

ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

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

FACHGEBIETE BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE
MIETEN UND PACTEN

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

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

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



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIRK BOSCHEINEN

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

Verkehrswertgutachten gemäß §194 BauGB zu dem Wohnhaus

Skagerrakstraße 15A
46149 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 048/23



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung	3
allgemeine Angaben	3...
Kataster- und Grundbuchangaben	4...
sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen	5
Grundstücksmerkmale	6...
- Planungsrecht	
- Erschließung	
- Bodenbeschaffenheit / Zuschnitt	
- Stadtplan	
- Orts- und Wirtschaftslage	
Bodenwertermittlung	12...
- Bodenrichtwert	
- Lagewertbestimmung	
- Berechnung Bodenwert	
Gebäudebeschreibung	15...
- Bauweise	
- Allgemeine Angaben	
- Ausstattung	
- fehlende Baugenehmigung	
- Flächenübersicht	
- Unterhaltungszustand	
- Restnutzungsdauer	
Ertragswertverfahren	22...
- Allgemeines	
- Bewirtschaftungskosten	
- Verwaltung	
- Instandhaltung	
- Mietausfallwagnis	
- Betriebskosten	
- Liegenschaftszinssatz	
- Mietwertbestimmung	
- Ertragswertberechnung	
Sachwertverfahren	27...
- Allgemeines	
- Ermittlung der Normalherstellungskosten	
- Gebäudeart	
- Standardstufen	
- Kostenkennwerte	
- Herstellungswerte	
- Sachwertberechnung	
Wertfindung	32...
- Allgemeines	
- Marktanpassung	
- besondere objektspezifische Merkmale	
- Verkehrswert	
Anlagen	
- Flurkarte	- Grundrisszeichnungen
- Fotos	- 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 048/23 mit Auftragseingang vom 29.01.2024.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 01.02.2024 zum 14.02.2024. Zu diesem Termin wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Mit Schreiben vom 19.02.2024 wurde der 06.03.2024 als nächster Besichtigungstermin mitgeteilt. Die Ehefrau des Eigentümers hatte keine Kenntnis vom Besichtigungstermin. Zu diesem Termin wurde ebenfalls keine Innenbesichtigung ermöglicht. Vom Sachverständigen wurde darauf hingewiesen, dass für die Fertigstellung des Gutachtens eine Innenbesichtigung nicht zwingend erforderlich ist, dies aber von Nachteil sein kann. Zudem wurde mitgeteilt, dass nicht umgehend mit der Bearbeitung begonnen wird und noch ein Besichtigungstermin abgestimmt werden könnte. Der Eigentümer hat bis heute nicht reagiert. Es ist deshalb davon auszugehen, dass auch weitere Termine nicht zu einer Innenbesichtigung führen werden. Das Gutachten wird nach dem äußeren Eindruck und den vorliegenden Unterlagen fertiggestellt.
Ortsbesichtigung	14.02.2024 / 12:00 Uhr und 06.03.2024 / 11:30 Uhr

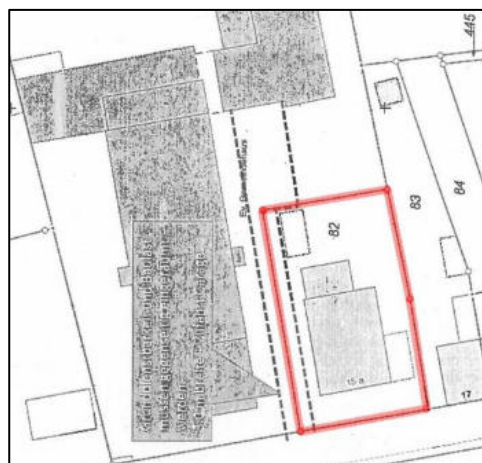
Teilnehmer	1. Termin	- Sachverständiger
	2. Termin	- Sachverständiger - Ehefrau des Eigentümers, zeitweise
Auskünfte / Unterlagen	-	Wohnungswesen vom 04.04.2024
	-	Anliegerbescheinigung vom 04.03.2024
	-	Hausaktenarchiv vom 31.03.2024
	-	Online - Flurkartenauszug vom 08.02.2024
	-	Grundbuchauszug vom 15.12.2023, Stand 20.11.2023
	-	Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2024
	-	Grundstücksmarktbericht 2023
	-	Denkmalschutzliste Stand 31.05.2022
	-	Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2023
	-	Internetseiten www.oberhausen.de , www.open-street-map.de und andere

Katasterangaben

Gemeinde/Stadt	Oberhausen	
Gemarkung	Oberhausen - Buschhausen	
Flur	1	
Flurstück	82, Gebäude- und Freifläche, Skagerrakstraße 15A	519m ²

Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen
Grundbuchbezirk	Oberhausen - Buschhausen
Grundbuchblatt	3185
Bestandsverzeichnis	stimmt mit den Katasterangaben überein
Abt. I <small>lfd. Nr.2</small>	Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
Abt. II <small>lfd. Nr.2</small>	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Buschhausen Flur 1 Flurstück 255 (Blatt 194 BV Nr. 23). Das Recht hat Rang nach Abt. III Nr. 1, eingetragen am 30.05.2017



Ausschnitt aus der Anlage zum Wegerecht

Abt. III keine den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen

Auftragungsgemäß ist der unbelastete Verkehrswert, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung Zwei des Grundbuches zu ermitteln. Die Eintragung lfd. Nr. 2 wirkt sich auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes aus.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Baulasten	keine Eintragung lt. Bauakte
Denkmalschutz	keine Eintragung lt. Denkmalliste
Gestaltungssatzung	keine Eintragung
Erhaltungssatzung	keine Eintragung
Sanierungsgebiet	keine Eintragung
Umlegungsverfahren	keine Eintragung
Trinkwasserschutzzone	keine Eintragung
Landschaftsschutzgebiet	keine Eintragung
Naturschutzgebiet	keine Eintragung
Überbauung	keine Überbauungen ersichtlich
Leitungsrechte	keine Leitungsrechte ersichtlich
Wegerechte	keine weiteren Wegerechte ersichtlich
Mitbenutzung	keine Mitbenutzung ersichtlich

Grundstücksmerkmale

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

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

Planungsrecht

Baurecht

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

Entwicklungszustand

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

Qualitätsstichtag

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

Erschließungszustand

Art der Straße

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Skagerrakstraße, einer zweispurigen, befestigten Straße ohne Mittelstreifenmarkierung, mit einseitigem Parkstreifen und beidseitigen Fahrradwegmarkierungen. Auf der anderen Straßenseite ist das Parken auf dem Gehweg gestattet. Straßenbeleuchtung ist einseitig vorhanden.

Versorgungsleitung

Strom, Wasser, Telefon, Gas

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 Skagerrakstraße als gezahlt.

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

Beiträge nach §8 Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW für die Herstellung eines Inliners der Erschließungsanlage Skagerrakstraße wurden im Jahre 2018 gezahlt.

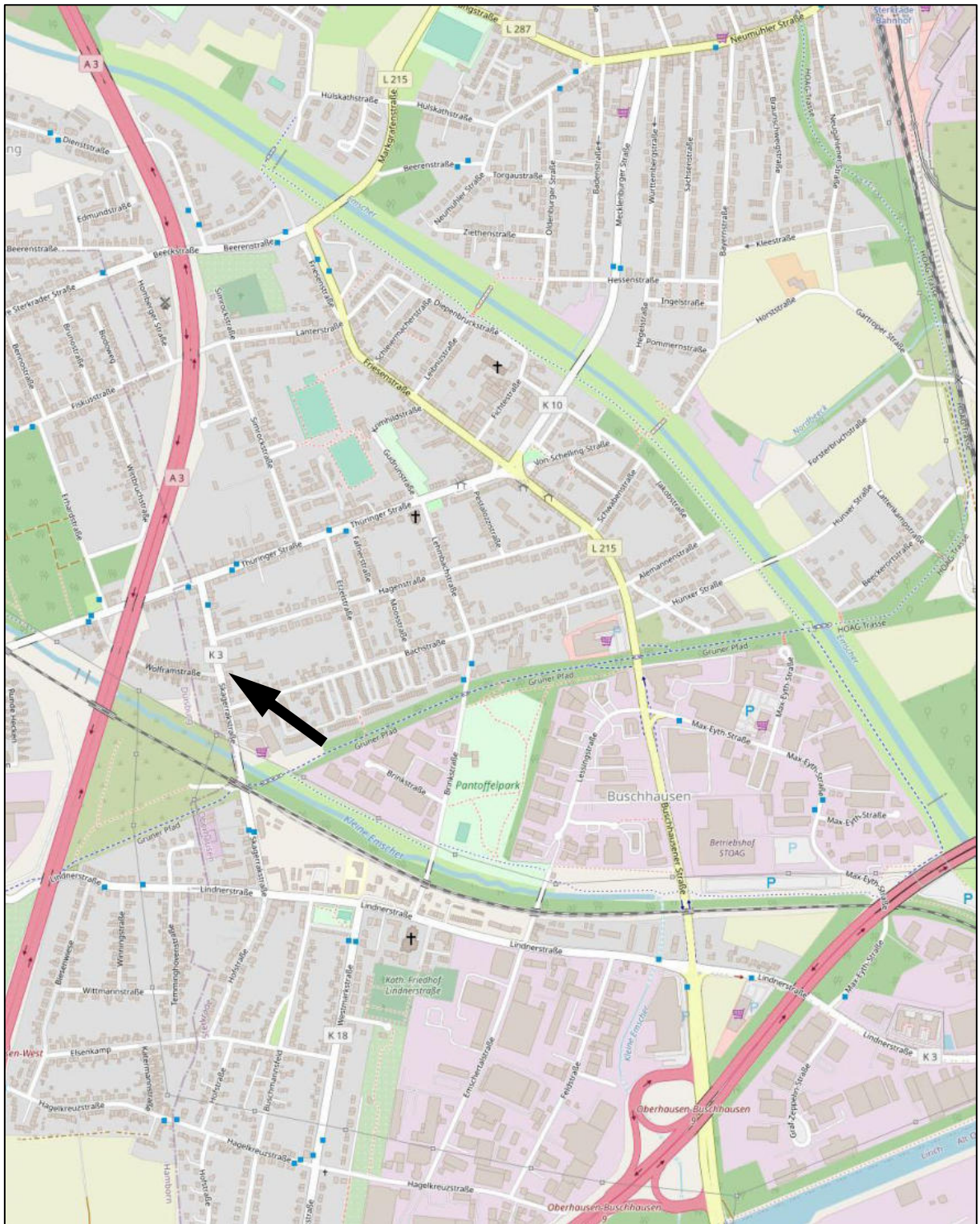
Für künftige Ausbaumaßnahmen können erneut Straßenbaubeiträge nach §8 KAG NRW erhoben werden. Die Straßenbaubeiträge werden lt. Mitteilung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 04.05.2022 durch die landesseigene NRW.BANK anstatt mit 50% nunmehr zu 100% gefördert. Nach derzeitigem Kenntnisstand bleibt die Beitragspflicht aber grundsätzlich bestehen. Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt des Bescheides Eigentümer des Grundstücks ist.

