Vorbemerkung

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

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

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

DIPL. - ING. MANFRED MÜLLER

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Bewertungsgegenstand	**Am Leitgraben 26**, 46147 Oberhausen-Sterkrade Nord *Dreifamilienwohnhaus mit Garage und Carport*
Bewertungsstichtag	14. Mai 2024 - Tag der Außenbesichtigung

Verkehrswert	Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks „Am Leitgraben 26“, 46147 Oberhausen beträgt am Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 *unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung* **365.000,- €**
Verkehrswert in Worten	--dreihundertfünfundsechzigtausend Euro--

Kontaktdaten:
Feldhausener Str. 110
46282 Dorsten

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

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

Aktenzeichen Amtsgericht:
017 K 037/23

Aktenzeichen Gutachter:
24-08-AG-VG

Datum:
16. Mai 2024

Umfang des Gutachtens:
27 Seiten zzgl. Anlagen

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

___. Ausfertigung

Vorder-/Seitenansicht – Eingangsbereich

Vorderansicht

ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE

	Ausgangsdaten	
Objekt:	Am Leitgraben 26, 46147 Oberhausen-Sterkrade Nord, Ortsteil Schmachtendorf	
Art der Nutzung:	Wohnnutzung, Dreifamilienwohnhaus, 1 Garage, 1 Carport, diverse Holzschuppen	
Wertermittlungsstichtag:	14. Mai 2024	*Tag der Außenbesichtigung*
Grundstücksgröße:	1.033 m²	*Flurstück 703*
Baujahr:	1969	*Fertigstellung/Erstbezug lt. Bauakte*
Wohnflächen:	215,18 m²	*3 WE insgesamt*

	Bewertungsergebnisse	
	Unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung hinsichtlich Ausstattung / Zustand und nicht bekannter Vermietungs-/Nutzungssituation.	
Ertragswert:	**365.000,- €**	*indirekter Vergleichswert*
Sachwert:	**--**	*entfällt*
Verkehrswert:	**365.000,- €**	

Dorsten, den 16. Mai 2024

_____

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S Seite

0.0 Zusammenstellungen Bewertungsergebnisse 2

0.0 Inhaltsverzeichnis 3

1.0 Verfahren der Wertermittlung ..... 4 - 5

2.0 Allgemeine Angaben 6

3.0 Grundstücksbeschreibung - allgemein 7

4.0 Grundstücksbeschreibung - speziell ..... 8 - 9

5.0 Gebäudebeschreibung ..... 10 - 13

6.0 Berechnungen Wohnflächen und WGFZ ..... 14 - 15

7.0 Gesamtstand- und Restnutzungsdauer der Gebäude 15

8.0 Wert des Grund und Bodens ..... 16 - 17

9.0 Ertragswertermittlung
9.1 Rohertrag – marktüblich erzielbare Erträge ..... 18 -20
9.2 Bewirtschaftungskosten 21
9.3 Liegenschaftszinssatz ..... 22 - 23
9.4 rentierlicher Bodenwert im Ertragswertverfahren 23
9.5 Ertragswertberechnung 24
9.6 Plausibilitätsprüfung 25

10.0 **Verkehrswertermittlung** ..... 26 - 27

Anlagen

Anlage 1 - Orientierungsplan
Anlage 2 - Stadtplanausschnitt
Anlage 3 - Katasterkarte
Anlage 4 - Grundriss-/ Schnittzeichnungen
Anlage 5 - Lichtbilder des Bewertungsobjektes (Außenfotografien)

Anhang - Auskunft über bergbauliche Verhältnisse
Bescheinigung über Erschließungsbeiträge
Baulastenauskunft

1.0. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

1.1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

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

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

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

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

1.2. VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Im vorliegenden Fall ist ein *Dreifamilienhausgrundstück* (Wohnhaus mit 1 Garage, 1 Carport) zu bewerten. Die Bewertung erfolgt nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Ertragswertverfahren. Bei renditeorientierten Immobilien (gilt auch für das Bewertungsobjekt) ist eine Sachwertermittlung nicht zweckdienlich und entfällt.

!! Der Sachverständige hat mit der Eigentümerin mehrfach Besichtigungstermine vereinbart, die jeweils kurzfristig abgesagt wurden. Letztmalig wurde ein Termin für 14.05.2024 vereinbart, jedoch war niemand am Objekt anwesend, so dass die erforderliche Innenbesichtigung des Gebäudes nicht durchgeführt werden konnte. Nach Weisung des Amtsgerichtes erfolgt die Bewertung daher anhand der vorliegenden Unterlagen (Plan- und Berechnungsunterlagen aus der Bauakte der Stadt Oberhausen) und der äußeren Inaugenscheinnahme des Objektes. Die bestehenden Risiken zur Beurteilung des Verkehrswertes ohne Innenbesichtigung (Risiko hinsichtlich Zustand, Vermietungs-/Nutzungssituation) werden beim Übergang zum Verkehrswert mit einem gesonderten Abschlag berücksichtigt.

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

Die Ermittlung des *Bodenwertes* erfolgt unter Zugrundelegung der aktuellen Bodenrichtwerte des örtlichen Gutachterausschusses, die letztmalig zum 01.01.2024 festgestellt worden sind. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften wie auch zeitliche Veränderungen werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

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

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

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

GRUNDLAGEN

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

LITERATUR

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

VERWENDETE UNTERLAGEN

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Oberhausen vom 17.01.2024, AZ: 017 K 037/23
- Beschlüsse des Amtsgerichtes Oberhausen vom 11.10.2023/15.01.2024
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen vom 09.10.2023
- Erkundigungen bei den Fachämtern der Stadt Oberhausen (u.a. Einsicht in Bauakte des Bauordnungsamtes)
- aktueller Katasterplan
- Mietspiegel der Stadt Oberhausen
- Grundstücksmarktberichte und Richtwertkarten der Gutachterausschüsse
- sonst. Immobilienmarktberichte (IVD-Preisspiegel, Immopromeo, u.a.)

2.0. ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer:	*)	
Katasterbezeichnung:	**Gemarkung:**	Sterkrade Nord
	Flur:	23
	Flurstück:	703
	Fläche:	1.033 m²
Nutzung lt. Grundbuch:	Gebäude-/Freifläche, Erholungsfläche „Am Leitgraben 26“	
Grundbuchbezeichnung:	von Sterkrade Nord Blatt 824	
Rechte:	Im Bestandsverzeichnis des v.g. Grundbuches sind keine Rechte eingetragen	
Grundbuchbelastungen:	In Abt. II des v.g. Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen (lfd. Nr. 1-3 gelöscht).	
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis der Stadt Oberhausen keine Baulasten eingetragen. *Die schriftliche Auskunft der Stadt Oberhausen ist dem Gutachten im Anhang beigefügt*.	
Auftraggeber:	Amtsgericht Oberhausen, ***Aktenzeichen***: ***017 K 037/23***	
Aufgabe des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung über ein Dreifamilienhausgrundstück in einer Zwangsversteigerungssache*)	
Mietverhältnisse:	Es liegen keine Informationen über bestehende Miet- oder Nutzungsverhältnisse vor.	
Ortsbesichtigung:	Die Außenbesichtigung erfolgte am 14.05.2024 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller. Die Innenbesichtigung des Hauses war nicht möglich, vgl. Abschnitt 1.2. Nach Weisung des Amtsgerichtes erfolgt daher die Bewertung anhand der vorliegenden und zugänglichen Bewertungsunterlagen, wobei ggf. ein angemessener Risikoabschlag hinsichtlich Zustand und Ausstattung des Hauses berücksichtigt wird.	

