). In Teilbereichen sind Anzeichen einer Vernachlässigung ersichtlich (abgeplatzte Klinker, Pflege der Außenanlagen, Witterungsschutz / Malerarbeiten). Solche Vernachlässigungen setzten sich für gewöhnlich im Gebäude fort, weshalb hier mit einem erhöhten Renovierungsstau zu rechnen ist (insbesondere Wartungs- und Malerarbeiten). Offensichtliche Anzeichen für Vandalismus (kaputte Fenster), Brandschaden (Verfärbungen an der Fassade), extremer Luftfeuchtigkeit aufgrund eines Wasserschadens (beschlagene Fenster mit Laufspuren) waren nicht ersichtlich. Es wird daher von einem funktionstüchtigen Zustand mit leicht erhöhten Gebrauchsspuren ausgegangen. Das Objekt wird von der Eigentümerin genutzt. Bei einer Eigenutzung werden im Falle eines Nutzerwechsels die, dem Mieter obliegenden Schönheitsreparaturen in der Regel nicht ausgeführt. Im Gegensatz zu einem beendeten Mietverhältnis können diese auch nicht geltend gemacht werden. Für gewöhnlich werden zur Sicherung der Nutzung, bzw. Vermietbarkeit in solchen Fällen die Kosten einer einfachen Renovierung berücksichtigt. Unter Würdigung der Wohnfläche und dem Baujahr werden die zwingend notwendigen Instandsetzungskosten des Bewertungsobjektes „**Wohnhaus**“ mit rd. **10.000 €** veranschlagt (überwiegend Malerarbeiten, Erneuerung der Oberböden in Teilbereichen, Funktionsprüfung der elektrischen Anlage, justieren und Funktionsprüfung der Fenster samt Rollläden, Aufarbeiten der Außenanlagen sowie weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen). Darüber hinausgehende, sinnvolle, aber nicht zwingend notwendige Maßnahmen wie eine Modernisierung des Bades, des Gäste WC's, die Erneuerung der einfachverglasten Fenster, der elektrischen Anlage oder der Heizkörper und ähnliches bleiben unberücksichtigt.

Die Garage befindet sich augenscheinlich in einem dem Baujahr entsprechenden einfachen und funktionstüchtigen Zustand. An der westlichen Fassade sind Verfärbungen ersichtlich, die auf eine verstopfte Dachentwässerung schließen lassen. Diese Wartungsmaßnahme fällt höchstwahrscheinlich in den Verantwortungsbereich der „Gemeinschaft des Garagenhofes“ und ist aufgrund der möglichen Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes von Bedeutung. Informationen zu Ansprechpartnern der Siedlungsgemeinschaft Biggestraße liegen nicht. Wer letztendlich Kostenträger der Maßnahme sein wird, konnte nicht abschließend geklärt werden. Zum Erhalt der Funktionstüchtigkeit des Bewertungsobjektes „**Garage**“ wird diese Wartung deshalb pauschal mit rd. **500 €** als zwingend notwendige Instandsetzungsmaßnahme berücksichtigt.

Die Beschreibung der Maßnahmen dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar. Es ist durch den Sachverständigen nicht vorgesehen, mit dieser Mängelauflistung eine Anleitung für eine detaillierte Beseitigung dieser zu geben. Mögliche Abweichungen bewegen sich im Toleranzbereich und haben keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist nach §6 (6) ImmoWertV 2010

... die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Es handelt sich somit um die prognostizierte Zahl von Jahren, in denen die bauliche Anlage „bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung“ voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Hinweis auf die „ordnungsgemäße Bewirtschaftung“ besagt, dass lediglich von einer laufenden Instandhaltung ohne Modernisierung auszugehen ist. Dies wird dadurch bestätigt, dass sich die Restnutzungsdauer bei unterlassener Instandhaltung verringert, bzw. bei Modernisierungen verlängert. Bei der Nutzungsdauer handelt es sich um einen nach der wirtschaftlichen und nicht nach der technischen Gebrauchsfähigkeit zu bemessendem Zeitraum, wobei zwischen der Gesamt- und Restnutzungsdauer unterschieden wird. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird. Dies darf aber auf keinen Fall schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwertbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

In Kleiber digital mit Stand Dezember 2019 wird unter anderem auf die Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie verwiesen. Dort werden bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienhäuser 50 - 100 Jahre (Standardstufe 1 50-65 Jahre, Standardstufe 2 50- 70 Jahre, Standardstufe 3 60- 75 Jahre, Standardstufe 4 60-80 Jahre, Standardstufe 5 60-100 Jahre) als Orientierungswert angegeben. Im Model zur Sachwertrichtlinie sind es 60 - 80 Jahre (Standardstufe 1 60 Jahre, Standardstufe 2 65 Jahre, Standardstufe 3 70 Jahre, Standardstufe 4 75 Jahre, Standardstufe 5 80 Jahre). Um die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze im weiteren Verlauf des Gutachtens verwenden zu können, muss die Modelkonformität gewahrt werden. Hierzu hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ein Model zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erarbeitet. Das Model der AGVGA geht für Ein- und Zweifamilienhäuser von 80 Jahren aus. Nach Aufarbeitung der Vernachlässigung ergibt sich in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL unter Berücksichtigung des Gebäudealters, den vermuteten Baujahren der erneuerten Gewerke sowie dem allgemeinen Bau- und Unterhaltungszustand eine modifizierte Restnutzungsdauer von **31 Jahren** (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 49 Jahren; Modernisierungsgrad der Maßnahmen 4 Punkte, kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung). Das fiktive Baujahr stimmt in diesem Fall mit dem tatsächlichen Baujahr überein (fiktives Baujahr = Jahr - (GND - RND) = 2021 - (80 - 31)). Es wird für die Ermittlung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt und ist normalerweise nicht für die Einstufung einer Baujahresgruppe im Mietspiegel oder anderen ertragsorientierten Verfahren geeignet.

In Kleiber digital mit Stand August 2018 wird unter anderem auf die Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie verwiesen. Dort werden bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Massivfertigteilgaragen 60 Jahre (Fertigteilgaragen leichte Bauweise 30-40 Jahre, Einzelgarage 50-60 Jahre; Mehrfamilienhäuser 70 Jahre +/- 10 Jahre) als Orientierungswert angegeben. Das Model der AGVGA macht für Garagen keine Vorgaben. In Anlehnung an den Orientierungswert wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung der Bauweise und des allgemeinen Bau- und Unterhaltungszustandes, ergibt sich in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL, eine Restnutzungsdauer von **12 Jahren**.

Ertragswertverfahren (§§17 - 20 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von marktüblichen Erträgen auf der Basis einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung auszugehen. Wenn die Ertragsverhältnisse wesentlichen Veränderungen unterliegen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden (z.B.: Shoppingcenter, große in Planung / Bau befindliche Gewerbeprojekte, Belegung „alter“ Gewerbestandorte usw. mit stark unterschiedlichen Erträgen und Laufzeiten bei gleicher Nutzung). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis und Betriebskosten). Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Selbständig nutzbare Teilflächen bleiben bei der Bodenverzinsung unberücksichtigt. Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren.