Bodenbeschaffenheit/Zuschnitt

Oberfläche	Die Oberfläche ist eben. Es sind keine ungewöhnlichen Geländeerhöhungen oder -vertiefungen auszumachen, die auf Verfüllungen oder Ähnliches schließen lassen.
Aufwuchs	Der Garten hinter dem Haus weist, soweit einsehbar, einen typischen Bewuchs mit einer größeren Rasenfläche sowie im Grenzbereich angepflanzten Büschen und Sträuchern auf. Der Aufwuchs ist nicht außergewöhnlich oder besonders wertvoll und deshalb mit dem Bodenwert abgegolten.
Baugrund	Aufgrund der jahrzehntelangen Bergbauaktivitäten in der Region können Einwirkungen des Bergbaus auf das Bewertungsobjekt nicht ausgeschlossen werden. Durch den vorherrschenden Tiefenabbau ist jedoch nicht mit kleinflächigen Bergsenkungen zu rechnen. Anzeichen von Bergschäden, die eine Anfrage beim Bergamt rechtfertigen, waren nicht ersichtlich. Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es wird aufgrund der vorhandenen Bebauung tragfähiger Baugrund angenommen. Eine konkrete Aussage hierzu kann nur durch eine Baugrunduntersuchung herbeigeführt werden. Ein Bergschadenverzicht ist nicht bekannt.
Zuschnitt	Der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig rechteckig (siehe Anlage). Die Straßenfront hat eine Länge von ca. 17m und die Grundstückstiefe beträgt ca. 30m.
Altlasten	Altlastenverdächtige Nutzungen waren in der Vergangenheit nicht angesiedelt, bzw. entsprechende Hinweise konnten der Bauakte nicht entnommen werden. Es besteht kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen entsprechend der Definition des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Es wird Altlastenfreiheit zugrunde gelegt, bzw. ein altlastenfreier Verkehrswert ermittelt. Dies bedeutet nicht, dass Altlastenfreiheit tatsächlich gegeben ist. Um eine konkrete Aussage treffen zu können, ob Altlasten vorhanden sind, ist das Hinzuziehen eines Sachverständigen des Fachgebietes Altlasten erforderlich.

Stadtplanausschnitt

<https://www.openstreetmap.org/#map=19/51.49893/6.82376>



Maßstab ca. 1 : 6.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende
www.openstreetmap.org/copyright

Orts- und Wirtschaftslage

allgemeine Standortbeschreibung

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

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

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

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

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

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

Lage Bewertungsobjekt

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

Der nördliche Stadtbezirk Sterkrade macht mit rd. 42 Quadratkilometer mehr als die Hälfte des Stadtgebietes aus. Mit Stand 31.12.2017 lebten in Sterkrade ca. 82.000 Menschen. Zum Stadtbezirk gehören die Stadtteile Alsfeld, Barmingholten, Biefang, Buschhausen, Holten, Königshardt, Schmachtendorf, Schwarze Heide, Sterkrade-Mitte, Tackenberg und Walsumermark. Der Bezirk grenzt an die Städte Dinslaken (Nordwesten), Bottrop (Osten) sowie die Bezirke Oberhausen-Osterfeld (Osten), Alt-Oberhausen (Süden) und den Duisburger Stadtbezirk Hamborn (Westen).

Die Wohnung befindet sich im Südwesten von Sterkrade, im Stadtteil Buschhausen, welcher an Duisburg – Hamborn angrenzt. Buschhausen wird im Norden überwiegend von einer Wohnbebauung geprägt. Der südöstliche Bereich wird von gewerblichen Nutzungen mit den hierfür typischen Betrieben wie Autohäusern, Baumärkten, Sportstudios und vereinzelt Discountern geprägt. Ca. 150m südlich befindet sich ein Discounter. Im Bereich Thüringer Straße / Ecke Mecklenburger Straße ist ein kleines Nebenzentrum mit Apotheke, vereinzelt Dienstleistungsunternehmen, Speiselokalen und Geschäften des täglichen Bedarfs angesiedelt. Der Bezirk Sterkrade ist ein Mittelzentrum. Die Entfernung zum Zentrum von Sterkrade beträgt ca. 2,4 km (Luftlinie, PKW rd. 3,4km). Hier befinden sich die Fußgängerzone mit entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten samt Dienstleistungsunternehmen, Banken, Ärzten sowie das technische Rathaus. Im östlichen Teil der Fußgängerzone finden ein Wochenmarkt sowie die traditionsreiche jährliche Sterkrader Fronleichnamskirmes statt. Im Bezirk sind Schulen unterschiedlichen Bildungsniveaus, Kindergärten und -tagesstätten, Alten- und Pflegeheime sowie diverse ärztliche und kirchliche Einrichtungen vorhanden.

Verkehrstechnisch liegt das Objekt durch die Nähe zur 900m entfernten Friesenstraße, die unmittelbar im südlichen Verlauf in die Buschhausener Straße übergeht, günstig. In 5-10 Fahrminuten sind die Anschlussstellen Kreuz Oberhausen West der A42 und A3 sowie Buschhausen der

	<p>A42 zu erreichen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 150m nördlich in der Skagerrakstraße. Hierüber sind der rd. 2,9km entfernte Bahnhof von Sterkrade und der ca. 4,5 km entfernte Hauptbahnhof mit seinen S- und Fernbahnan schlüssen zu erreichen. Über die dort vorgelagerten ZOB's ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.</p>
Wirtschaftslage	<p>Die wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes 2023 zum Markt für bebaute Grundstücke ist:</p> <p>Die Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke ist gegenüber 2021 um rd. 6% (von 788 auf 838) gestiegen. Der Geldumsatz hingegen sank um rd. 3% (von 370 Mio. € auf 359Mio. €). Schwerpunkt des Marktes ist weiterhin das Einfamilienhaus (Kauffälle: EFH 483 mit rd. 57% der Kauffälle und 36% des Geldumsatzes).</p>
vorhandene Bebauung	<p>Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus aus dem Jahre 1956 und zwei Garagen bebaut. Beim Wohnhaus handelt es sich um das ehemalige Pfarrhaus.</p>
umliegende Bebauung	<p>Die unmittelbar nördlich sowie östlich angrenzende Bebauung wird von den ein- und zweigeschossigen Gebäuden des Gemeindezentrums mit Jugendeinrichtung und Kindergarten der evangelischen Emmaus-Kirchengemeinde geprägt. Die weitere Umgebungsbebauung setzt sich aus einer offenen, überwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung zusammen, die mit ein- und dreigeschossigen Wohngebäuden durchsetzt ist. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren, mit den hieraus resultierenden Baustilen und Zuständen.</p>
abschließende Lagebeurteilung	<p>Die Wohnlage wird entsprechend der Definitionen des Mietspiegels als mittel <i>"überwiegend zusammenhängend bebaut, ohne außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm oder Geruch"</i>, mit Tendenz zur einfachen Wohnlage <i>„überdurchschnittliche Verkehrsbelästigung oder Beeinträchtigung durch Gewerbe-/Industriebetriebe, ungünstiges Wohnumfeld mit wenig Grün- und Freiflächen“</i> eingestuft. Die Tendenz zur einfachen Wohnlage ergibt sich aus der Nähe zu den südlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten sowie der Nähe zur A3 und die Ausstrahlung auf die Wohnlage des Bewertungsobjektes. Bei der Besichtigung waren zwar keine einzelnen herausragenden Nachteile zu verzeichnen (Geruch, Lärm oder Staub), in der Summe ergibt sich hieraus aber diese Lageeinordnung. Die Nachteile werden durch das breitere Angebot an Geschäften, die für den täglichen Bedarf von Bedeutung sind, nicht ausgeglichen. Die Lageeinordnung erfolgt im oberen Spannenbereich einfacher Wohnlagen, der sich mit dem unteren Spannenbereich mittlerer Wohnlagen überschneidet.</p>

Bodenwertermittlung (§§ 40-42 ImmoWertV 2021)

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

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

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

Bodenrichtwert

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

Für diesen Bereich wird mit Stichtag 01.01.2023 ein zonaler Bodenrichtwert von 235 €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG, bei einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung, einer GFZ von 0,5 und einer Grundstückstiefe von 40m angegeben. Lagemerkmale ist die Thüringer Straße 59.