**) aus Datenschutzgründen keine Angaben*

3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - ALLGEMEINE MERKMALE

Grundstücksart:	Wohngrundstück
Wohnlage:	gute Wohnlage in OB-Schmachtendorf, keine störenden Einflüsse, gute Durchgrünung
Geschäftslage:	keine, ausschließlich Wohnnutzung
Bebauung der näheren Umgebung:	in direkter Objektlage 2-geschossige Wohnhäuser unterschiedlichen Baujahres
Infrastruktur:	gute infrastrukturelle Ausstattung, Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf im Umkreis von ~500 m (Ortsmitte Schmachtendorf - Schmachtendorfer Markt), darüber hinaus in diversen Oberhausener Zentren (Sterkrade, Neue Mitte, Alt-Oberhausen), sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden (Schulen, Kindergärten etc.)
Straßenbau und Erschließung:	Die angrenzende Straße „Am Leitgraben“ ist endgültig ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, Tempo-Zone 30, bds. gepflasterte Bürgersteige, keine ausgewiesenen Parkzonen (Straßenrandparker), Straßenbeleuchtung/-kanalisation vorhanden.
Ver- und Entsorgung:	Energieversorgung (unterstellt Gas, Wasser, Strom oder Fernwärme) über örtliche Versorgungsunternehmen, die Entsorgung erfolgt über Grundleitungen an die städtische Kanalisation.
Verkehrslage:	Inner- und überörtliche günstige Straßenanbindungen, Autobahn A2, Anschluss-Stelle OB-Holten ~5,9 km, Autobahn A3, Anschlussstelle Dinslaken-Süd in ~2,8 km, Bushaltestelle in der Nähe
Art, Geschosszahl, Baujahr der Gebäude:	Dreifamilienwohnhaus, 2-geschossig mit DG-Ausbau, Baujahr 1969, 1 Garage zeitgleich mit Wohnhaus errichtet, 1 Carport, Baujahr nicht bekannt

4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - SPEZIELLE MERKMALE

Grundstücksschnitt:

Reihengrundstück mit regelmäßigem Zuschnitt, Ausrichtung nach Nordosten
Tiefe ~69,0 m, Breite ~15,0 m, Vorgarten ~6,0 m

Oberflächengestaltung:

normale Höhenlage zur angrenzenden Straße, rückwärtig etwas tieferliegendes Gelände ggü. dem Straßenniveau

Baugrund:

nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt

Altlasten:

Nach Auskunft des Umwelt-Amtes der Stadt Oberhausen vom 29.01.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht registriert.

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

Bergbauliche Einflüsse:

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

Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alsfeld“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

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

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

Die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung ist dem Gutachten im Anhang beigefügt.

Bauleitplanung:

Bebauungsplan Nr. 36 „Schmachtendorf Mitte“, rechtsgültig seit 1965, Ausweisung: WR Anzahl Geschosse = 2, GRZ=0,4 GFZ=0,7, Bebauungstiefe 12 m

Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:

Dreifamilienwohnhaus, 2-geschossig mit DG-Ausbau, 1 Garage, 1 Carport, diverse Holzschuppen.

Erschließungs-/Kanalanschlussbeitrag:

Die Erschließungsabteilung der Stadt Oberhausen bescheinigt, dass

- die Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Herstellung der Erschließungsanlage „Am Leitgraben“ gezahlt wurden

- Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW für die Verbesserung/Erneuerung der Teilanlagen Fahrbahn, Gehwege und Entwässerung der Erschließungsanlage „Am Leitgraben“ wurden im Jahre 2015 gezahlt.

- Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht gezahlt sind

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

Baurechtliche Merkmale:

Die Bauakte der Stadt Oberhausen wurde eingesehen, danach ist der Gebäudebestand wie folgt baurechtlich genehmigt;

Errichtung eines 2-geschossigen Dreifamilienwohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss und 1 PKW-Garage
Baugenehmigung vom 02.08.1968, Bauschein-Nr. 1061/68, Rohbauabnahmeschein vom 02.01./06.03.1969, Schlussabnahmeschein vom 30.07.1969

Bzgl. des aufstehenden Holzschuppens im rückwärtigen Grundstücksbereich und des Carports liegen keine Genehmigungsunterlagen vor.

Mietbindung:

Nach Auskunft der Stadt Oberhausen besteht für das Bewertungsgrundstück keine Mietbindung aus öffentlicher Förderung.

5.0. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

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

!! Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über Art und Zustand nicht sichtbarer Bauteile auf vorliegende Unterlagen und Auskünften der Beteiligten.

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

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

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

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

Gebäudeklasse:

Dreifamilienwohnhaus, 2-geschossig mit DG-Ausbau, 1 Garage, 1 Carport, diverse Holzschuppen

Unterkellerung:

voll unterkellert

Dachausbau:

voll ausgebaut

BAUART

Fundamente:	Beton nach statischen Erfordernissen der Bauzeit
Kellerwände:	lt. Bauakte: Hüttensteine, Kalksandsteine
Geschossaußenwände:	lt. Bauakte: Gitterziegel und Hüttensteine
Tragende Innenwände:	wie vor
Nichttragende Innenwände:	Leichtbausteine
Feuchtigkeitsisolierung:	senkrechte und waagerechte Feuchtigkeitssperren entsprechend der Bauzeit*)
Trittschalldämmung:	entsprechend der Bauzeit
Wärmedämmung:	entsprechend der Bauzeit
Decken:	lt. Bauakte: Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich der Bauzeit
Treppenkonstruktion/ Treppenhausgestaltung:	Hauseingangstür als braune Kunststofftür, feststehendes Seitenteil (Glasbausteine) mit Briefkasten, Klingel-/Sprechanlage und elektrischem Türöffner, Eingangsüberdachung mit Seitenteilen, Außenbeleuchtung. lt. Bauakte: Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer mit Mipolam-Handlauf
Dachkonstruktion:	35° Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine, Dachgauben und Kaminkopf mit Kunstschieferplatten verkleidet, Kaminkopf abgedeckt
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außenwandflächen:	verblendet

INNENAUSBAU - wesentliche Merkmale

Das Gebäude/Wohnungen konnten nicht besichtigt werden (siehe Abschnitt 1.2). Bzgl. der Unsicherheiten und Risiken hinsichtlich Ausstattung und Zustand der Wohnung erfolgt im Rahmen des Gutachtens ein entsprechender Risikoabschlag.