Abweichende Ertragsverhältnisse durch

- Wohnungs- und mietrechtliche Bedingungen oder strukturelle länger andauernde Leerstände, vorübergehende kurzfristige Leerstände gehören zum Mietausfallwagnis,
- Einnahmen aus Werbetafeln oder Funkmasten,
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wegen wirtschaftlicher Überalterung oder überdurchschnittlichem Erhaltungszustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

sind im Anschluss an die Ertragswertberechnung als besondere objektspezifische Merkmale nach §8 Absatz 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Verwaltung

Die Verwaltungskosten umfassen nach §19 (2) 1 ImmoWertV 2010

„die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung“.

Sie lehnen sich für Wohnraum an die Ansätze des §26 der Zweiten Berechnungsverordnung an. Der Gutachterausschuss Oberhausen wendet die von der AGVGA.NRW entwickelten Modelle zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes an (www.boris.nrw.de). Im verwendeten Modell des Gutachterausschusses beträgt der Ansatz für **Wohnungen** jährlich **299 €** (Modelfassung vom 21.06.2016, fortgeschrieben auf 10/2016, siehe auch Abschnitt 9.3 auf Seite 31 ff. des Grundstücksmarktberichtes). Für Garagen sind es **39 €**.

Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten umfassen nach §19 (2) 2 ImmoWertV 2010

„die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen“.

Die Unterteilung der Ansätze, bezogen auf den jeweiligen Instandhaltungsbedarf der einzelnen Bauteile (für besonders alte Gebäudeteile ein erhöhter Ansatz und für jüngere bzw. neuere Gebäudeteile

ein niedrigerer Ansatz), ist nicht angemessen. Die Instandhaltungskosten für **Wohnraum** werden in Anlehnung der Ansätze des §28 der Zweiten Berechnungsverordnung gewählt. Die Modelwerte der AGVGA.NRW geben eine Pauschale von **11,7 €/m²** vor. Lediglich für den ungewöhnlichen Fall, dass die Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter getragen werden, ist ein Zuschlag anzubringen. Für Garagen sind es jährlich **69,3 €**.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst nach §19 (2) 3 ImmoWertV 2010

„das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;“.

Das Mietausfallwagnis für **Wohnnutzungen** wird in der Anlage 3 zur WertR, der Zweiten Berechnungsverordnung und dem Modelwert der AGVGA.NRW mit **2%** des jährlichen Rohertrags angegeben. Garagen sind tendenziell eher den gewerblichen Objekten zuzuordnen, weshalb das Mietausfallwagnis höher zu veranschlagen ist. Für die **Garage** wird ein Mietausfallwagnis von **4%** zugrunde gelegt. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

Betriebskosten

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

„die Betriebskosten“.

Betriebskosten vorübergehender Leerstände sind über das Mietausfallwagnis abgedeckt und dauerhafte, strukturelle Leerstände müssen als besonderes objektspezifisches Merkmal nach §8 Absatz 3 ImmoWertV berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung von Betriebskosten ist daher nur erforderlich, wenn die gewöhnliche objekttypische Vermarktungsdauer überschritten wird, aber noch kein struktureller Leerstand vorliegt. Das Modelwert der AGVGA.NRW geht von einer vollständigen Umlage der Betriebskosten aus. Der Betriebskostenansatz von **0%** wird übernommen.

Liegenschaftszinssatz (p)

In Kleiber digital mit Stand Dezember 2019 wird für freistehende Einfamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 1,0 - 2,0% (Zweifamilienhaus 2,0 – 3,0%), zzgl. einem Zuschlag von 0,5 - 1,0% bei schlechter Lage und hohem Risiko, bzw. Abschlag bei guter Lage und wenig Risiko angegeben. Generell gilt, je höher das Risiko der Kapitalanlage in eine Immobilie ist, umso höher muss der Liegenschaftszinssatz angenommen werden.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses wird kein Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser angegeben. Im Grundstücksmarktbericht der nördlichen Nachbargemeinde Dinslaken wird für Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser) ein Liegenschaftszinssatz von 2,05% +/- 0,7% ausgewiesen (116 Kauffälle aus den Jahren 2018-2020, 49,3 Jahre

Restnutzungsdauer +/- 12,2 Jahre, 123,7m² Wohnfläche +/- 18,18m², 2.555 €/m² Kaufpreis WF +/- 416 €/m², 27,3 fache Kaufpreis / Rohertrag +/- 3,5 fache, 7,81 €/m² Nettokaltmiete +/- 0,84 €/m², 17,8% Bewirtschaftungskosten +/- 1,9%). Unter Abwägung der unterschiedlichen Gemeindestrukturen, der Objektlage, der Restnutzungsdauer sowie dem erhöhten Risiko durch die fehlende Innenbesichtigung und den zu tätigen Investitionen wird für das Bewertungsobjekt „Wohnhaus“ ein Liegenschaftszinssatz von **2,0%** gewählt.

Garagen sind tendenziell eher den gewerblichen Objekten zuzurechnen. In dem hier vorliegenden Fall handelt es sich um eine Einzelgarage innerhalb eines Garagenhofes, welcher vornehmlich von den Nutzern der umliegenden Einfamilienhäuser genutzt wird. Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses wird für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20% des Rohertrages ein Liegenschaftszins von 4,9% +/- 0,51% angegeben. Unter Abwägung der Objektart (stark mindernd) und der geringen Restnutzungsdauer (mindernd) sowie dem erhöhten Risiko durch die fehlende Innenbesichtigung (erhöhend) wird ein Liegenschaftszinssatz von **4,5%** gewählt.

Mietwertbestimmung

Bei der Feststellung der ortsüblich nachhaltig erzielbaren Miete oder Pacht kommt es auf den örtlichen Mietmarkt an. Dieser wurde hier unter Verwendung von Mietspiegeln und Mietübersichten sowie Marktberichten recherchiert. Die fiktiven Einnahmen werden anhand der zuvor genannten Quellen bestimmt und dienen als Grundlage für die Überprüfung der Höhe von tatsächlichen Einnahmen.

Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum gibt mit Stand 01.03.2021 für Wohnungen der Gruppe III mit Baujahr 1965 bis 1979 und einer Wohnfläche von 60m² bis unter 90m² eine Spanne von 4,62 – **6,66 €/m²**, bei einem Mittelwert von 5,58 €/m² an.