Lagewertbestimmung

In der Karte zum Umgebungslärm des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegen das Bewertungsobjekt und das Bodenrichtwertgrundstück beim „Straßenverkehr 24h“ in der Zone 65-69 dB (üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Kühlschrank 40 dB, leise Radiomusik 50 dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70 dB). Eine Lageanpassung aufgrund des Lärmpegels ist nicht anzubringen.

Lage, Grundstücksgestalt, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand des Grundstücks entsprechen im Wesentlichen den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes. Anpassungen sind nicht anzubringen.

Die Ausrichtung des Grundstücks (Osten) wird entsprechend der Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Oberhausen mit einem Faktor von 1,00 berücksichtigt. Die abweichende / geringere Grundstückstiefe wirkt sich auf das Maß der baulichen Nutzung (GFZ) aus und wird über diese Anpassung berücksichtigt.

Zu prüfen ist letztendlich noch, ob das Maß der baulichen Nutzung dem des Bodenrichtwertes entspricht, da Abweichungen entsprechend zu würdigen sind. Gemäß ImmoWertV sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen wären. Zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) sind die Flächen aller oberirdischen Geschosse, mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen, mit den Außenmaßen zu berücksichtigen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse fließen mit einem Ansatz von 75% in die Berechnung ein. Staffelgeschosse werden im vollen Umfang berücksichtigt.

Geschossfläche lt. Unterlagen $9,5\text{m} \times 13,0\text{m} \times 2,75 + 6,22\text{m} \times 4,38\text{m} = 367\text{m}^2$

Berechnung WGFZ

$$\begin{aligned} \text{WGFZ} &= \text{Geschossfläche} : \text{Grundstückgröße} \\ \text{WGFZ} &= 367\text{m}^2 : 519\text{m}^2 \\ \text{WGFZ} &= 0,71 \end{aligned}$$

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks liegt über der des Bodenrichtwertgrundstückes. 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.

Wertfaktor (Wohnhaus)

$$\begin{aligned} &= \frac{101,2 + (43,2 * \text{WGFZ}_{\text{ist}}) - (0,57 * \text{Tiefe}_{\text{ist}})}{101,2 + (43,2 * \text{WGFZ}_{\text{BRW}}) - (0,57 * \text{Tiefe}_{\text{BRW}})} \\ &= \frac{101,2 + (43,2 * \text{GFZ}_{0,71}) - (0,57 * \text{Tiefe}_{30\text{m}})}{101,2 + (43,2 * \text{GFZ}_{0,50}) - (0,57 * \text{Tiefe}_{40\text{m}})} \\ &= \frac{114,77}{100,00} \\ &= 1,15 \end{aligned}$$

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen	a) Lage	1,00
	b) Grundstücksgestalt / Zuschnitt	1,00
	c) Maß der baulichen Nutzung / WGFZ	1,15
	d) Art der baulichen Nutzung	1,00
	e) Erschließungszustand	1,00
	f) Ausrichtung	1,00
	g) Bodenbeschaffenheit	1,00
	<u>Bodenwertfaktor a) x b) x c) ...</u>	<u>1,15</u>

spezieller Bodenwert
Bauland

$$= \text{Bodenrichtwert} \times \text{Bodenwertfaktor}$$
$$235 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,15$$
$$= 270 \text{ €/m}^2$$

Berechnung Bodenwert
Bauland

$$= \text{Fläche} \times \text{spezieller Bodenwert}$$
$$519 \text{ m}^2 \quad \times \quad 270 \text{ €/m}^2$$
$$= 140.130 \text{ €}$$

rd. **140.000 €**

Gebäudebeschreibung

(überwiegend Vermutungen, da ohne Innenbesichtigung)

Allgemeine Angaben

Grundrisse / Raumaufteilung

Es handelt sich um ein freistehendes, ehemaliges Pfarrhaus mit zwei Garagen, welches jetzt als Einfamilienhaus genutzt wird. Die ursprüngliche Grundrissgestaltung und Ausstattung wurden höchstwahrscheinlich den heutigen Erfordernissen angepasst (offene Küche, Modernisierung Bäder, Oberböden etc.). Mangels Innenbesichtigung können hierzu jedoch nur Vermutungen angestellt werden. Für das Erdgeschoss wird ein nutzungstypischer Grundriss mit offener Küche, Diele, Gäste WC, ein großzügiger Wohnbereich und ein Arbeits- oder Gästezimmer angenommen. Der Grundriss im Obergeschoss war zuvor schon nutzungstypisch mit 4 Wohnräumen und einem baujahrestypischen Bad mit separatem WC. Typischerweise wird bei solchen Grundrissen die Zusammenlegung von Bad und WC vorgenommen. Das Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut. In diesem Zusammenhang wurde das Gebäude um etwa 0,8m erhöht. Wegen der nun vorhandenen, großen beidseitigen Dachgauben ist davon auszugehen, dass der Dachstuhl vollständig erneuert wurde. Ob sich im Dachgeschoss das Büro der Firma des Eigentümers befindet oder dieser Bereich ebenfalls nur zu Wohnzwecken genutzt wird, ist fraglich. Das Kellergeschoss hat ebenfalls nutzungstypische Räume wie Heizung, Hobby und Vorrat. Es sind keine gefangenen Räume, die nur über vorgelagerte Wohnräume zu erreichen sind, vorhanden. Die Größe der Räume ist normal bis großzügig. Alle Wohnräume sind natürlich belichtet.

Bauweise

Nutzung	zweigeschossiges Wohnhaus
Bauart	massive Bauweise
Mauerwerk	konventioneller Mauerwerksbau
Baujahr	1956
Dachkonstruktion	zu Wohnzwecken ausgebautes Satteldach in Holzkonstruktion, beidseitige Gauben, Dacheindeckung Pfannen, Gauben Trapezblech
Geschossdecken	massiv (Stahlbeton)
Treppenhaus	baujahrestypische, gewendelte Holztreppe, zweifarbig gestrichen; Kellergeschoss einfache massive Treppe

Fassade	zweischaliges Mauerwerk (Außen Klinker, Innen Ziegel)
Keller	voll unterkellert, massive Trennwände; übliche Keller-räume wie Heizung, Hobby, Vorrat etc.
besondere Bauteile	Die Mehrkosten der besonderen Bauteile wie die Dachgauben, die Eingangsüberdachung, die Außentreppen, Kellerlichtschächte usw. werden im Sachwertverfahren mit einem pauschalen Zuschlag in Höhe von rd. 50.000 € berücksichtigt. Im Ertragswertverfahren ist dies im Mietansatz enthalten.
Ausstattung	
Fußböden	Erdgeschoss und Nassbereiche: überwiegend zeitgemäße großformatige Fliesen; Teilbereiche Wohnräume: Fertigparkett oder Laminat; Wohnräume Ober- und Dachgeschoss: überwiegend Teppichboden, vereinzelt Laminat
Wand u. Decken-Beläge	<u>Wände</u> : Bad und Gäste WC: Fliesen, bis ca. 2m Raumhöhe; Küche: Fliesenschild oder Dekorpaneele; Wohnräume: Tapete, überwiegend gestrichen, vereinzelt Putz; <u>Decken</u> : überwiegend gestrichen, vereinzelt Paneele mit Einbauleuchten
Fenster	Kunststoff, Isolierverglasung, überwiegend zweiflügelig, Dreh-/Kippmechanismus, Standardbeschläge, Erdgeschoss mit elektrischen Rollläden (Kunststoff, grau) und abschließbaren Griffen, Terrassenausgänge: Balkontüren
Türen	<u>Innentüren</u> : überwiegend glatte Holztüren und Zargen, Standard-Rosettengarnituren, vereinzelt Schiebetüren; Gartenausgang feuerhemmende Metalltüre; zeitgemäße Haustüre mit Seitenteil aus Glas und Video
Sanitäre Ausstattung	mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard, Bad mit Wanne und Dusche, Waschbecken und WC, Gäste WC mit Handwaschbecken
Elektroinstallation	mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard: ausreichende Anzahl Steckdosen und Lichtauslässe, mehrere als Wechselschalter, Vielzahl separat abgesicherte Stromkreisläufe, Videoüberwachung des Grundstücks sowie der Haustüre, elektrische Rollläden im Erdgeschoss
Beheizung	Zentralheizung (vermutlich Gas), überwiegend Flachheizkörper, vereinzelt Designheizkörper
Warmwasserbereitung	über Zentralheizung
besondere Einbauten	Es sind keine besonderen Einbauten wie ein offener Kamin, eine Sauna, besonders hochwertige Einbauschränke oder ähnliches vorhanden.
Sonstige bauliche Anlagen	Der Flurkarte ist ein Anbau von 2,9m x 2,1m an der hinteren Garage zu entnehmen. Hierbei handelt es vermutlich

um ein einfaches Holzgartenhaus. Dieses wird über die Außenanlagen erfasst, bzw. ist darin enthalten.