Decken:	*)
Wände:	*)
Wandplattierungen:	*)
Fußböden:	*)
Türen:	*)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung*)
Fensterbänke:	außen Klinkerplatten, innen*)
Rollläden:	im EG Kunststoffrollläden, im OG/DG z.T. Minirolllade)
Balkon/ Loggia:	nicht vorhanden
besondere Ein- oder Anbauten:	*)
Elektroinstallation:	*)
Sanitärinstallation:	Lt. Planzeichnung verfügt jede Wohnung verfügt über 1 Bad Einrichtungsgegenstände**:** Wanne, WC, Waschtisch, Ausstattung*)
Heizungsart:	*)
Warmwasserbereitung:	*)
Ausbau Kellerbereich:	*)

**) wegen der nicht durchführbaren Innenbesichtigung nicht feststellbar*

ALLGEMEINE BEURTEILUNG

Ausstattung, Modernisierung, Instandsetzung:

Wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung wird zunächst eine alterstypische Ausstattung (abgeschlossene Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/WC, Isolierglasfenster) unterstellt.

Bau-/ Unterhaltungszustand:

Im Rahmen des Gutachtens wird zunächst ein dem Alter entsprechend normaler Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt, wobei im Berechnungsverfahren ein *Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung* (hinsichtlich Ausstattung und Zustand) berücksichtigt wird.

Räumliche Aufteilung:

Dreifamilienwohnhaus, Grundlage sind die aus der Bauakte vorliegenden Baupläne, Abweichungen und Einzelheiten sind wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt:

Wohnungen im EG/OG
3 ½-Raum-Wohnung, bestehend aus Diele, Abstellraum, Bad/WC (Tageslicht), Küche, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer. Kein Balkon oder Terrasse.

DG-Wohnung
2 ½-Raum-Wohnung, bestehend aus Diele, Abstellraum, Bad/WC (Tageslicht), Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer. Ein Balkon ist nicht vorhanden.

AUßENANLAGEN

Entwässerung:

Anschluss an städtische Kanalisation unterstellt

Versorgungsanschlüsse:

unterstellt: Strom, Wasser, Gas oder Fernwärme

Einfriedung:

straßenseitig kleiner Holzzaun, rückwärtig tlw. offen/eingefriedet

Hof-, Wege-, sonstige Befestigung:

Hauszugang, seitliche Garagenzufahrt und rückwärtiger Gartenweg gepflastert

besondere Bauteile:

vorder- und rückseitig Dachgauben, Kelleraußentreppe

Nebengebäude:

Garage am Haus: massive Bauart

Carport am Haus: Holzkonstruktion

diverse Holzschuppen: älteres Baujahr (ohne Baugenehmigung)

6.0. WOHNFLÄCHEN UND WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (WGFZ)

Die Wohnflächen wurden den vorliegenden Berechnungsunterlagen aus der Bauakte der Stadt Oberhausen ermittelt. Danach ergeben sich die nachfolgenden Werte, die nur für die Wertableitung im Rahmen dieses Gutachtens verwendbar sind.

6.1. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG - gem. Berechnung zum Bauantrag aus der Bauakte der Stadt Oberhausen

Erdgeschoß

Wohnzimmer	5,12 x 4,01 x 0,97	=	19,91
Schlafzimmer	4,36 x 4,01 x 0,97	=	16,96
Gästezimmer	2,52 x 4,15 x 0,97	=	10,15
Küche	4,26 x 2,76 - 0,60 x 0,35 x 0,97	=	11,17
Badezimmer	2,51 x 1,69 x 0,97	=	4,11
Abstellraum	2,63 x 1,28 x 0,97	=	3,27
Flur	6,00 x 1,28 x 0,97	=	7,45
Garderobe	1,38 x 1,69 x 0,97	=	2,26
			75,28 qm

Obergeschoß wie Erdgeschoß 75,28 qm

Dachgeschoß

Wohnzimmer	(4,13 x 5,12 - 1,70 x 0,50) x 97	=	19,69
Schlafzimmer	(4,13 x 4,36 - 1,70 x 0,50) x 97	=	16,64
Küche	(3,51 x 2,76 - 0,60 x 0,35) x 97	=	9,20
Badezimmer	2,51 x 1,69 x 97	=	4,11
Abstellraum	(0,50 x 1,28 + $\frac{1,50 \times 1,28}{2}$) x 97	=	1,55
Flur	9,00 x 1,28 x 97	=	11,17
Garderobe	1,38 x 1,69 x 97	=	2,26
			64,62 qm

Wohnfläche insgesamt = 215,18 qm

aufgestellt am 4. 6. 1968

6.2 tatsächlich realisierte, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Grundstücksfläche .....= 600 m² (Vorderland bis 40 m)

Grundfläche .....= 12,00 m x 9,00 m
\+ 8,13 m x 3,00 m
\+ 3,00 m x 0,24 m = 133,11 m²

Anzahl der Geschosse.....= 2,7 (DG-Faktor 0,7)

Geschossfläche.....= 133,11 m² x 2,7 = 359,40 m²

tatsächlich realisierte WGFZ.....= 359,40 m² / 600 m² ≅ 0,6

7.0. GESAMTSTAND- UND RESTNUTZUNGSDAUER DER GEBÄUDE

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

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

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

Gebäude	Baujahr	Alter Jahre	wirtschaftliche Gesamtstand-dauer Jahre	wirtschaftliche Restnutzungs-dauer Jahre
Wohnhaus	1969	55	80	25

Im Rahmen der Bewertung wird dem Objekt eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren** beigemessen.

8.0 WERT DES GRUND UND BODENS

Für die Bodenwertableitung werden die nächstgelegenen und vergleichbaren Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke herangezogen, die durch den Gutachterausschuss Oberhausen letztmalig zum 01.01.2024 festgestellt wurden (www.boris.nrw.de).

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur/Tiefe des **Flurstücks 703** ist eine Aufteilung in eine Vorder- und Hinterlandfläche vorzunehmen. Ein rechtsgültiger Bebauungsplan ist vorhanden (Nr. 36), darin sind Art und Maß der baulichen Nutzung für den vorderen Grundstücksbereich geregelt (vgl. Seite 9/Bauleitplanung). Nach Ausweisung des Bebauungsplanes ist eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich ausgeschlossen.

Die **Vorderlandfläche** ergibt sich, entsprechend der Richtwertdefinition bis 40 m Tiefe, mit einer Größe von **600 m²** (15,00 m x 40,00 m). Die verbleibende Restfläche (**Hinterlandfläche**) ergibt sich aus der Flächendifferenz Grundstücksfläche abzgl. Vorderlandfläche mit **433 m²** (1.033 m² - 600 m²). Die rückwärtige Hinterlandfläche ist selbständig nicht bebaubar, qualitätsmäßig handelt es sich hier um eine „Gartenlandfläche als Hausanschlussfläche“ im Innenbereich.

Wertableitung Vorderlandfläche (600 m²)

Richtwert	ermittelt zum 01.01.2024 durch den Gutachterausschuss Oberhausen		
Definition:	**W – I-II – 0,3 - 40**, d.h. Wohngrundstück, 1- bis 2-geschossig bebaut/bebaubar, GFZ=0,5, 40 m Grundstückstiefe, beitragsfrei		
im Bereich:	zonaler Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes, Referenzlage: Krefelder Str. 35	=	**290,- €/m²**
Durchschnittlicher Lagewert: Zu-/Abschlag als Anpassung an die heutige Marktlage - entfällt		= ±	0,- €/m²
spezieller Lagewert: Zu-/Abschlag wegen Lagewertunterschied, entfällt		= ±	0,- €/m²
		=	**290,- €/m²**

weitere Zu- oder Abschläge

+ 14,0 % Zuschlag wegen *abweichender baulicher Ausnutzung* und *Grundstückstiefe* gegenüber dem Richtwertgrundstück. Die Umrechnung erfolgt gemäß nachfolgender Umrechnungsformel des Gutachterausschusses Oberhausen (Marktbericht 2024) für abweichende Geschossflächenzahl (WGFZ=wertrelevante GFZ) und Grundstückstiefe.