Für die Standardwohnung werden die Merkmale mittlere Wohnlage, Fenster mit Isolierverglasung vor 1995 eingebaut, in den Baujahresgruppen I und II ohne Balkon, Baujahresgruppen III bis V mit Balkon, dezentrale Warmwasserversorgung, mittlere Sanitärausstattung (Standardausführung, Badewanne oder Dusche, Wandfliesen), mittlerer Gebäudezustand (normaler Unterhaltungszustand, Fassaden: Putz mit Farbanstrich, Verblendmauerwerk oder Verkleidung, Beton-/Holztreppe(n) in normalem Unterhaltungszustand), eine einfache bis mittlere Wohnungsausstattung (z.B. ohne Bodenbeläge, Holzdielen, Laminat oder PVC, Elektroausstattung in geringem bis ausreichendem Umfang), zeitgemäße Heizung (Zentralheizung, Fernwärme, Gastherme, Elektrospeicheröfen; keine Heizlüfter), mittlere Sanitärausstattung mit genügend Raum zum An- und Auskleiden angegeben. Der Erhaltungszustand der Wohnung und des Hauses soll so beschaffen sein, dass er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Gebäude muss sich in einem weitgehend normalen Bau- und Unterhaltungszustand befinden.

Die Solaranlage und der Außenkamin mit Kaminofen im Wohnzimmer gleichen den Nachteil der Einfachverglasung mehr als aus. Insbesondere da für einfache Ausstattungsmerkmale separate Abschläge im Textteil des Mietspiegels aufgeführt werden. Unter Würdigung der angenommenen Ausstattungsmerkmale und dem Wohnwert im Vergleich zu einer Standardwohnung wird hier vom oberen Spannenwert der Baujahresgruppe III (1965 bis 1979) ausgegangen. Abweichende Merkmale werden entsprechend der Empfehlung im Textteil des Mietspiegels berücksichtigt. Dies sind - **0,33 €/m²** für die Einfachverglasung und - **0,37 €/m²** für die einfache Sanitärausstattung sowie ein Einfamilienhauszuschlag von **+ 15%** (Zuschlag typische EFH Merkmale wie alleinige Gartennutzung samt Terrasse, ein Gäste WC, mehrere Kellerräume usw. abgedeckt). Hieraus ergibt sich ein Mietansatz von rd. **6,85 €/m²** (6,66 €/m² - 0,33 €/m² - 0,37 €/m² + 15%).

Die Nachfrage nach Garagen ist in Oberhausen insgesamt als gut zu bezeichnen, wobei dies in den Randlagen mit ausreichenden Parkmöglichkeiten in der Straße abnimmt. Die aktuellen Angebote schwanken zwischen 30 € und 60 €. Die untere Spanne bildet das Angebot für Außenstellplätze ab. Tiefgaragenstellplätze und Einzelgaragen bewegen sich je nach Ausstattung und Lage zwischen 40 und 60 €. Insgesamt darf hierbei nicht übersehen werden, dass es sich nur um Angebotspreise und eine Momentaufnahme handelt. Diese bilden das seit längerem beobachtete Preisgefüge jedoch gut ab. Für die hier zu bewertende Einheit wird unter Würdigung der Ausstattungsmerkmale, der ausreichenden Parkmöglichkeiten in der Umgebung und der fehlenden Innenbesichtigung eine monatliche Pacht von **50 €** zugrunde gelegt.

fiktive Einnahmen

Wohnhaus $87\text{m}^2 \times 6,85 \text{ €/m}^2 = 595,95 \text{ €}$

Garage	50,00 €
--------	---------

tatsächliche Einnahmen

Tatsächliche Einnahmen liegen aufgrund der Eigennutzung nicht vor. Die Ertragswertberechnung wird auf Basis der fiktiven Einnahmen durchgeführt. Die Berücksichtigung von Mehr- oder Mindereinnahmen als besonderes objektspezifisches Merkmal nach §8 Absatz 3 ImmoWertV ist nicht erforderlich. Es besteht keine Mietbindung.

Ertragswertberechnung Wohnhaus

Gewerbe	0 m²	x	0,000000 €/m²	=	0,00 €	x 12	0 €
Wohnen	87 m²	x	6,850000 €/m²	=	595,95 €	x 12	7.151 €
Garagen / Stellplätze	0 Stck.	x	0,00 €/ Stck.	=	0,00 €	x 12	0 €
Jahresrohertrag des Objektes							7.151 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	299,00 € x 1 Einheiten	=	-299 €
	Garagen / Stellplätze	0,00 € x 0 Stellplätze / Garagen	=	0 €
		entspricht 4,2 %		-299 €
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m² x 0 m²	=	0 €
	Wohnen	11,70 €/m² x 87 m²	=	-1.018 €
	Garagen / Stellplätze	0,00 €/Stck. x 0 Stück	=	0 €
		entspricht 14,2 %		-1.018 €
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	2,0% von 7.151 €	=	-143 €
	Garagen / Stellplätze	0,0% von 0 €	=	0 €
		entspricht 2,0 %		-143 €
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	0,0% von 7.151 €	=	0 €
	Garagen / Stellplätze	0,0% von 0 €	=	0 €
		entspricht 0,0 %		0 €
Bewirtschaftungskosten				20,4 % -1.460 €

Jahresreinertrag des Grundstücks		5.691 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	156.900 € x 2,00 % Liegenschaftszinssatz	= -3.138 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage		2.553 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage	58.571 €
zzgl. Bodenwert	156.900 €
vorläufiger Ertragswert	215.471 €

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = \text{Zinsfaktor} = 1 + \frac{p}{100}$$

$$n = RND$$

Ertragswertberechnung Garage

Gewerbe	0 m²	x	0,000000 €/m²	=	0,00 €	x 12	0 €
Wohnen	0 m²	x	7,900000 €/m²	=	0,00 €	x 12	0 €
Garagen / Stellplätze	1 Stck.	x	50,00 €/ Stck.	=	50,00 €	x 12	600 €
Jahresrohertrag des Objektes							600 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	299,00 € x 0 Einheiten	=	0 €
	Garagen / Stellplätze	39,00 € x 1 Stellplätze / Garagen	=	-39 €
		entspricht 6,5 %		-39 €
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m² x 0 m²	=	0 €
	Wohnen	11,70 €/m² x 0 m²	=	0 €
	Garagen / Stellplätze	69,30 €/Stck. x 1 Stück	=	-69 €
		entspricht 11,6 %		-69 €
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	2,0% von 0 €	=	0 €
	Garagen / Stellplätze	4,0% von 600 €	=	-24 €
		entspricht 4,0 %		-24 €
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	0,0% von 0 €	=	0 €
	Garagen / Stellplätze	0,0% von 600 €	=	0 €
		entspricht 0,0 %		0 €
Bewirtschaftungskosten				22,1 % -132 €

Jahresreinertrag des Grundstücks		468 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	1.360 € x 4,50 % Liegenschaftszinssatz	= -61 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage		407 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage	3.707 €
zzgl. Bodenwert	1.360 €

vorläufiger Ertragswert	5.067 €
--------------------------------	----------------

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

9,118581

$$q = \text{Zinsfaktor} = 1 + \frac{p}{100}$$

1,0450

$$n = RND$$

12 Jahre

Sachwertverfahren

(§§21 - 23 ImmoWertV)