Außenanlagen

Die typischen Außenanlagen (z.B.: normaler Aufwuchs, Hausanschlüsse, einfache Wegebefestigungen usw.) sind mit dem Bodenwert abgegolten. Die hier vorhandenen Außenanlagen sind leicht aufwendiger (befestigte Flächen, einfaches Holzgartenhaus, 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 fließen mit einem pauschalen Ansatz von **4%** in die Sachwertberechnung ein. Im Ertragswertverfahren ist dies im Mietansatz enthalten.

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück sind 2 Stellplätze (Giebelseite Skagerakstraße) und 2 Garagen (seitlich angebaute Garage Skagerakstraße: Mauerwerk, Flachdach, Baujahr 1960, ca. 4,4m x 5,6m, Fenster und Gartenausgang, Sektionalrolltor mit Torantrieb; Fertiggarage hinten: Stahlbeton, Flachdach, Baujahr um 1960, ca. 5,8m x 3,1m, Stahlschwingtor) vorhanden. Das Parken in der Straße ist beidseitig gestattet. Die Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück sowie in der Umgebung sind ausreichend.

Basierend auf den angenommenen Ausstattungsmerkmalen ist das Wohnhaus als mittel bis gehoben 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. Es wird die korrekte Errichtung des Gebäudes nach Baugenehmigung und den anerkannten Regeln der Baukunst unterstellt. Zur hinteren Garage, dem Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken samt Anhebung des Dachstuhls konnten der Bauakte keine Unterlagen entnommen werden.

Fehlende Baugenehmigung

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

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

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

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

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

Umbaumaßnahmen, wie Grundrissänderungen (Verlegung von Wohnungs- und Raumzugängen, Wanddurchbrüche etc.) oder die Funktionsänderungen einzelner Wohnräume (Wohnraum zu einem Bad, Wohnzimmer zum Schlafzimmer oder ähnliches) sind in der Regel nicht genehmigungspflichtig. Hierbei ist zu beachten, dass nicht in die Standsicherheit des Gebäudes eingegriffen wurde, bzw. bei einem geringfügigen Eingriff ein Sachkundiger die Ungefährlichkeit der Maßnahmen schriftlich bestätigen kann. Nach Meinung des Unterzeichners sind keine Gründe ersichtlich, die grundsätzlich gegen eine nachträgliche Heilung des Dachgeschossausbaus sowie der Errichtung der Garage sprechen. Bei der Garage ist noch anzumerken, dass das Baujahr deutlich vor der Eigentumsumschreibung auf den derzeitigen Eigentümer liegt. Möglicherweise befindet sich die Baugenehmigung in der Bauakte des Alteigentümers (Kirchengemeinde). Auf eine zweifelsfreie Klärung wurde wegen des zu erwartenden Umfangs der Recherche (Gemeindezentrum mit Jugendeinrichtung und Kindergarten) und dem geringen Nutzen für dieses Gutachten verzichtet. Es wird empfohlen, dies im Zuge der ohnehin durchzuführenden nachträglichen Heilung des Dachgeschossausbaus zu prüfen sowie ggf. in diesen Vorgang mit aufzunehmen. Grundsätzlich ist auch zu beachten, dass bei einer nachträglichen Heilung die aktuell geltenden Gesetze und Verordnungen maßgebend sind (aktuelle Bauordnung, Wärmedämmung, Schall- und Brandschutz etc.). Für die weitere Vorgehensweise im Gutachten wird von der Möglichkeit einer baurechtlichen Legalisierung ausgegangen. Die Kosten der nachträglichen Heilung (Anfertigung aktueller Pläne, Statik, Bau- und Behördenkosten, Begleitung des Verfahrens usw.) fließen über die Instandsetzungskosten in die Berechnungen ein.

Flächenübersicht (lt. Unterlagen)

bebaute Fläche Wohnhaus ca. 9,50m x 13,00m + 6,22m x 4,38m; Garagen 18m ² u. 25m ²	194m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) Wohnhaus KG 124m ² , EG 151m ² , OG 124m ² , DG 124m ² ; Garagen 43m ²	566m ²
Wohnfläche (WFL) EG 121m ² , OG 104m ² , DG 90m ²	315m ²
Zahl der Wohnungen	1
Garagen	2
Außenstellplätze	2

Die Flächenberechnung basiert auf Planausschnitten zum Baugesuch und wurde vereinzelt um abgegriffene Maße ergänzt. Hieraus werden sich leichte, aber nicht wertrelevante Abweichungen zu den tatsächlichen Flächen ergeben. Für die weiteren Berechnungen wird eine **Wohnfläche** von insgesamt ca. **315m²** zugrunde gelegt. Die hier durchgeführte Flächenberechnung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

Unterhaltungszustand

Basierend auf der nachfolgenden Einstufung:

- 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)

ist der allgemeine Unterhaltungszustand des Objektes überwiegend mit gut bis sehr gut (Bauzustandsstufe 1-2) zu bezeichnen. Das Gebäude wurde in den letzten 5 - 7 Jahren überwiegend bis umfassend modernisiert (Fenster, Oberböden, Wand- und Deckenbeläge, elektrische Anlage, Balkongeländer, Eingangsbereich Haustüre, Dacheindeckung und Dachstuhl, Dachentwässerung etc.). Im Bereich der Außenanlagen sind noch Restarbeiten ersichtlich. Inwieweit sich dies im Innenbereich fortsetzt, ist mangels Innenbesichtigung nicht bekannt. Vor dem Gebäude befinden sich 2 Wärmepumpen, die aber noch nicht in Betrieb genommen wurden. Das Gebäude wird vom Eigentümer und seiner Familien bewohnt. Grundsätzlich wird ein funktionstüchtiger Zustand, mit Restarbeiten im Bereich der elektrischen Anlage und technischen Ausrüstung (insbesondere der Außenanlagen) sowie einer Umstellung der Heizung auf Wärmepumpen unterstellt. Die zwingend notwendigen Instandsetzungskosten werden pauschal mit rd. **50.000 €** (im Wesentlichen Restarbeiten wie elektrische Anlage, Anschluss Wärmepumpen usw. sowie die nachträgliche Heilung) veranschlagt. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auswirkungen auf den Wert ergeben sich hierdurch nicht, da dies über die Baujahresgruppen und den Ausstattungsmerkmalen in den Verfahren ausreichend gewürdigt wird.

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, entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

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 bemessenden 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 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 Abschluss der angenommenen Restarbeiten ergibt sich in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie dem allgemeinen Bau- und Unterhaltungszustand eine Restnutzungsdauer von **51 Jahren** (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 68 Jahren; Modernisierungsgrad Bewertungsobjekt 15 Punkte; 13 Punkte = überwiegend modernisiert, 18 Punkte = umfassend modernisiert). Hieraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1995 (fiktives Baujahr = Jahr - (GND - RND) = 2024 - (80 - 51)). Für die angebaute Garage wird der Ansatz übernommen. Für die freistehende Garage wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 5 Jahren verwendet. Das fiktive Baujahr wird für die Ermittlung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt. Es ist nicht für die Einstufung einer Baujahresgruppe im Mietspiegel oder anderen ertragsorientierten Verfahren geeignet.

Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021)

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.

Verwaltungskosten (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

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 Model des Gutachterausschusses beträgt der Ansatz für **Wohnungen** jährlich **312 €** (Modelfassung vom 21.06.2016, fortgeschrieben auf 10/2016, siehe auch Abschnitt 9.3 auf Seite 31 ff. des Grundstücksmarktberichtes). Für Garagen sind es 41 €. Die Nutzung der Garagen steht hier im direkten Zusammenhang mit dem Wohnraum, weshalb kein zusätzlicher Verwaltungsaufwand berücksichtigt wird.