Umrechnungsformel

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

WGFZ gem. Abschnitt 6.3 ..... = 0,6
Grundstückstiefe ..... = 40 m

$$\text{Wertfaktor} = \frac{101{,}2 + (43{,}2 \times 0{,}60) - (0{,}57 \times 40{,}0)}{101{,}2 + (43{,}2 \times 0{,}30) - (0{,}57 \times 40{,}0)} = \frac{104{,}32}{91{,}36}$$

Wertfaktor = 1,14 = + 14,0 % Zuschlag

+ 14,0 % Übertrag

+ 14,0 %	Übertrag	
± 0,0 %	Zu-/Abschlag wegen Himmelsausrichtung– entfällt	
± 0,0 %	Zu-/Abschlag wegen Grundstückszuschnitt – entfällt	
- 0,0 %	Abschlag für noch nicht gezahlte Erschließungsbeiträge – entfällt, das Grundstück ist nach Auskunft der Erschließungsabteilung der Stadt Oberhausen erschließungsbeitragsfrei gemäß § 127 BauGB	
+ 14,0 %	Zuschlag zu 290,- €/m²	= + 40,60 €/m²
	=	**330,60 €/m²**
	oder rd.	**331,00 €/m²**

Wertableitung Hinterland (= 433 m²)

Die Hinterlandfläche ist selbständig nicht bebaubar, es handelt sich qualitätsmäßig um eine „Gartenlandteilfläche als Hausanschlussfläche“, nach rechtsgültigem Bebauungsplan ist eine rückwärtige Bebauung ausgeschlossen. Derartige Flächen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im innerstädtischen Bereich je nach Lage und Größe 15 bis 30 % des Ausgangswertes gehandelt, tlw. werden auch höhere Preise gezahlt.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Oberhausen 2024 sind Hinterland-/Gartenlandflächen in der Regel mit bis zu 30 % des Vorderlandwertes ausgewiesen.

In diesem Fall wird unter Berücksichtigung der Lage und Größe ein Ansatz von 25 % des Vorderlandwertes gewählt, mithin: 331,- €/m² x 0,25 = 82,75 €/m², rd. = **83,00 €/m²**

Der Bodenwert der zu bewertenden Grundstücke beträgt zum Bewertungsstichtag 14.05.2024 demnach:

Flurstück 703

Vorderland:	600 m²	x	331,- €/m²	=	198.600,- €
Hinterland:	433 m²	x	83,- €/m²	=	35.939,- €
	1.033 m²		**Bodenwert insgesamt**	=	**234.539,- €**

Hinweis
Im Rahmen der Bodenwertverzinsung des Ertragswertverfahrens wird nur der **rentierliche Vorderlandteil in Höhe von 198.600,- €** berücksichtigt.

9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

9.1. Rohertrag – marktüblich erzielbare Mieten/Erträge

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

Die Einordnung erfolgt in die *Baugruppe III (Bj. 1965 – 1979 mit Balkon), Wohnungsgröße 60-90 m² (Größenklasse B, im Mittel 75 m²), mit Sammelheizung, Bad/WC/Isolierverglasung, in mittlerer Wohnlage als Referenzlage.* Bei den Mieten gem. Mietspiegel handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Betriebs- oder sonstige Nebenkosten.

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

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

Ausgangsmietwert lt. Mietspiegel Oberhausen (Stand: 01.03.2023)

- *Wohnungsgröße 60-90 m² (Größenklasse B, im Mittel 75 m²)*
- *Ausstattungsklasse mit Sammelheizung, Bad/WC, Isofenster*
- *mittlere Wohnlage als Referenzlage*
- *Baujahrsgruppe III, Baujahr 1965 - 1979, mit Balkon*

Mietwertrahmen 4,89 – 7,05 €/m², ausgewiesener Mittelwert ..... **= 5,91 €/m²**

Anpassung an die Marktlage

Der Mietspiegel der Stadt Oberhausen wurde zum Zeitpunkt 01.03.2023 ermittelt, zum aktuellen Bewertungsstichtag 11.04.2024 keine Anpassung erforderlich..... = ± 0,00 €/m²

Ausgangswert marktübliche Miete ..... **= 5,91 €/m²**

Ausgangswert marktübliche Miete ..... **= 5,91 €/m²**

Abweichungen ggü. Mietspiegel:

\+ 7,5 % **Berücksichtigung der Wohnlage**

- Abschlag bei einfacher Wohnlage *(max. 0,25 €/m²)* ..... = - 0,0 %
- Zuschlag bei guter Wohnlage *(max. 0,44 €/m = 7,4 %)*
  hier: gute Lage in OB-Schmachtendorf..... = + 7,5 %

zus. = + 7,5 %

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

- Wohnungen mit Balkon, Gebäude bis Baujahr 1964 *(max. 0,51 €/m²)*..... = + 0,0 %
- zentrale Warmwasserbereitung *(max. 0,19 €/m²)* ..... = + 0,0 %
- Isolierverglasung, eingebaut nach 1995, in Gebäuden bis Baujahr 1994 *(max. 0,21 €/m²)*..... = + 0,0 %
- Erneuerung der Wohnungsausstattung nach dem Jahr 2000, *z.B. durch Erneuerung von Böden, Türen und Heizkörpern, Grundrissverbesserung, Erneuerung/Ergänzung der Elektroausstattung (max. 0,58 €/m²)* ..... = + 0,0 %
- Erneuerung der Sanitärausstattung nach dem Jahr 2000 und/oder überdurchschnittliche Sanitärausstattung, *z.B. bei Badezimmern mit Badewanne/Dusche, Gäste-WC (max. 0,41 €/m²)* .. = + 0,0 %
- gehobener Gebäudezustand *z.B. bei gepflegter Fassade mit Klinker, Schiefer, restaurierter Stuck-/Ornamentputzfassade, repräsentativem Treppenhaus mit hochwertigem Bodenbelag (Marmor o.ä.), hochwertigen Wandbekleidungen (max. 0,47 €/m²)*.... = + 0,0 %

zus. = + 0,0 %

\- 7,5 % **Abschläge für Wohnungs- und Gebäudemerkmale*)**

- Wohnungen ohne Balkon, Gebäude ab Baujahr 1965 *(max. 0,44 €/m² = 7,4 %)*..... = - 7,5 %
- Wohnungen mit Einfachverglasung *(max. 0,35 €/m²)* ..... = - 0,0 %
- einfache Sanitärausstattung, *z.B. bei Badezimmern mit Badewanne oder Dusche in veralteter Ausstattung, nur teilweise einfachere Fliesen an den Wänden in Bädern (max. 0,39 €/m²)* ..... = - 0,0 %
- einfache Gebäudezustand, *z.B. Fassade in ungepflegtem/ schadhaftem Zustand mit Putz/Farbanstrich, älterem Klinker oder Kunstschiefer, Treppenhaus in ungepflegtem Unterhaltungszustand (max. 0,58 €/m²)* ..... = - 0,0 %