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird als Sachwert der Ersatzbeschaffungswert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Herstellungskosten der baulichen Anlage) zusammen mit dem Bodenwert ermittelt. Der Ersatzbeschaffungswert wird nach marktüblichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK), bezogen auf eine geeignete Fläche oder Raumeinheit, bzw. nach Einzelgewerken berechnet. Es werden zunächst die Herstellungskosten eines Neubaus zum Wertermittlungstichtag bestimmt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§23 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder im Bedarfsfall auch nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu erfassen, soweit er nicht schon im Bodenwert enthalten ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§14 (2) 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Erst im Anschluss daran sind die besonderen objektspezifischen Merkmale im Sinne des §8 Abs. 3 ImmoWertV (Anomalien), wie z.B.: Baumängel und Bauschäden, Reparaturstau, ungewöhnliche Geschosshöhen, besondere rechtliche Gegebenheiten oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Ansatz zu bringen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten des Gebäudes wird auf so genannte Normalherstellungskosten zurückgegriffen, da die tatsächlichen Herstellungskosten von Gebäuden in einem hohen Maße von ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten geprägt sein können, was dem §194 BauGB grundsätzlich entgegensteht. Bei den NHK's handelt es sich um Bundesmittelpunkte verschiedener, statistisch aufbereiteter Gebäudetypen mit fünf Gebäudestandards, die über Faktoren an die objekttypischen Eigenschaften angepasst werden. Dies ist für die Verkehrswertermittlung völlig ausreichend und auch sehr zweckmäßig, da dies die persönlichen Verhältnisse im Ansatz unterbindet.

Gebäudeart 1 - 3

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Typ 1), Doppel und Reihenendhäuser (Typ 2), Reihemittelhäuser (Typ 3).
hier Typ 2.01: Doppel- und Reihenendhäuser, Keller- und Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut, Ausgangswerte der Gebäudestandards 1 - 5: 615 €/m², 685€/m², 785 €/m², 945 €/m² und 1.180 €/m²

Gebäudeart 14

Garagen; hier Typ 14.1: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Standardstufe 3: 245 €/m² BGF; einfache Fertiggaragen
Standardstufe 4: 485 €/m² BGF; Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5 780 €/m² BGF; individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Anmerkungen zur nachfolgenden Tabelle

Die Gebäudestandards sind beispielhaft und dienen der Orientierung, da nicht alle in der Praxis auftretenden Merkmale dargestellt werden können. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Abweichende Merkmale sind sachverständig einzuschätzen. Die angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die jeweils gültigen Wärmeschutzanforderungen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf den NHK 2010.

erweiterte Tabelle 1 der Anlage 2 zur Sachwertrichtlinie: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; Doppelhäuser und Reihenhäuser

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eisblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung (bzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettstichholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außenüren	Einfachverglasung; einfache Holzläden	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außenüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz/Lohnputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahltüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holztüren	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele; Vertäfelungen (Eckholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spülputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geräuschkünftige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe; Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettent); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe; in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Eckholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe; in besserer Art und Ausführung	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckung)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmfließheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerkasten (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Gebäudetyp 2.01 (Wohnhaus)

Gewerk	Standardstufen					Wägungs- anteil
	1 *	2 *	3	4	5	
Außenw ände		1,0				23%
Dächer		1,0				15%
Fenster und Außentüren	0,8		0,2			11%
Innenw ände- und -türen		1,0				11%
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11%
Fußböden		1,0				5%
Sanitäreinrichtungen		1,0				9%
Heizung		0,6		0,4		9%
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6%
Standardstufe Gesamt	2,0					

* bei MFH, Ergänzung nach Sprengnetter

Kostenkennw erte	615 €/m²	685 €/m²	785 €/m²	945 €/m²	1.180 €/m²	

Gewerk	anteilige Herstellungskosten*					Summe Gewerk
Außenw ände	0 €	158 €	0 €	0 €	0 €	158 €
Dächer	0 €	103 €	0 €	0 €	0 €	103 €
Fenster und Außentüren	54 €	0 €	17 €	0 €	0 €	71 €
Innenw ände und -türen	0 €	75 €	0 €	0 €	0 €	75 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	75 €	0 €	0 €	0 €	75 €
Fußböden	0 €	34 €	0 €	0 €	0 €	34 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	62 €	0 €	0 €	0 €	62 €
Heizung	0 €	37 €	0 €	34 €	0 €	71 €
Sonstige technische Ausstattung	0 €	41 €	0 €	0 €	0 €	41 €
			Summe Herstellungskosten			690 €

*Kostenkennw ert der Standardstufe mal Wägungs-
anteil = anteilige Herstellungskosten

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

	Wohnhaus 690 €/m ² BGF	Garage 485 €/m ² BGF
- Korrektur Ausgangswerte	1,00 (keine Anpassung erforderlich)	1,00
- Anbauweise ^{*1}	1,00 (im Ausgangswert berücksichtigt)	0,90 (Reihengarage)
- Gebäudeart ^{*1}	1,00 (im Ausgangswert berücksichtigt)	1,00
- Korrektur Wohnungsgröße ^{*1} (Faktor 50m ² 1,00; 135m ² 0,85)	1,00 (keine Anpassung erforderlich)	1,00
- Korrektur Grundrissart ^{*1} (Dreispanner 0,97; Zweispanner 1,00; Einspanner 1,05)	1,00 (im Ausgangswert berücksichtigt)	1,00
^{*1} Meist nur bei Mehrfamilienhäusern erforderlich. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird dies über die Wahl des Ausgangswertes berücksichtigt.		
- Regionalisierung	1,00 (in Marktanpassungsfaktoren enthalten)	
- Konjunkturschwankungen	1,00 (über Baupreisindex erfasst)	
- Indizierung auf den Stichtag	1,438 (Basis 2015 = 100, Index 129,6 für Wohngebäude Stand August 2021 laut Pressemitteilung vom 07.10.2021 des Statistischen Bundesamtes, Umrechnung auf Preisindex 2010 = 100, Preisindex für 2010 = 90,1 lt. Fachserie 17 Reihe 4 des Statistischen Bundesamtes, 129,6 / 90,1)	
Diese Herstellungskosten (HSK) wurden über die in den BKI Baukosten 2020, Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude, veröffentlichten Werte kontrolliert. Ungewöhnliche Abweichungen liegen nicht vor. Die Sachwertberechnung wird auf Grundlage des nachfolgenden Kostenansatzes durchgeführt:		
HSK zum Stichtag	992 €/m² BGF	628 €/m² BGF

Sachwertberechnung **Wohnhaus**

Herstellungskosten (HSK)	Wohnhaus	174 m ²	x	992 €/m ²	=	172.608 €
		0 m ²	x	0 €/m ²	=	0 €
		0 m ²	x	0 €/m ²	=	0 €
						172.608 €

besondere Bauteile	Wohnhaus	Kelleraußentreppe, Solaranlage usw.	20.000 €
			0 €
			0 €
			20.000 €

besondere Einbauten	Wohnhaus	keine (Kaminofen = Mobiliar)	0 €
			0 €
			0 €
			0 €

sonstige bauliche Anlagen	keine	0 €
		0 €

Außenanlagen	pauschaler Zuschlag in %	3,0 %	von	172.608 €	5.178 €
	pauschaler Zuschlag in €	0 €			0 €
					5.178 €