Instandhaltung (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

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 aufwendet 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 **12,2 €/m²** vor. Lediglich für den ungewöhnlichen Fall, dass die Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter/Pächter getragen werden, ist ein Zuschlag anzubringen. Für die Garagen sind es jährlich **72,20 €** und für die beiden Stellplätze **27,80 €** ($2 \times 72,2 \text{ €} + 2 \times 27,8 \text{ €} = 200,00 \text{ €}$, entspricht i.M. 50,00 € / Stck.). Lediglich für den ungewöhnlichen Fall, dass die Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter/Pächter getragen werden, ist ein Zuschlag anzubringen.

Mietausfallwagnis (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

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. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden. Die Nutzung der Garagen und Stellplätze steht im Zusammenhang mit dem Wohnraum, weshalb der Ansatz übernommen wird.

Betriebskosten (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

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, entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

In Kleiber-digital 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 unvermietete freistehende Einfamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 1,15% +/- 0,8% ausgewiesen (27 Kauffälle aus den Jahren 2021-2023, 40,6 Jahre Restnutzungsdauer +/- 11,2 Jahre, 148,9m² Wohnfläche +/- 32,1m², 3.407 €/m² Kaufpreis WF +/- 732 €/m², 32,9 fache Kaufpreis / Rohertrag +/- 6,0 fache, 8,64 €/m² Nettokaltmiete +/- 1,02 €/m², 17,0% Bewirtschaftungskosten +/- 2,0%). Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gemeindestrukturen, den abweichenden Objektmerkmalen (Wohnfläche, Restnutzungsdauer, Nettokaltmiete etc.) und dem erhöhten Risiko durch die fehlende Innenbesichtigung wird ein Liegenschaftszinssatz von **2,75%** 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 in Oberhausen mit Stand 01.03.2023 gibt für die Baujahresgruppe mit Baujahr 1950-1964, ohne Balkon, einer Wohnungsgröße von 90m² und größer (i.M. 110m²), eine Spanne von 4,28– 6,38 €/m², mit einem Mittelwert von 5,36€/m² an.

Für die Standardwohnung werden die Merkmale mittlere Wohnlage, Fenster mit Isolierversargung 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-/Holztreppehäuser in normalem Unterhaltungszustand), eine einfache bis mittlere Wohnungsausstattung (z.B. ohne Bodenbeläge, Holzdielen, Laminat oder PVC, Elektroausstattung in geringem bis ausreichendem Umfang), zeitgemäßer 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. Unter Würdigung des Baujahres wird vom Mittelwert ausgegangen. Die abweichenden Merkmale wie eine gehobene Ausstattung, Einfachverglasung oder ähnliches werden entsprechend der Empfehlung im Textteil des Mietspiegels berücksichtigt.

	Ausgangswert	5,36 €/m ²
Einfache Wohnlage bis zu 0,25	-	0,20 €/m ²
Balkon	+	0,51 €/m ²
zentrale Warmwasserversorgung	+	0,20 €/m ²

Isolierverglasung, eingebaut nach 1995	+ 0,21 €/m ²
Erneuerung der Wohnungsausstattung nach 2000	+ 0,58 €/m ²
Erneuerung der Sanitärausstattung nach 2000	+ 0,41 €/m ²
Dämmung des Daches bei Gebäuden bis Baujahr 1979	+ 0,59 €/m ²
Heizungsanlage nach 1995	+ <u>0,18 €/m²</u>
Summe	7,84 €/m ²

Zu berücksichtigen sind zudem noch die Einfamilienhausnutzung und die überdurchschnittliche Wohnfläche von 203m². Für die Einfamilienhausnutzung wird ein Zuschlag von 15% angebracht. Die Wohnfläche wird über die in Schwirley „Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten“ 3. Auflage 2016 angegebenen Umrechnungskoeffizienten (UK) nach Streich (DWW 1980, 188 und DWW 1984, 90; UK = 2,9526 x Wohnfläche^{-0,2351}) berücksichtigt. Basierend auf 110m² (Mittelwerte lt. Mietspiegel) ergibt sich für 315m² ein Korrekturfaktor von 0,70 (Faktor 315m² 0,688466 / Faktor 110m² 0,977852).

$$7,84 \text{ €/m}^2 + 15\% \times 0,70 = 6,31 \text{ €/m}^2$$

Für die weiteren Berechnungen wird ein Mietansatz von **6,31 €/m²** zugrunde gelegt. Die Stellplätze sind hierin enthalten. Die Garagen fließen mit einem Pachtansatz von 100 € (2 Stellplätze 0 €, 40 € hinten, 60 € vorne, entspricht 25 €/Stck.) in die Berechnung ein.

fiktive Einnahmen

Wohnhaus	315m ² x 6,31 €/m ² = 1.987,65 €
Garagen	<u>100,00 €</u>
Summe	2.087,65 €

tatsächliche Einnahmen

Tatsächliche Einnahmen sind nicht bekannt. Die Ertragswertberechnung wird auf Basis der fiktiven Einnahmen durchgeführt. Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale nach §8 Absatz 3 ImmoWertV 2010 ist nicht erforderlich. Es besteht keine Mietbindung.

Ertragswertberechnung

Gewerbe	0 m ²	x	0,000000 €/m ²	=	0,00 €	x 12	0 €
Wohnen	315 m ²	x	6,310000 €/m ²	=	1.987,65 €	x 12	23.852 €
Garagen / Stellplätze	4 Stck.	x	25,000000 €/Stck.	=	100,00 €	x 12	1.200 €
Jahresrohertrag des Objektes							25.052 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	0,0%	von 0 €	=	0 €			
	Wohnen	312,00 €	x 1 Einheiten	=	-312 €			
	Garagen / Stellplätze	0,00 €	x 4 Stellplätze / Garagen	=	0 €			
				entspricht	1,2 %		-312 €	
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m ²	x 0 m ²	=	0 €			
	Wohnen	12,20 €/m ²	x 315 m ²	=	-3.843 €			
	Garagen / Stellplätze	50,00 €/Stck.	x 4 Stück	=	-200 €			
				entspricht	16,1 %		-4.043 €	
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0%	von	0 €	=	0 €		
	Wohnen	2,0%	von	23.852 €	=	-477 €		
	Garagen / Stellplätze	2,0%	von	1.200 €	=	-24 €		
				entspricht	2,0 %		-501 €	
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0%	von	0 €	=	0 €		
	Wohnen	0,0%	von	23.852 €	=	0 €		
	Garagen / Stellplätze	0,0%	von	1.200 €	=	0 €		
				entspricht	0,0 %		0 €	
Bewirtschaftungskosten							19,3 %	-4.856 €

Jahresreinertrag des Grundstücks							20.196 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	140.000 €	x	2,75 %	Liegenschaftszinssatz	=		-3.850 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage							16.346 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage							445.387 €
zzgl. Bodenwert							140.000 €
vorläufiger Ertragswert							585.387 €

$$27,247854 \quad V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$1,0275 \quad q = \text{Zinsfaktor} = 1 + \frac{p}{100}$$

$$51 \text{ Jahre} \quad n = RND$$

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

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, bezogen auf eine geeignete Fläche oder Raumeinheit, bzw. nach Einzelgewerken berechnet. Es werden zunächst die Herstellungskosten eines vergleichbaren Neubaus unter Berücksichtigung zeitgemäßer und wirtschaftlicher Bauweisen zum Wertermittlungsstichtag bestimmt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Nicht erfasste werthaltige Bauteile sind durch Zuschläge zu berücksichtigen. 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 Umrechnung der Preisbasis auf den Wertermittlungsstichtag erfolgt über den entsprechenden Preisindex des Statistischen Bundesamtes. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Erst im Anschluss daran sind die besonderen objekt-spezifischen 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 Bundesmittelwerte 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	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; Typ 1.11 : Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut; Ausgangswerte der Gebäudestandards 1 - 5: 655 €/m ² , 725€/m ² , 835 €/m ² , 1.005 €/m ² und 1.260 €/m ²
Gebäudeart 14	Garagen (Typ 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen; Typ 14.2 Hochgaragen; Typ 14.3 Tiefgaragen, Typ 14.4 Nutzfahrzeuggaragen) Typ 14.1: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen Standardstufe 3: 245 €/m ² BGF; einfache Fertiggaragen Standardstufe 4: 485 €/m² BGF; Garagen in Massivbauweise Standardstufe 5 780 €/m ² 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.