zus. = - 7,5 %

± 0,0 % Übertrag

**) wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung Bauzeitstandard unterstellt*

± 0,0 % Übertrag

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

- Gebäude bis Baujahr 1995
  Heizungsanlagen (Heizkessel/Heiztechnik) eingebaut nach 1995 oder Fernwärmeanschluss (max. 0,18 €/m²) ..... = + 0,0 %
- Gebäude bis Baujahr 1979
  *bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke **oder** der Außenwände im Jahr 2000 oder später (max. 0,59 €/m²)* ..... = + 0,0 %
  *bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke **und** der Außenwände im Jahr 2000 oder später (max. 0,69 €/m²)* ..... = + 0,0 %
- Gebäude Baujahr 1980 bis 1994
  vollständig gedämmt (Dach bzw. oberste Geschossdecke und Außenwände (max. 0,59 €/m²) ..... = + 0,0 %

zus. = + 0,0 %

\+ 5,0 % **sonstige Zu- oder Abschläge:**

- Zu-/Abschlag wegen Baujahresangleichung – entfällt ..... = ± 0,0 %
- Zu-/Abschlag wegen Wohnungsgröße – entfällt ..... = ± 0,0 %
- Abschlag wegen Geschosslage – sh. Einzelableitung ..... = - 0,0 %
- Abschlag für Zuschnittsnachteile - entfällt ..... = - 0,0 %
- Zuschlag für gemeinschaftliche Gartennutzung einschl. Gartenaufbauten/Holzschuppen ..... = + 5,0 %

zus. = + 5,0 %

\+ 5,0 % Zuschlag zu 5,91 €/m² ..... = + 0,29 €/m

Ausgangswert im Objekt ..... **= 6,20 €/m²**

**) wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung Bauzeitstandard unterstellt*

Rechnung Rohertrag

EG-Wohnung:	75,28 m²	x	6,20 €/m²	=	466,74 €
OG-Wohnung:	75,28 m²	x	6,20 €/m²	=	466,74 €
DG-Wohnung:	64,62 m²	x	6,20 €/m² x 0,95*)	=	380,61 €
Garage:	1 Garage	x	65,00 €/Garage (Übergröße)	=	65,00 €
Carport:	1 Carport	x	25,00 €/Carport	=	25,00 €
			monatlicher Rohertrag	**=**	**1.404,09 €**
			jährlicher Rohertrag	**=**	**16.849,08 €**
				oder rd.	**16.850,00 €**

*) *Abschlag wegen Geschosslage und fehlendem PKW-Stellplatz*

Durchschnittsmiete der Wohnungen: 1.314,09 € : 215,18 m² = 6,11 €/m²

tatsächlich einkommende Mieten

Es liegen keine Informationen zu Mietverhältnissen vor, im Rahmen der Bewertung werden die ortsüblich abgeleiteten Mieten zugrunde gelegt.

9.2. Bewirtschaftungskosten

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

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

Instandhaltungskosten (Stand: 01.01.2021)
11,70 €/p.a. je m² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden
88,00 €/p.a. je Garage oder ähnlichen Einstellplätzen, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

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

Verwaltungskosten (Stand: 01.01.2021)
298,00 €/p.a. je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357,00 €/p.a. je Eigentumswohnung
39,00 €/p.a. je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Mietausfallwagnis: 2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

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

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

Es ergibt sich folgende Ableitung

Betriebskosten:	ohne Ansatz, Nettokaltmiete ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten		
Abschreibung:	ohne Ansatz, im Vervielfältiger enthalten		
Instandhaltungskosten:	Wohnhaus:	11,70 €/p.a. x 1,1792 Korrekturfaktor x 215,18 m² ....=	2.969,- €
	Garage:	88,00 €/p.a. x 1,1792 Korrekturfaktor .....=	104,- €
Verwaltungskosten:	Wohnhaus:	298,00 €/p.a. x 1,1792 Korrekturfaktor x 3 WE .....=	1.054,- €
	Garage:	39,00 €/p.a. x 1,1792 Korrekturfaktor .....=	46,- €
Mietausfallwagnis:	2,0 % vom Rohertrag, d.h. 2,0 % von 16.850,- € .....=		337,- €
		insgesamt.....=	**4.510,- €**

Das entspricht 26,77 % des festgestellten Rohertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 26,8 %** gewählt.

9.3 Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

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

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

Objektart	***2021***	***2022***	***2023***	***2024***
▪ *Eigentumswohnungen, eigengenutzt*	--	--	*1,7 %*	*1,75 %*
▪ *Eigentumswohnungen, vermietet*	--	*2,3 %*	*2,1 %*	*2,25 %*
▪ *Dreifamilienhausgrundstücke*	*3,5 %*	*3,0 %*	*3,0 %*	*3,25 %*
▪ *Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblichem Anteil bis 20 %*	*5,0 %*	*4,5 %*	*4,5 %*	*4,50 %*
▪ *gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil >20 %*	*5,5 %*	*5,0 %*	*5,0 %*	*5,00 %*
▪ *Handel*	*6,5 %*	*6,0 %*	*6,0 %*	*6,00 %*
▪ *Bürogebäude*	*6,5 %*	*6,0 %*	*6,0 %*	*6,00 %*
▪ *Gewerbeobjekte*	*7,0 %*	*6,5 %*	*6,5 %.*	*6,50 %*

Für die Objektgruppe **Dreifamilienhäuser** sind in den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses Oberhausen 2022 - 2024 folgende statistische Daten dokumentiert

Marktbericht	**Liegenschafts-Zins**		**Kenndaten / Modellansatz**			
	in %	SAW*)	Anzahl Fälle	Ø-Wohn-fläche	Ø-Rest-nutzungs-dauer	Ø-Miete
				m²	Jahre	€/m²
DFH 2022	3,60 %	0,67 %	10	251	45,1	5,66
DFH 2023	2,20 %	0,19 %	11	230	43,2	5,84
DFH 2024	2,38 %	0,38 %	16	234	39,7	5,80

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

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

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

Ausgangswert für Dreifamilienhäuser nach **GMB Oberhausen 2024** Kenndaten/Modellansatz: 234 m² WF, 39,7 Jahre RND, 5,80 €/m² Miete		**2,380 %**
Anpassung an die Marktlage: entfällt, aktuelle Datenbasis	+	0,000 %
Lageabweichung: durchschnittliche Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile	±	0,000 %
Abweichungen Bewertungsobjekt ggü. Modellansatz (Kenndaten): WF: 215,18 m² ggü. 234 m² im Modellansatz und Miete: 6,11 €/m² ggü. 5,80 €/m² im Modellansatz RND: 25 Jahre ggü. 39,7 Jahre im Modellansatz (Reduzierung Risiko)	 ± -	 0,000 % 0,125 %
Sonstige Einflussfaktoren: entfällt	±	0,000 %
spezieller Liegenschaftszinssatz	**=** **od.rd.**	**2,255 %** **2,300 %**

Unter Berücksichtigung aller Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Einwertung für das zu bewertende **Dreifamilienwohnhaus ein marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 2,30 %** angemessen.