Zwischensumme HSK (inklusive der sonstigen baulichen und der Außenanlagen)	Wohnhaus	197.786 €
		0 €
		0 €
		197.786 €

Alterswertminderung		fiktives				
		Baujahr	GND	RND	linear	
	Wohnhaus	1972	80	31	61,3 %	-121.144 €
		0	1	1	0,0 %	0 €
		0	1	1	0,0 %	0 €
						-121.144 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 76.642 €

Bodenwert	156.900 €
vorläufiger Sachwert	233.542 €

Sachwertberechnung **Garage**

Herstellungskosten (HSK)	Garage	16 m ²	x	628 €/m ²	=	10.048 €
		0 m ²	x	0 €/m ²	=	0 €
		0 m ²	x	0 €/m ²	=	0 €
						10.048 €

besondere Bauteile	Garage	keine				0 €
						0 €
						0 €
						0 €

besondere Einbauten	Garage	keine				0 €
						0 €
						0 €
						0 €

sonstige bauliche Anlagen	keine					0 €
						0 €

Außenanlagen	pauschaler Zuschlag in %	0,0 %	von	10.048 €		0 €
	pauschaler Zuschlag in €	0 €				0 €
						0 €

Zwischensumme HSK (inklusive der sonstigen baulichen und der Außenanlagen)	Garage					10.048 €
						0 €
						0 €
						10.048 €

Alterswertminderung		fiktives				
		Baujahr	GND	RND	linear	
	Garage	1973	60	12	80,0 %	-8.038 €
		0	1	1	0,0 %	0 €
		0	1	1	0,0 %	0 €
						-8.038 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 2.010 €

Bodenwert	1.360 €
vorläufiger Sachwert	3.370 €

Wertfindung

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

Hierzu können das Vergleichswertverfahren (§15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren verwendet werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu verwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

- *das Vergleichswertverfahren zur Anwendung, wenn –wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen– sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert;*
- *das Ertragswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden;*
- *und das Sachwertverfahren in den wenigen Fällen, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B.: Einfamilienhaus) und die aufzubringenden Herstellungskosten das Marktgeschehen bestimmen. Allein auf die Eigennutzung kommt es nicht an.*

Erläuterung zur Marktanpassung

Im Sachwertverfahren wird der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Sachwertfaktoren Rechnung getragen. Allgemein gilt, dass der Verkehrswert umso mehr hinter dem Sachwert zurückfällt, je aufwendiger das Objekt gebaut ist und je größer das Missverhältnis zwischen der baulichen Qualität und der Lage ist. Der Sachwert eines bebauten Grundstücks stimmt nur ganz selten mit dessen Verkehrswert überein. In den weitaus meisten Fällen wird der Verkehrswert mehr oder weniger unter, in seltenen Fällen aber auch mal über dem Sachwert liegen. Das hängt von der Größe und der Marktgängigkeit des Objektes ab. Entscheidend ist immer die Angebots- und Nachfragesituation zum Wertermittlungsstichtag. Allein nach bautechnischen Gesichtspunkten kann der Verkehrswert eines bebauten Grundstücks nicht beurteilt werden. Diese Auffassung wird auch von der Rechtsprechung vertreten (vgl. BGH vom 25.02.1953 II ZR 172/52, BGHZ 9,98).

Im Grundstücksmarktbericht werden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren angegeben. Für einen vorläufigen Sachwert von 233.542 € wird ein interpolierter Anpassungsfaktor von 1,20 angegeben. Insgesamt ist noch festzuhalten, dass bei schlecht instand gehaltenen Gebäuden oder einfachen Lagen der Sachwert stärker anzupassen ist, als bei normal oder gut instand gehaltenen Gebäuden und guten Lagen. Das Verhältnis Kaufpreis / Sachwert ist auch abhängig von der Art der Bebauung. Bei freistehenden Einfamilienhäusern

werden im Verhältnis zum Sachwert höhere Preise und bei Reihenhäusern geringere Preise erzielt. Die Übereinstimmung der baulichen Qualität und Lage ist nur noch bedingt gegeben. Das Risiko ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erhöht. Unter Würdigung des hohen Bodenwertanteils von rd. 2/3 des Sachwertes wird der Faktor des Bewertungsobjektes „**Wohnhaus**“ um 15%, auf 1,02 vermindert.

$$\begin{aligned}
 \text{Sachwertverfahren} &= \text{vorläufiger Sachwert} \times \text{Sachwertfaktor} \\
 &233.542 \text{ €} \quad \times 1,02 \\
 &= 238.213 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Im Ertragswertverfahren ist die Marktanpassung im Liegenschaftszinssatz enthalten.

$$\begin{aligned}
 \text{Ertragswertverfahren} &= \text{vorläufiger Ertragswert} \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &215.471 \text{ €} \quad \times 1,00 \\
 &= 215.471 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Die Differenz zwischen den Verfahren ist der unterschiedlichen Sicht-, bzw. Herangehensweise geschuldet und bewegt sich in einer normalen Bandbreite. Durch die fehlende Innenbesichtigung und den angenommenen einfachen sowie bedingt zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen wird dieser Effekt verstärkt (nicht mehr zeitgemäße Ausstattungsmerkmale wie z.B. Fenster mit Einfachverglasung führen bei den Mietansätzen zu Abschlägen, wohingegen diese funktionstüchtigen Gewerke im Sachwert noch einen Restwert haben). Beim Bewertungsobjekt „Wohnhaus“ handelt es sich nicht um ein klassisches Renditeobjekt, weshalb der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet wird.

Für das Bewertungsobjekt „**Garage**“ gibt es keine Marktanpassungsfaktoren. Die Größenordnung kann lediglich sachverständig eingeschätzt werden und orientiert sich am „gesparten Bodenwert“. Die Nutzung der Garage ist ohne das Flurstück 386 nicht möglich. Dieses Flurstück hat eine Fläche von 986m². Der anteilige, bzw. gesparte Bodenwert beträgt rd. 3.100 € ((986m x 85 €/m²) / 27 Garagen = 3.104 €).

$$\begin{aligned}
 \text{Sachwertverfahren} &= \text{vorläufiger Sachwert} \quad 3.370 \text{ €} \\
 &\text{Marktanpassung} \quad \underline{3.100 \text{ €}} \\
 &\text{Summe} \quad 6.470 \text{ €}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Ertragswertverfahren} &= \text{vorläufiger Ertragswert} \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &5.067 \text{ €} \quad \times 1,00 \\
 &= 5.067 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Das Bewertungsobjekt „Garage“ ist tendenziell den Renditeobjekten zuzuordnen, weshalb der Verkehrswert vom Ertragswert abgeleitet wird.