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/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	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 Leichtziegeln, 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-/Eloxalblech, 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 tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, 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 Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	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); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schleibührelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	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
Sanitär-einrichtungen	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 Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, 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, Zählerschrank (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

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

* nur bei EFH oder Ergänzung MFH nach Sprengnetter

Kostenkennw erte	655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²	
------------------	----------------------	----------------------	----------------------	------------------------	------------------------	--

Gewerk	anteilige Herstellungskosten*					Summe Gewerk
Außenw ände	151 €	0 €	0 €	0 €	0 €	151 €
Dächer	0 €	0 €	0 €	151 €	0 €	151 €
Fenster und Außentüren	0 €	0 €	0 €	111 €	0 €	111 €
Innenw ände und -türen	0 €	0 €	92 €	0 €	0 €	92 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	0 €	92 €	0 €	0 €	92 €
Fußböden	0 €	0 €	0 €	50 €	0 €	50 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	0 €	0 €	90 €	0 €	90 €
Heizung	0 €	0 €	75 €	0 €	0 €	75 €
Sonstige technische Ausstattung	0 €	0 €	0 €	60 €	0 €	60 €
				Summe Herstellungskosten		872 €

*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 872 €/m ² BGF	Garagen 485 €/m ² BGF
- Korrektur Ausgangswerte *1	1,00	1,00
- Anbauweise	1,00	1,00
- Korrektur Wohnungsgröße	1,00	1,00
- Korrektur Grundrissart	1,00	1,00
	*1 Anpassung gemäß Sachwertmodell auf den Kostenkennwert des Gebäudetyps	
	*2 Der Faktor von 1,00 bedeutet, dass der Ausgangswert den Vorgaben entspricht oder hier nicht anzuwenden ist	
- Regionalisierung	1,00 (in Marktanpassungsfaktoren enthalten)	
- Konjunkturschwankungen	1,00 (über Baupreisindex erfasst)	
- Indizierung auf den Stichtag	1,718 (Basis 2015 = 100, Häuserpreisindex 143,6 Stand 4. Quartal 2023 laut Genesis-online des Statistischen Bundesamtes vom 02.04.2024, Preisindex für 2010 = 83,6; Umrechnung auf Basis 2010: 143,6 / 83,6)	
	<p>Diese Herstellungskosten (HSK) wurden über die in den BKI Baukosten 2023, Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude, veröffentlichten Werte kontrolliert. Ungewöhnliche Abweichungen liegen nicht vor. Die Sachwertberechnung wird auf Grundlage der nachfolgenden Kostenansätze durchgeführt:</p>	
HSK zum Stichtag	1.498 €/m² BGF	833 €/m² BGF

Sachwertberechnung**Herstellungskosten (HSK)**

Wohnhaus	523 m ²	x	1.498 €/m ²	=	783.454 €
angebaute Garage	25 m ²	x	833 €/m ²	=	20.825 €
freistehende Garage	18 m ²	x	833 €/m ²	=	14.994 €
					819.273 €

besondere Bauteile

Wohnhaus	Gauben, Kellerlichtschächte etc.	50.000 €
angebaute Garage	keine	0 €
freistehende Garage	keine	0 €
		50.000 €

besondere Einbauten

Wohnhaus	keine	0 €
angebaute Garage	keine	0 €
freistehende Garage	keine	0 €
		0 €

sonstige bauliche Anlagen

		0 €
		0 €

Außenanlagen

pauschaler Zuschlag in %	4 %	von	783.454 €	31.338 €
pauschaler Zuschlag in €	0 €			0 €
				31.338 €

Zwischensumme HSK

(inklusive der sonstigen baulichen und der Außenanlagen)

Wohnhaus	864.792 €
angebaute Garage	20.825 €
freistehende Garage	14.994 €
900.611 €	

Alterswertminderung

	fiktives Baujahr	GND	RND	linear	
Wohnhaus	1995	80	51	36,3 %	-313.487 €
angebaute Garage	1995	80	51	36,3 %	-7.549 €
freistehende Garage	1969	60	5	91,7 %	-13.745 €
					-334.781 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

565.830 €

Bodenwert	140.000 €
vorläufiger Sachwert	705.830 €

Wertfindung

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

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

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

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

Erläuterung zur Marktanpassung

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 wird ein Anpassungsfaktor von 0,92 (Tabellenende) für Ein- und Zweifamilienhäuser angegeben. Im Referenzsystem für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von Sprengnetter (im Wesentlichen NHK 2010, lineare Alterswertminderung und lagebezogene Bodenwerte ohne Anpassungen, fortlaufend plausibilisiert mit aktuellen Kaufpreisen) wird bei einem vorläufigen

Sachwert von 700.000 € mit einem Bodenwert 240 €/m² ein Sachwertfaktor von 0,71 ausgewiesen. Insgesamt ist noch festzuhalten, dass bei schlecht instand gehaltenen Gebäuden oder einfachen Lagen die Anpassungen stärker ausfallen, als bei normal oder gut instand gehaltenen Gebäuden und guten Lagen. Die bauliche Qualität (gut bis gehoben) und die Lage (einfach bis mittel) stimmen nur bedingt überein. Unter Berücksichtigung der im Detail abweichenden Parameter, der Objektlage und insbesondere der fehlenden Innenbesichtigung wird ein um 10% verminderter Sachwertfaktor von 0,83 (0,92 - 10%) gewählt.

$$\begin{aligned} \text{Sachwertverfahren} &= \text{vorläufiger Sachwert} && \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\ &705.830 \text{ €} && \times 0,83 \\ &= 585.839 \text{ €} \end{aligned}$$

Im Ertragswertverfahren erfolgt die Marktanpassung über den Liegenschaftszinssatz.

$$\begin{aligned} \text{Ertragswertverfahren} &= \text{vorläufiger Ertragswert} && \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\ &585.387 \text{ €} && \times 1,00 \\ &= 585.387 \text{ €} \end{aligned}$$

Die gute Übereinstimmung der Verfahren bestätigt die gewählten Wertermittlungsparameter. Innerhalb der normalen Bandbreiten der Differenzen sind nahezu deckungsgleiche Verfahrensergebnisse eher dem Zufall zuzuschreiben und dürfen nicht als Maßstab für die Genauigkeit einer Wertermittlung missverstanden werden. Der vorläufige Verkehrswert kann somit vom maßgebenden Verfahren abgeleitet werden. Da es sich nicht um ein typisches Renditeobjekt handelt, wird der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet.

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

Zu berücksichtigen sind letztendlich noch die besonderen objektspezifischen Merkmale. Hierzu zählen zum Beispiel eine überdurchschnittliche Instandhaltung, Bauschäden, ungewöhnliche Ertragsverhältnisse, soweit diese noch nicht in den Ansätzen der Verfahren berücksichtigt wurden. Als besonderes objektspezifisches Merkmal sind in diesem Fall noch die Instandsetzungskosten zu berücksichtigen.

vorläufiger Verkehrswert	585.839 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	+/- 0 €
- Instandsetzungskosten	- 50.000 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Sonstiges	+/- 0 €
Verkehrswert	535.839 €

Verkehrswert gerundet 535.000 €

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den angewandten Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 06.03.2024 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **535.000 €** (fünfhundertfünfunddreißigtausend)

04.04.2024

.....
Datum

Boscheinen

17K 048/23

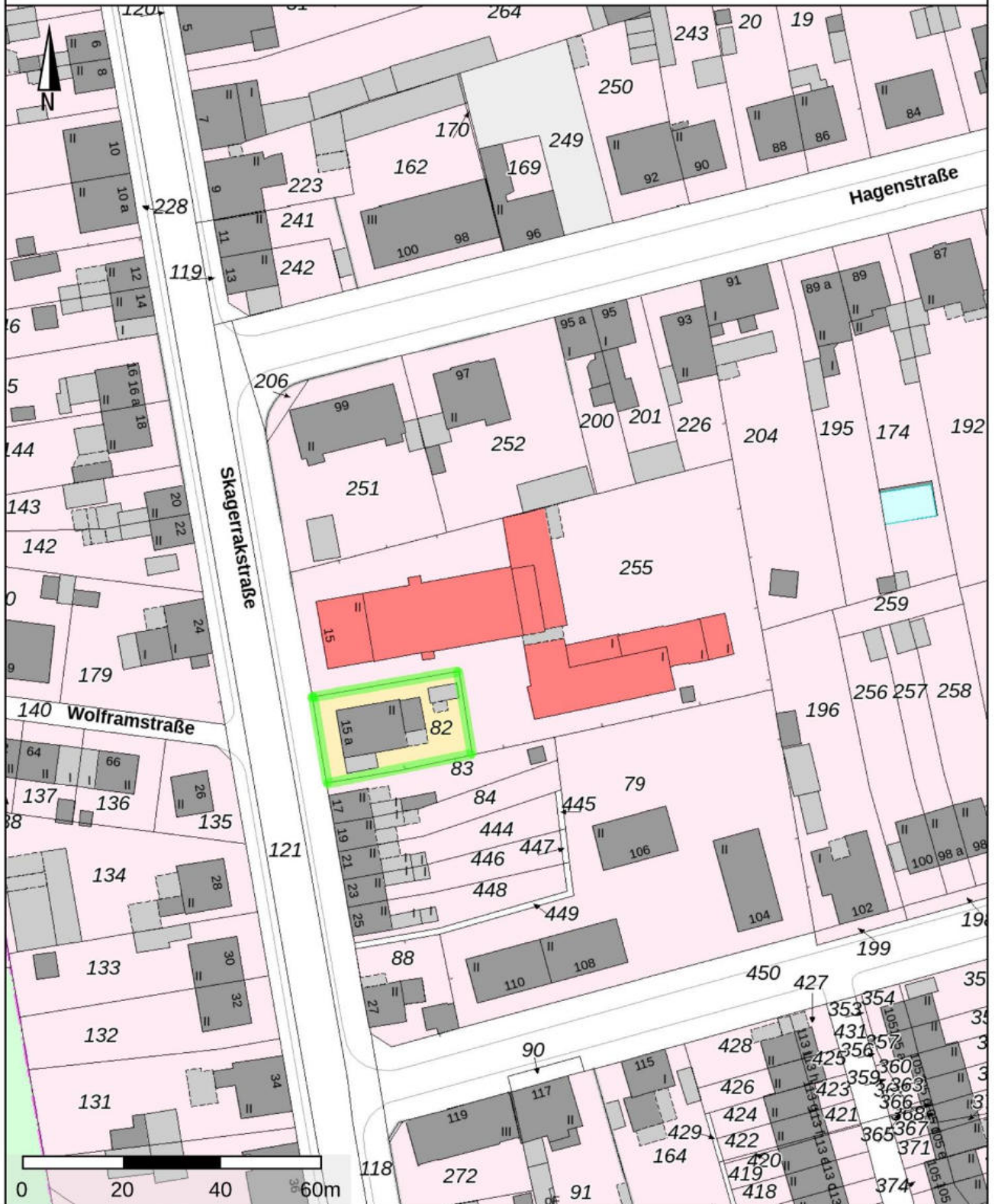
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 08.02.2024 um 11:25 Uhr erstellt.