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

9.4 Bodenwertverzinsung:

Im Ertrag zu rentierender *Bodenwert* – Vorderlandanteil gem. Abschnitt 8.0..... = **198.600,- €**

9.5 Ertragswertberechnung:

jährlicher *Rohertrag/marktüblich erzielbare Erträge* gemäß Abschnitt 9.1	=	16.850,- €
abzgl. *Bewirtschaftungskosten* gemäß Abschnitt 9.2 26,8 % von 16.850,- €	= -	4.516,- €
jährlicher *Reinertrag*	=	12.334,- €
abzgl. Bodenverzinsung: 2,30 % von 198.600,- € gem. Abschnitt 9.4	= -	4.568,- €
Reinertragsanteil	=	7.766,- €

Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor

- *wirtschaftl. Restnutzungsdauer* = *25 Jahre - vgl. Abschnitt 7.0*
- *Liegenschaftszinssatz* = *2,3 % - vgl. Abschnitt 9.3*
- *Kapitalisierungsfaktor* = *18,85*)*

**) (1,0230^{25} - 1) / (1,023^{25} x 0,023) = 18,85*

Kapitalisierung Reinertrag = Ertragswert der baulichen Anlagen (Zeitwert): 7.766,- € x 18,85	=	146.389,- €
zuzüglich *gesamter Bodenwert* gemäß Abschnitt 8.0	= +	234.539,- €
vorläufiger Ertragswert (*in mangelfreiem/vermietbarem Zustand / ohne Minderwert)*	**=**	**380.928,- €**

das entspricht bei 215,18 m² WF ≅ 1.770,- €/m² Wohnfläche

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

Minderwert (über die normale Alterung hinausgehender Minderwert) wegen *Baumängel/Schäden* entfällt zunächst, sh. nachfolgenden Risikoabschlag	= -	0,- €
Sonstige Zu-/Abschläge Risikoabschlag hinsichtlich Zustand/Ausstattung des Hauses aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung pauschal: 10,0 % von 146.389,- € (Zeitwert) = 14.639,- € oder rd.	= -	15.000,- €
Wert der Besitzung nach dem Ertragswertverfahren *incl. Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung*	**=**	**365.928,- €**
	oder rd.	**365.000,- €**

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

9.6 Plausibilitätsprüfung

Im **Grundstücksmarktbericht 2024** des Gutachterausschusses Oberhausen (Kaufpreisauswertung 2022+2023) sind für Dreifamilienhäuser folgende Vergleichsfaktoren dokumentiert:

Verhältnisfaktoren	***Bewertungsobjekt***	***Dreifamilienhäuser***
Ertragswert incl. Mehr-/Minderwerte*) ohne Mehr-/Minderwerte*)	**= 365.000,- €** **= 380.928,- €**	
Rohertrag	**16.850,- €**	
Ertragswert / Rohertrag incl. Mehr-/Minderwerte ohne Mehr-/Minderwerte	**21,66** **22,61**	**21,7** (13,6 – 29,7)
Ertragswert/Wohnfläche incl. Mehr-/Minderwerte ohne Mehr-/Minderwerte	**~1.696,- €/m²** **~1.770,- €/m²**	**1.540,- €/m²** ± 436,- €/m²
Liegenschaftszinssatz	**2,30 %**	**2,38 %** ± 0,38
Kenndaten/ Vergleichsparameter	215,18 m² WF 6,11 €/m² Ø Miete 25 Jahre RND	234 m² ± 46 m² 5,80 €/m² ± 0,98 €/m² 39,7 Jahre ± 9,4 Jahre 16 Fälle

**) Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung*

10.0 V E R K E H R S W E R T

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

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

E R T R A G S W E R T gemäß Abschnitt 9.5 = 365.000,- €*)

**) incl. Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung und nicht bekannter Vermietungs-/Nutzungssituation*

Bei klassischen Renditeobjekten (z.B. Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser) sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig Renditeüberlegungen aus der Vermietung oder steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Eigennutzungskriterien spielen bei dem Bewertungsobjekt keine Rolle, insofern ist der Ertragswert verkehrswertbestimmend, so dass der **Verkehrswert mit 365.000,- €** festgestellt wird.

Eine Sachwertermittlung ist für die Verkehrswertermittlung dieser Objektart nicht zweckdienlich und entfällt.

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

Unter Berücksichtigung aller festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Lage-, Zustandsmerkmale des Grundstücks und des Immobilienmarktes am Bewertungsstichtag schätze ich den ***unbelasteten Verkehrswert*** (d.h. ohne Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches) des Dreifamilienhausgrundstücks ***"Am Leitgraben 26***“ in ***46147 Oberhausen-Sterkrade Nord*** am ***Bewertungsstichtag 14. Mai 2024*** *unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung und nicht bekannter Vermietungs-/Nutzungssituation* im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

365.000,- €

(in Worten: --dreihundertfünfundsechzigtausend -- Euro)

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 27 zzgl. Anlagen und wird auftragsgemäß in 4-facher Ausfertigung (Gutachten mit 3 Abschriften) erstellt, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

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

Dorsten, den 16. Mai 2024

_____

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -

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

Anlage 3

zum Wertgutachten „Am Leitgraben 26“, 46147 Oberhausen

Katasterkarte 1 : 1.000

Stadt Oberhausen
Katasteramt

Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 703
Flur: 23
Gemarkung: Sterkrade-Nord
Am Leitgraben 26, Oberhausen