Wegen der ungewöhnlichen Situation durch die Corona-Pandemie sowie deren Auswirkungen auf die Wirtschaft und letztendlich auf den örtlichen Immobilienmarkt ist noch zu prüfen, ob hierfür eine Anpassung anzubringen wäre. Neuere Fachbeiträge gehen inzwischen jedoch übereinstimmend davon aus, dass reine Wohnimmobilien nicht betroffen sind. Nach dem derzeitigen Kenntnistand ist daher kein temporärerer Abschlag für die Corona-Pandemie anzubringen. Es gibt inzwischen sogar erste Hinweise darauf, dass die „Pause“ der Preissteigerungen rasch aufgeholt wird und durch die Pandemie sogar mit stärkeren Zuwächsen bei Wohnimmobilien zu rechnen ist. Hierzu liegen jedoch noch keine gesicherten Erkenntnisse vor, die zum jetzigen Zeitpunkt Eingang in ein Verkehrswertgutachten finden dürfen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Wohnhaus

vorläufiger Verkehrswert	238.213 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	+/- 0 €
- Instandsetzungskosten	- 10.000 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Sonstiges	+/- 0 €
Verkehrswert	228.213 €

Verkehrswert gerundet 230.000 €

Garage

vorläufiger Verkehrswert	5.067 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	+/- 0 €
- Instandsetzungskosten	- 500 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Sonstiges	+/- 0 €
Verkehrswert	4.567 €

Verkehrswert gerundet 4.600 €

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den angewandten Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 08. November 2021 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert Wohnhaus Flurstück 341

230.000 € (zweihundertdreißigtausend)

Verkehrswert Garage Flurstück 376

4.600 € (viertausendsechshundert)

09.12.2021

.....
Datum

Boscheinen

17K 040/21

Bezirksregierung Köln

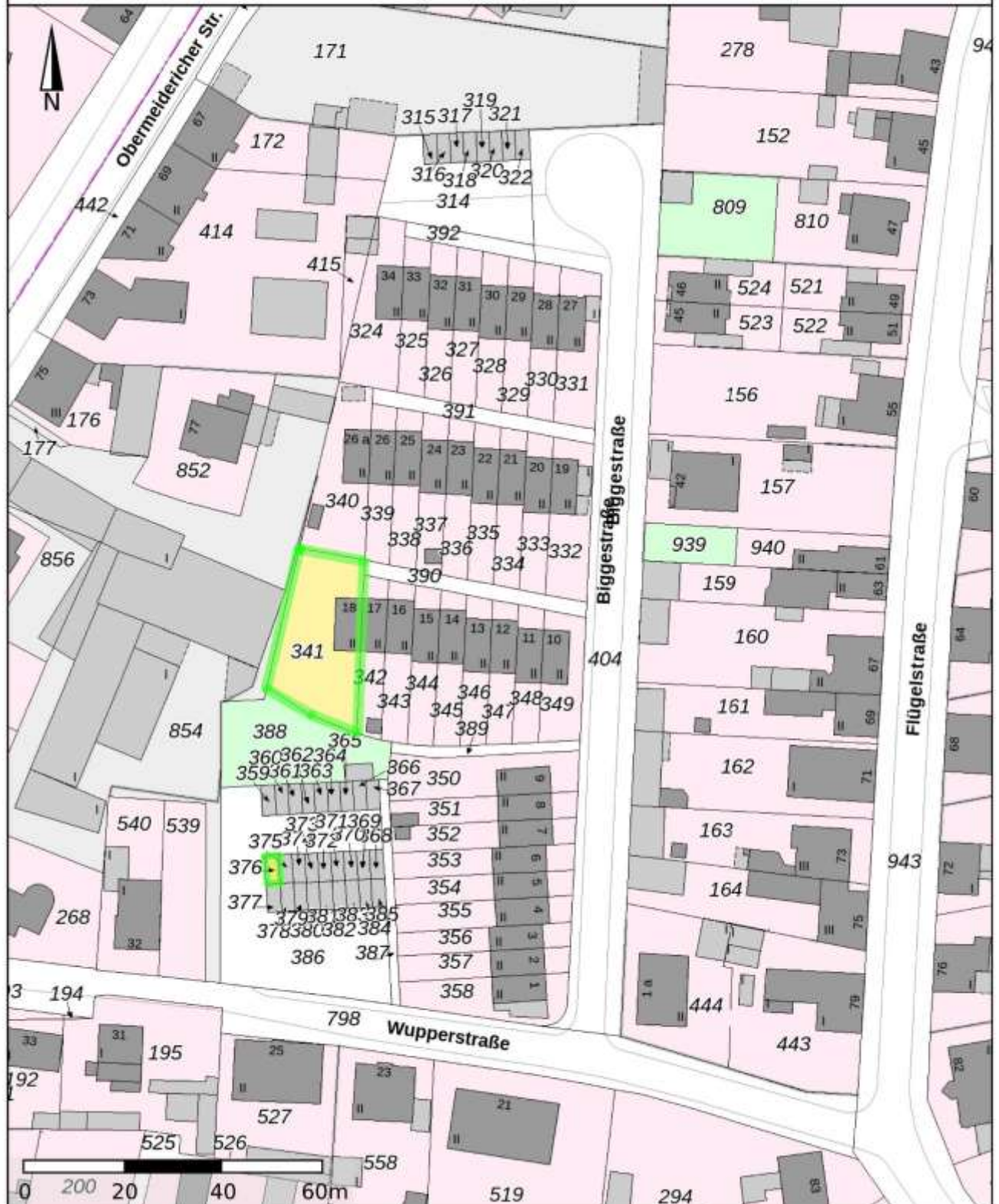


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 14.10.2021 um 10:21 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.