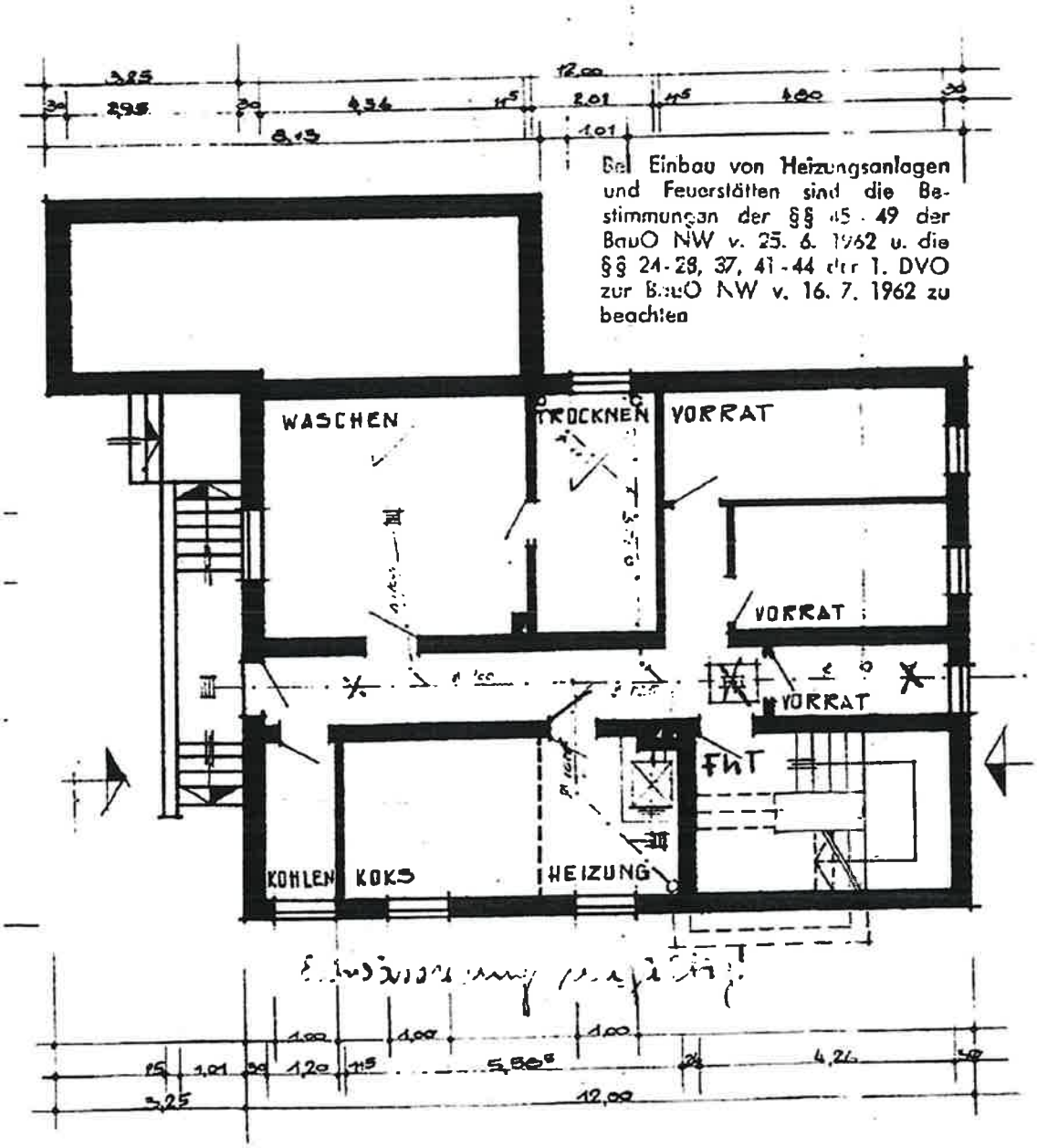
Erstellt: 29.01.2024
Zeichen: 24-El-0104

Maßstab 1 : 1000

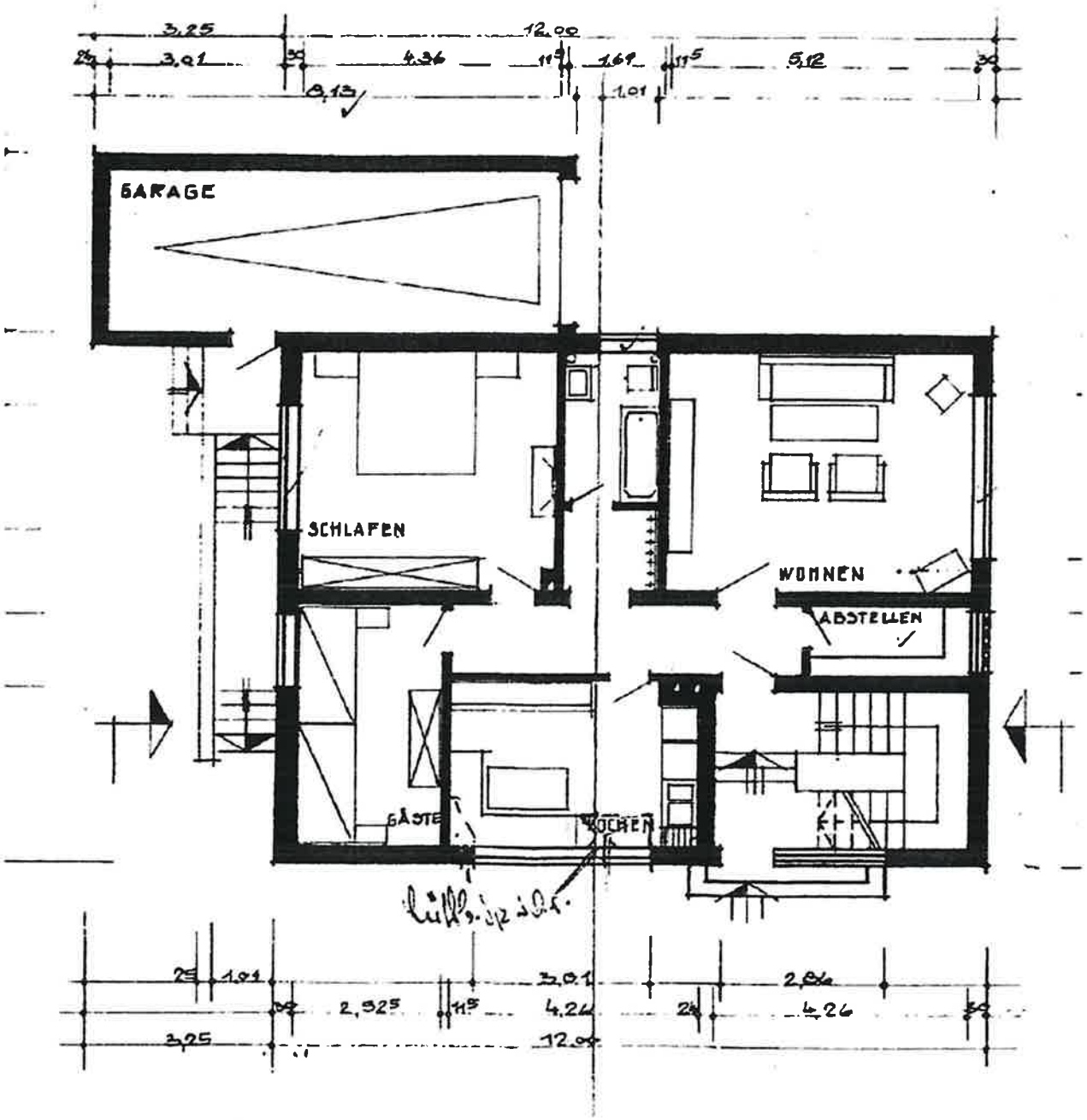
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

zum Wertgutachten „Am Leitgraben 26“, 46147 Oberhausen

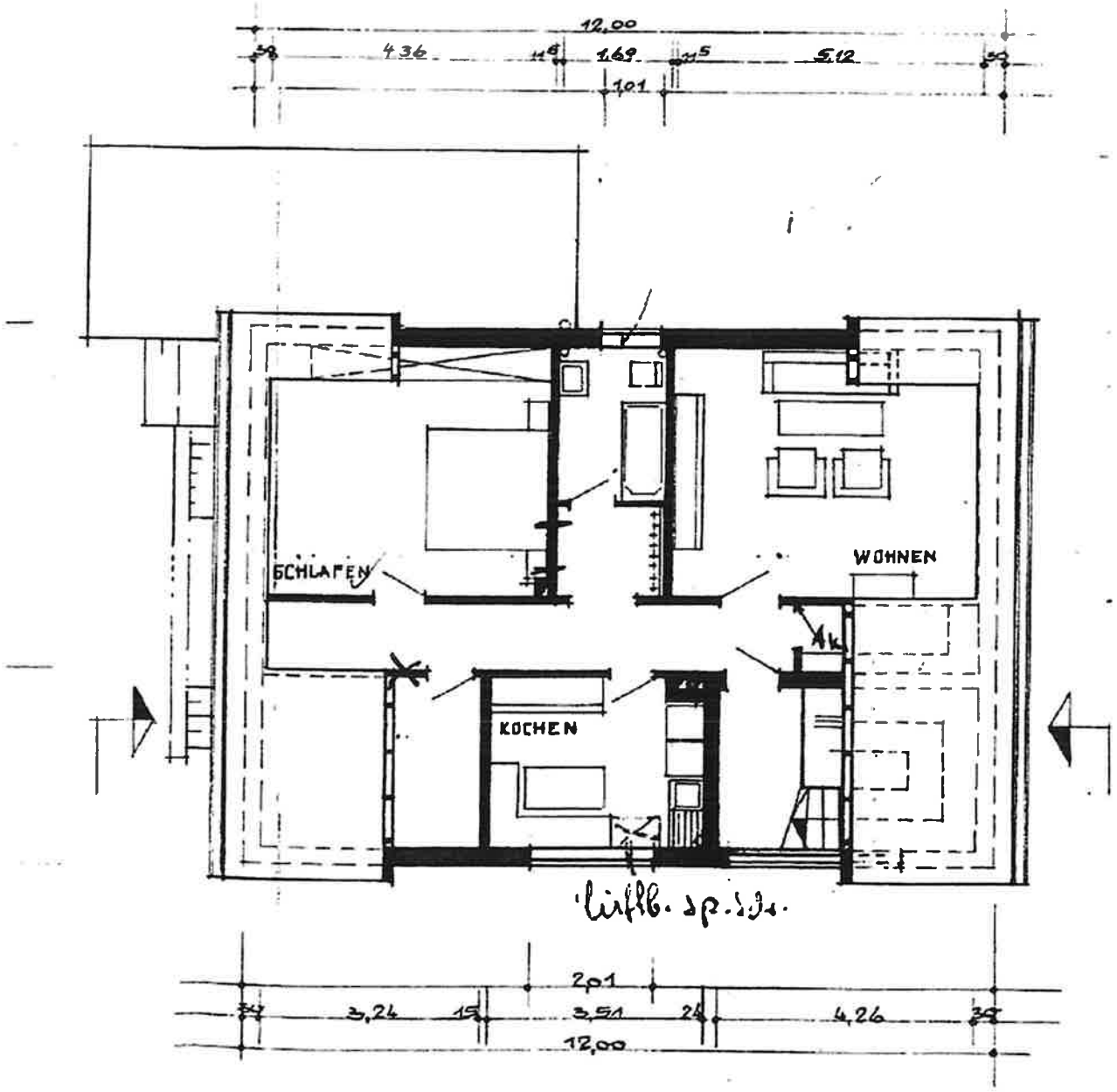
Grundriss-/Schnittzeichnungen



KELLERGESCHOSS

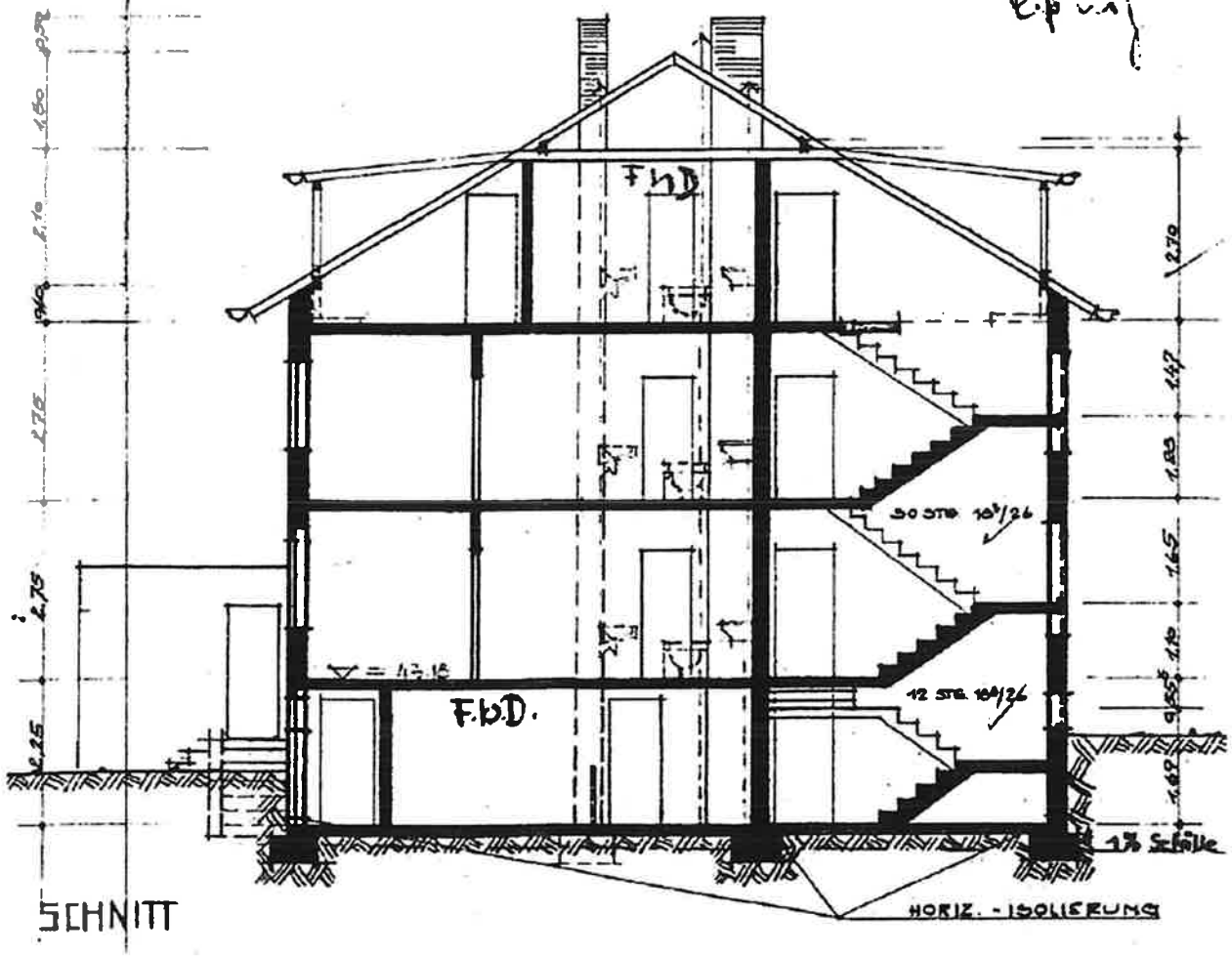


ERD-U.OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Genehmigt
durch Bauschein Nr. 1061/68
Bauaufsichtlich geprüft
Oberhausen, den 1. AUG. 1968
Bauordnungsamt
Im Auftrage



SCHNITT

zum Wertgutachten „Am Leitgraben 26“, 46147 Oberhausen

Lichtbilddokumentation – Aufnahmen vom 14.05.2024

Bild 1

Vorder-/Seitenansicht - Eingangsbereich

Bild 2

Vorderansicht

Bild 3

Vorder-/Seitenansicht