Biggestraße, Blickrichtung Norden



Biggestraße, Blickrichtung Süden



Zufahrt Biggestraße 10-18, Blickrichtung Westen



Biggestraße 18, ungefährer Grenzverlauf



Hauseingang



Zugang Garagen, rechts Gärten/Rückseite HsNr. 10-18

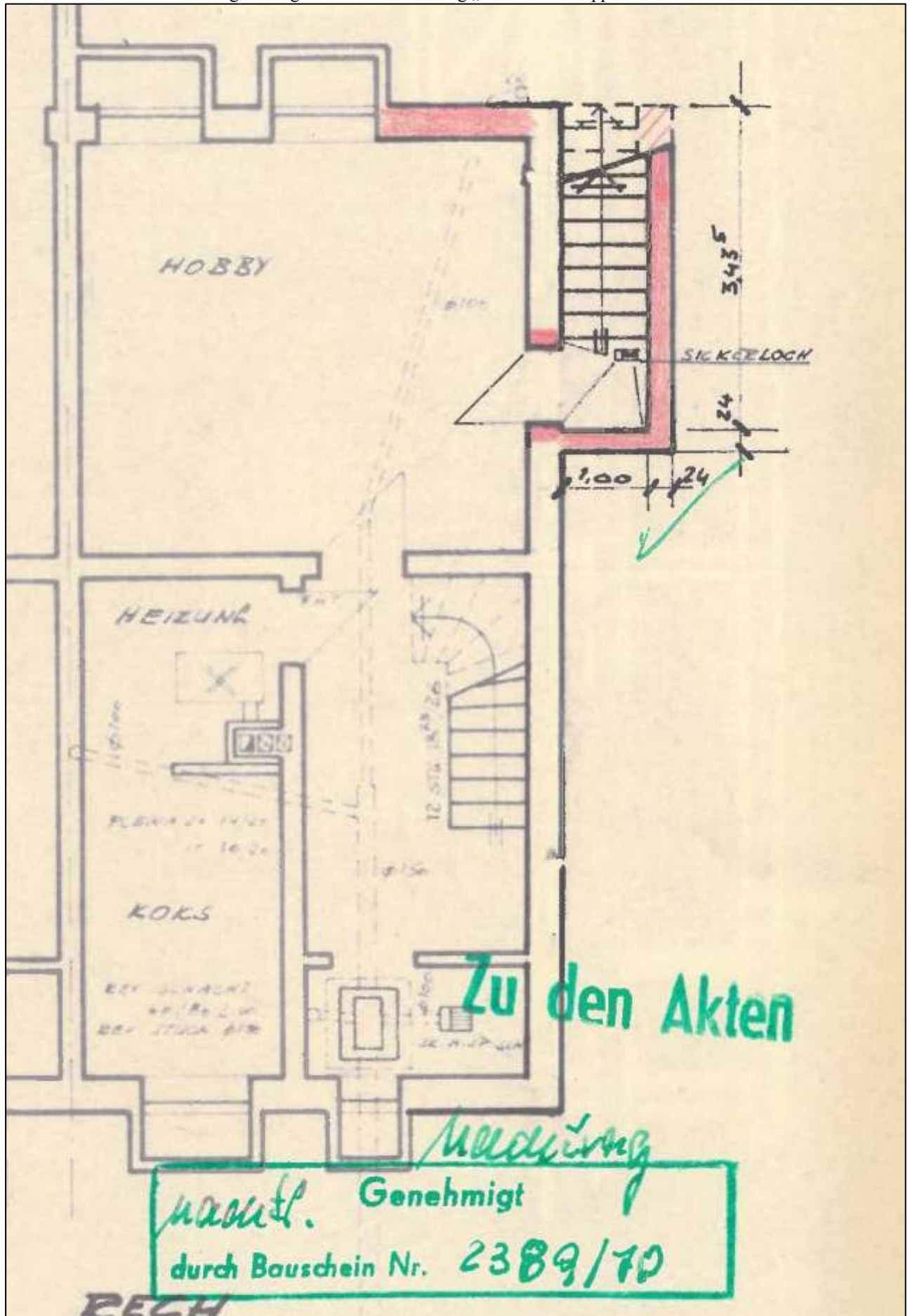


Solaranlage Biggestraße 18, Garten-/Südseite

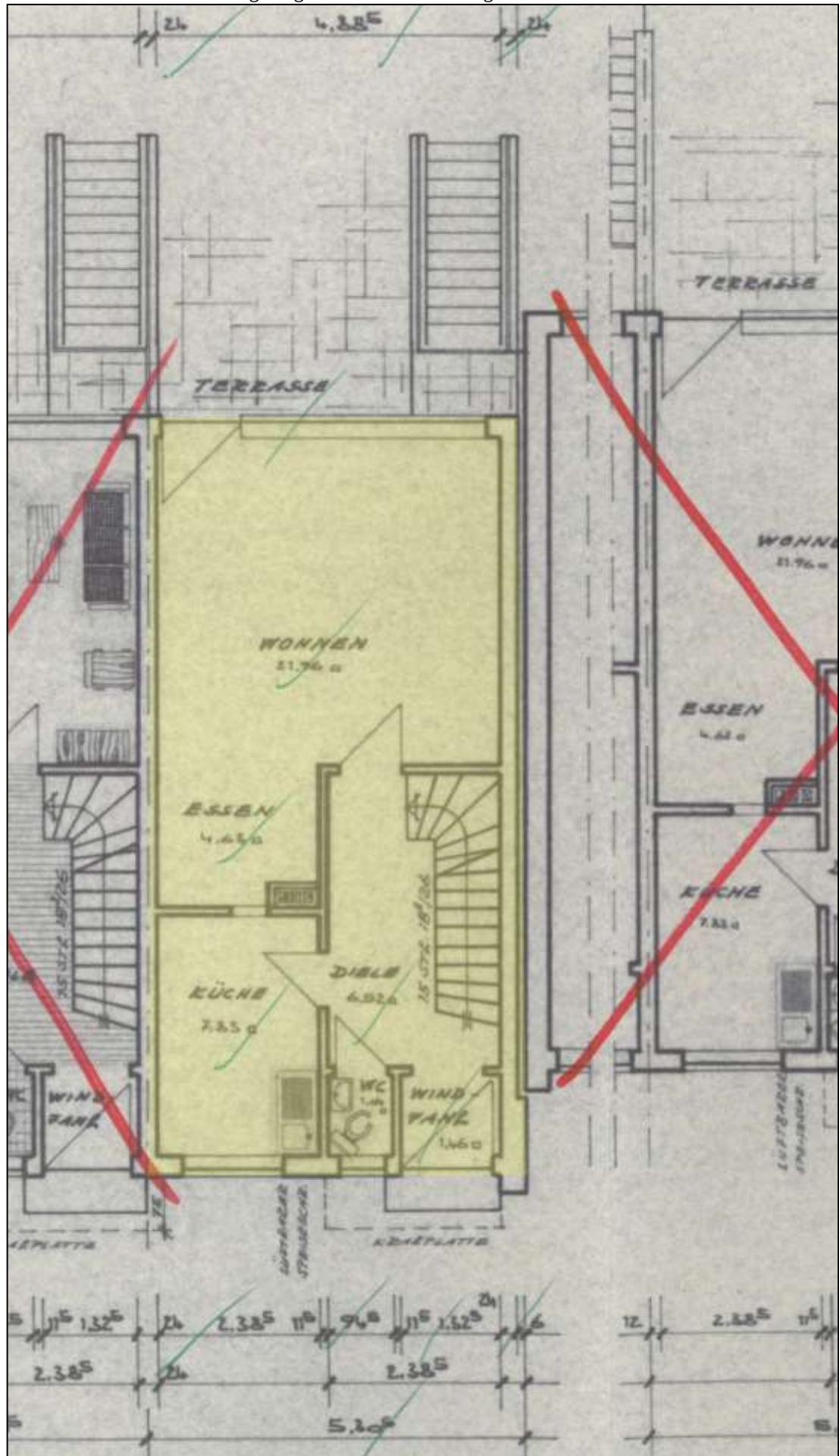


Gartenansicht Biggestr. 18, ungefährer Grenzverlauf

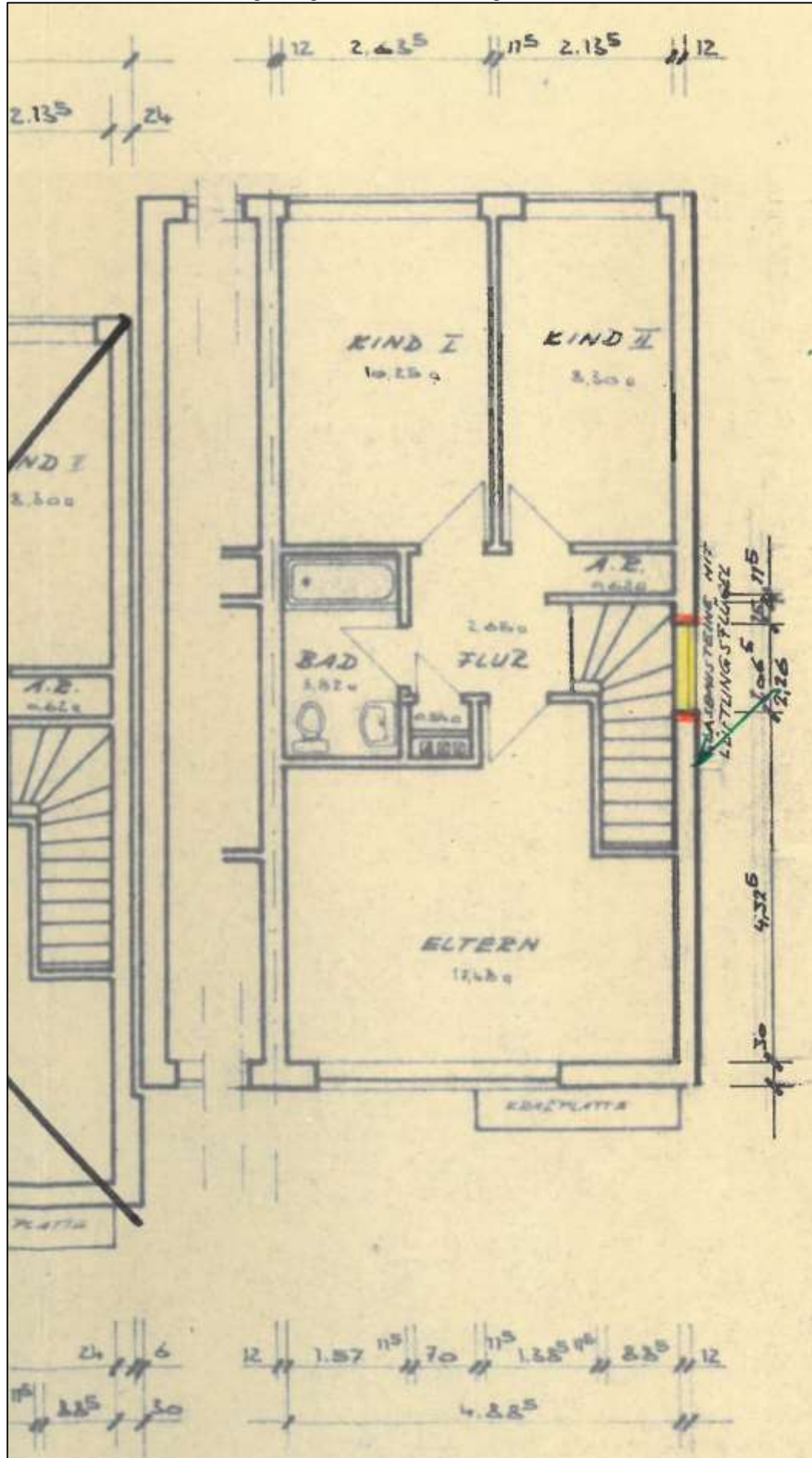
Ausschnitt Grundrisszeichnung Kellergeschoss zum Nachtrag „Kelleraußentreppe“ mit Stand 25.01.1973



Ausschnitt Grundrisszeichnung Erdgeschoss zum Bauantrag mit Stand 10.11.1970



Ausschnitt Grundrisszeichnung Obergeschoss zum Nachtrag „Giebelfenster“ mit Stand 25.05.1972





Wupperstraße, Blickrichtung Westen



Wupperstraße, Blickrichtung Osten



Garagenhof, Blickrichtung Norden

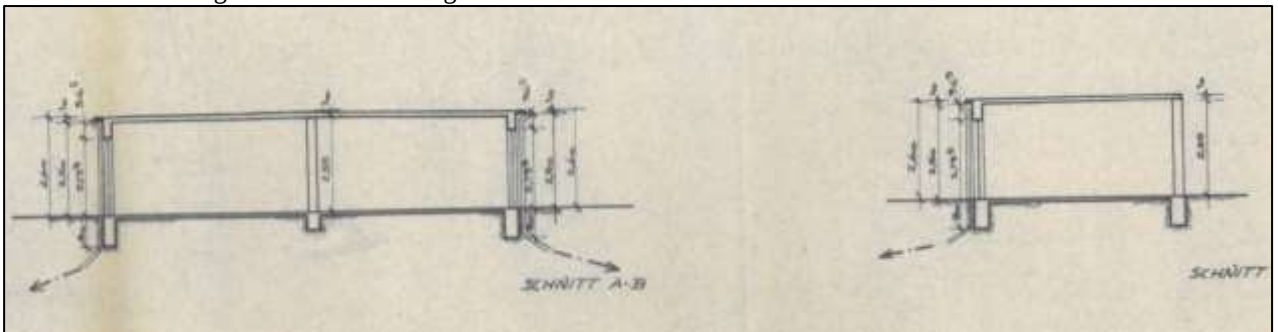


Garage auf dem Flurstück 376

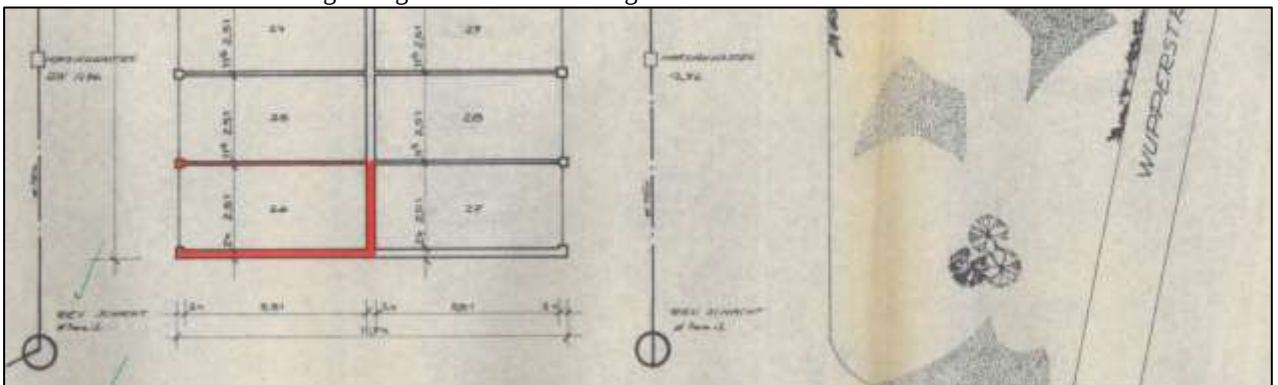


Entwässerung Garagenzeile

Planausschnitt Garagenhof zum Bauantrag mit Stand 10.11.1970



Ausschnitt Grundrisszeichnung Garagenhof zum Bauantrag mit Stand 10.11.1970



Allgemeine Bewertungskriterien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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