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





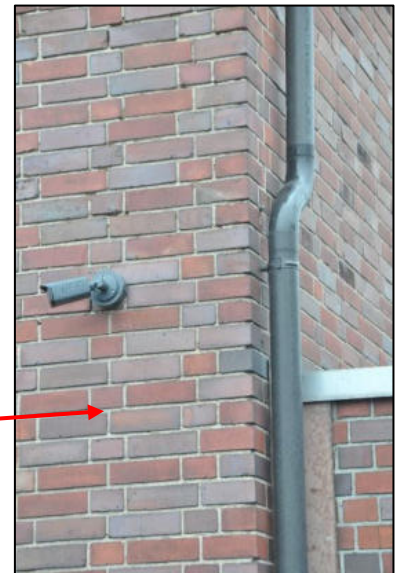
Skagerrakstraße, Blickrichtung Norden



Skagerrakstraße, Blickrichtung Süden



Straßenansicht mit Garage



Kamera und Dachentwässerung



Straßenansicht mit Zufahrt



Dachentwässerung



Garage, Zufahrt Blickrichtung Straße
gemeinsames Wegerecht



Terrassengeländer, Kamera und Strom Außenbeleuchtung



Hauseingang



Fenster / Rollo Straßenseite

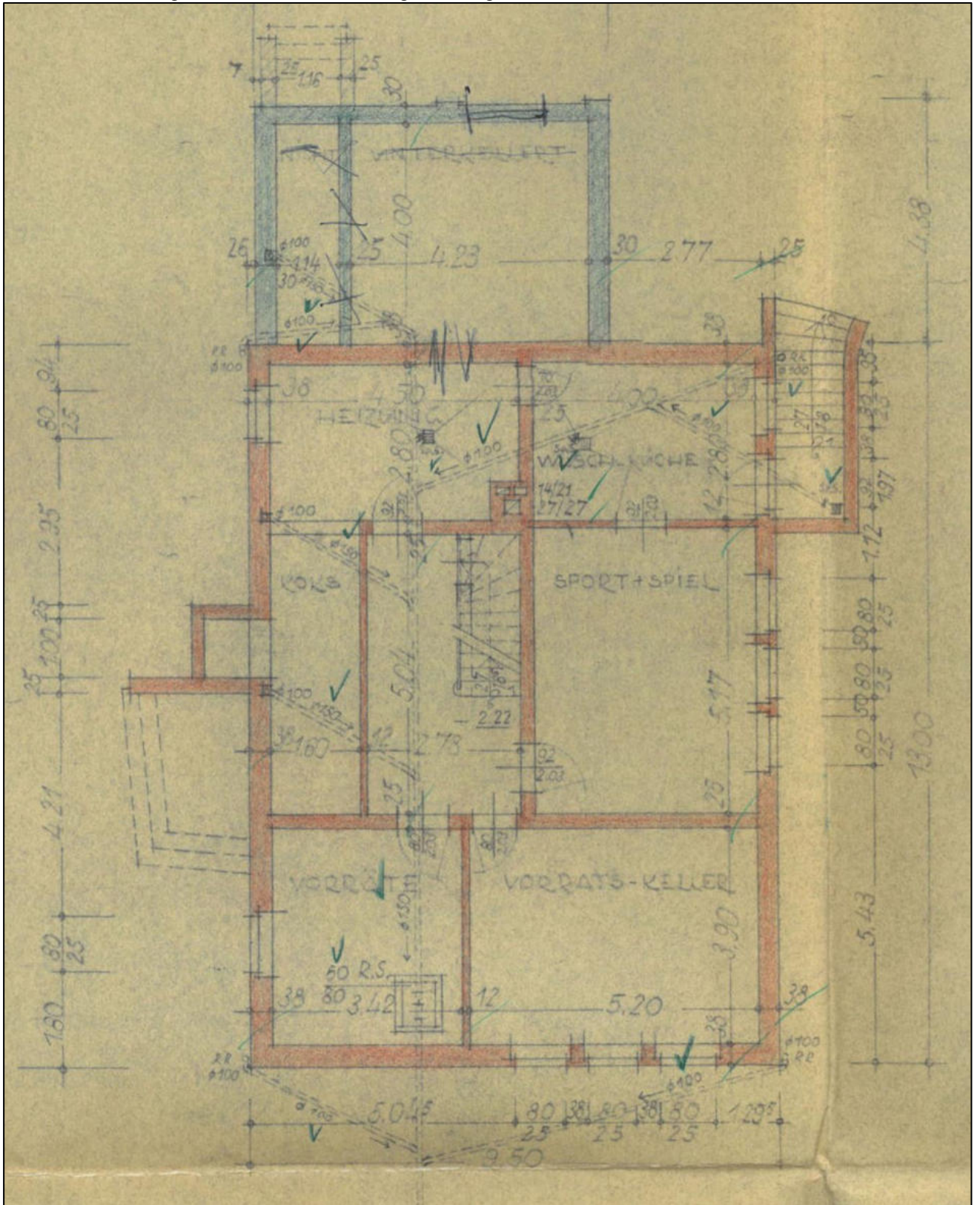


Gemeinsames Wegerecht

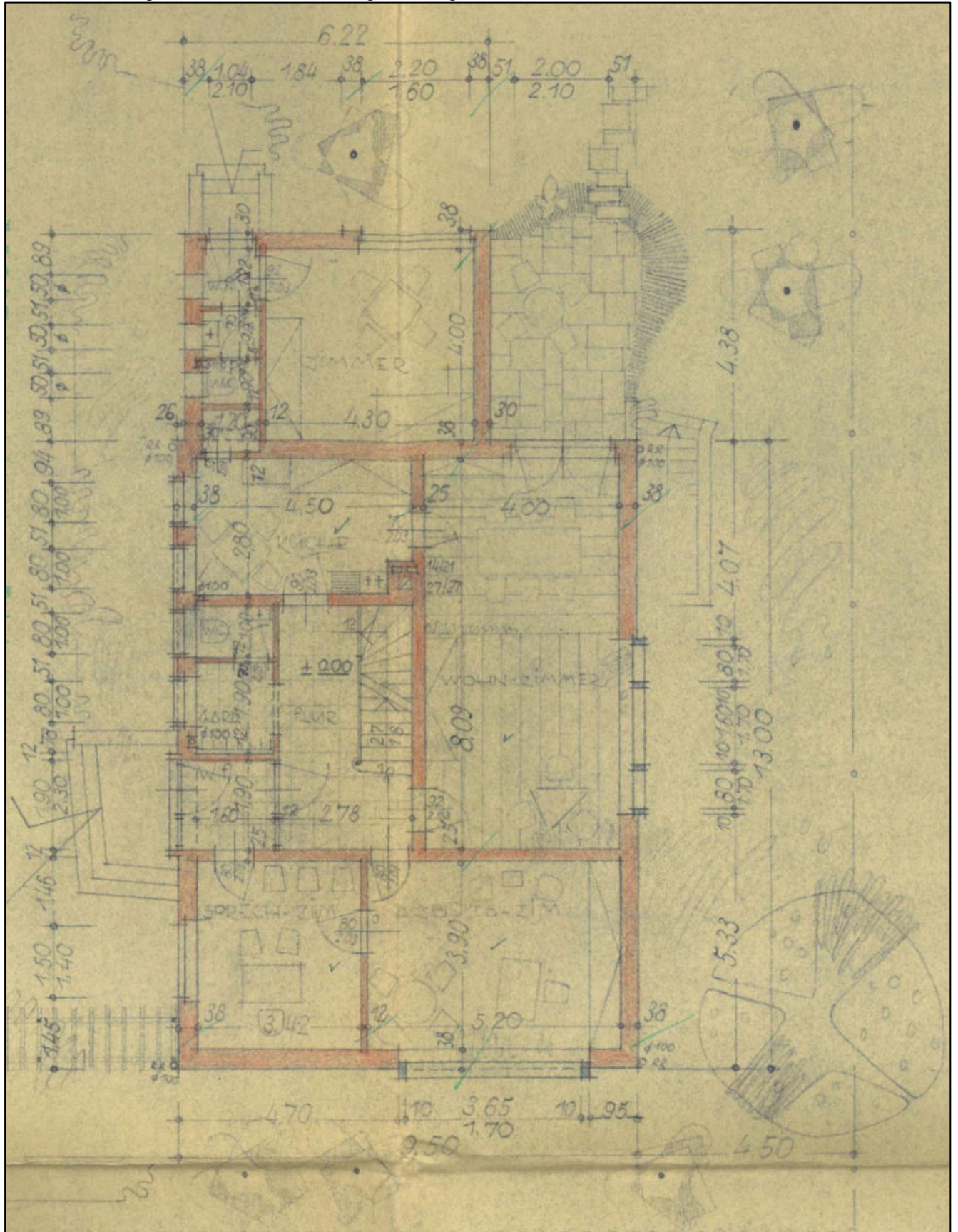


Ausschnitt Garten hinter dem Haus

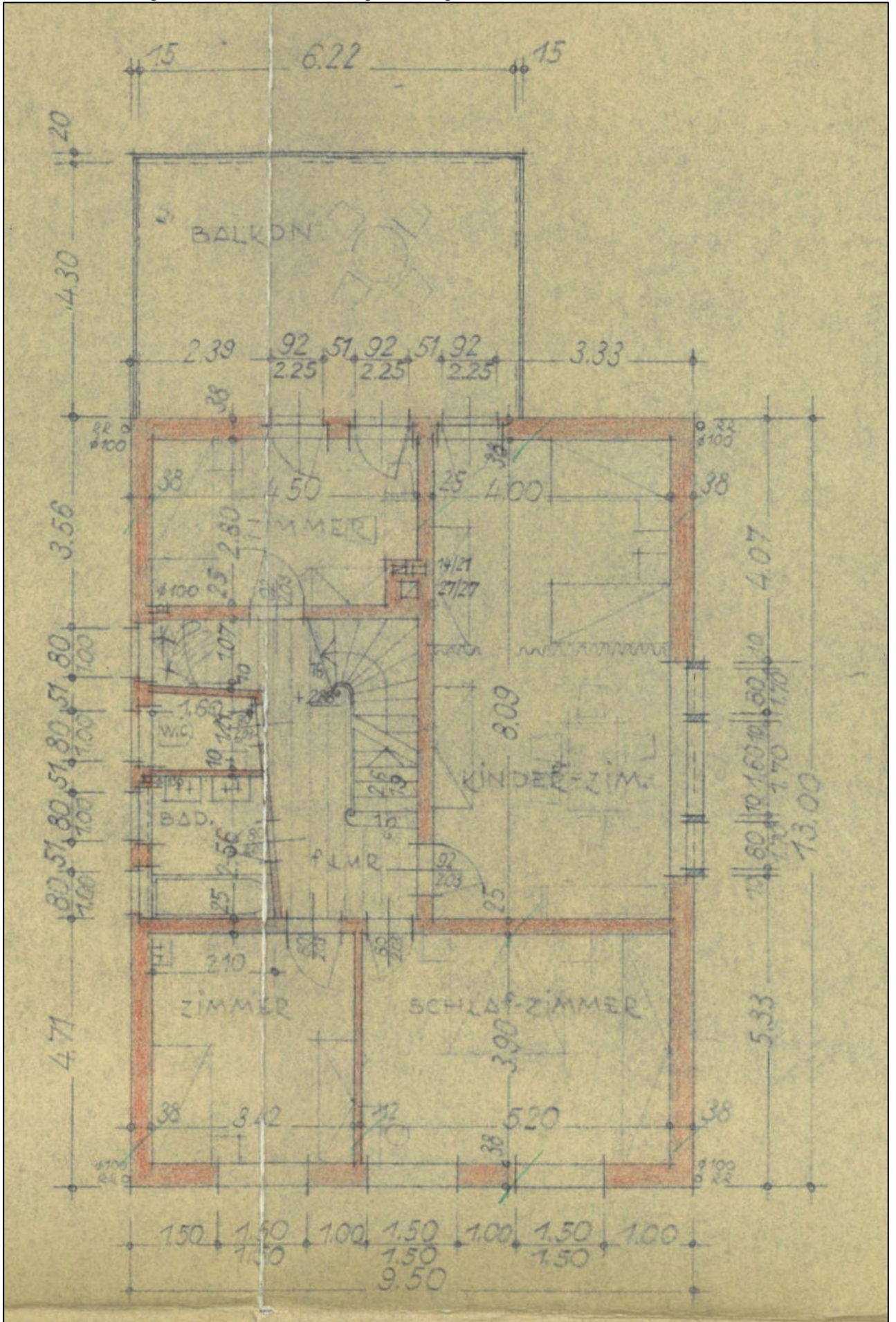
Planausschnitt Kellergeschoss, Grundrisszeichnung zum Baugesuch 1956



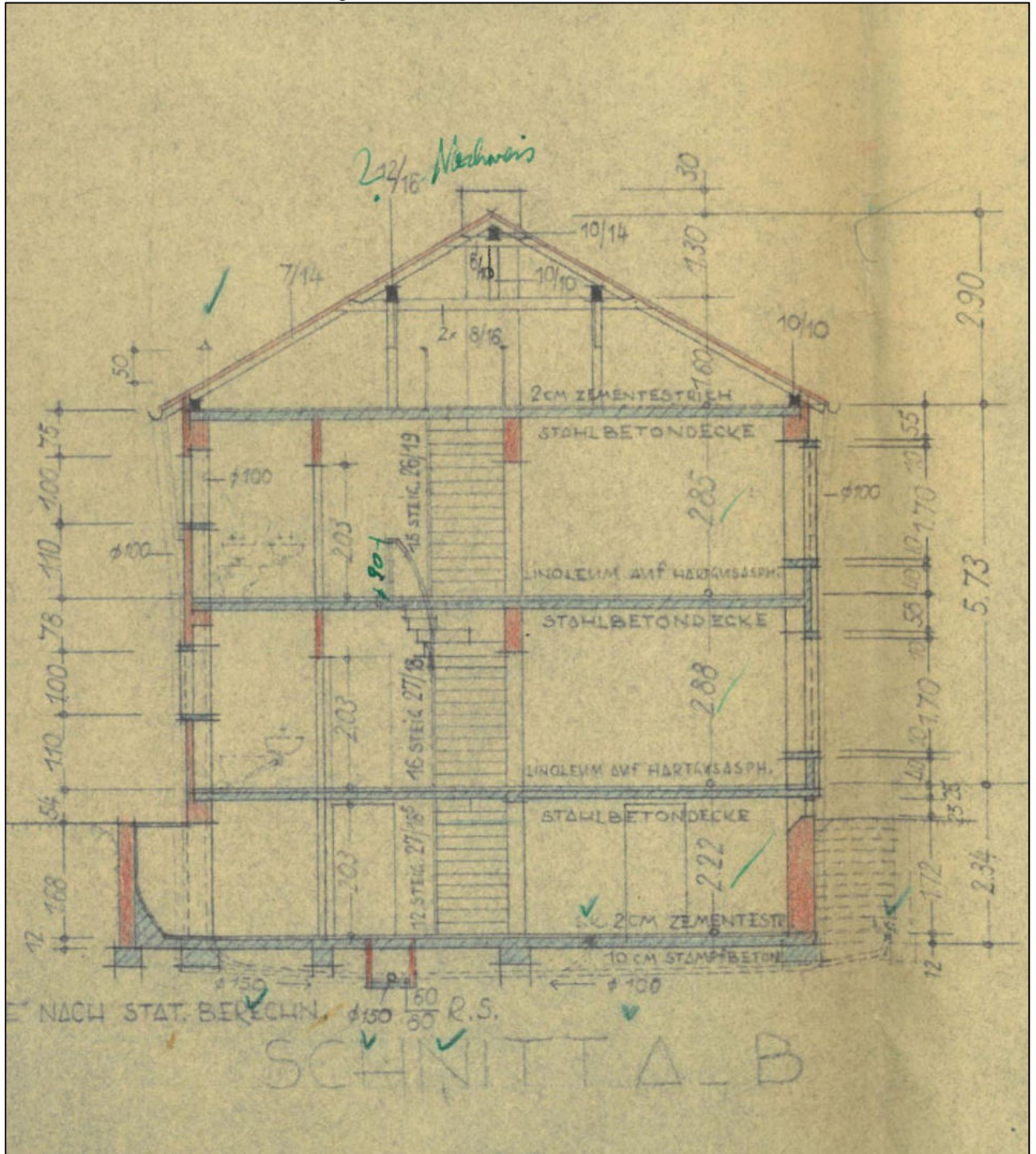
Planausschnitt Erdgeschoss, Grundrisszeichnung zum Baugesuch 1956



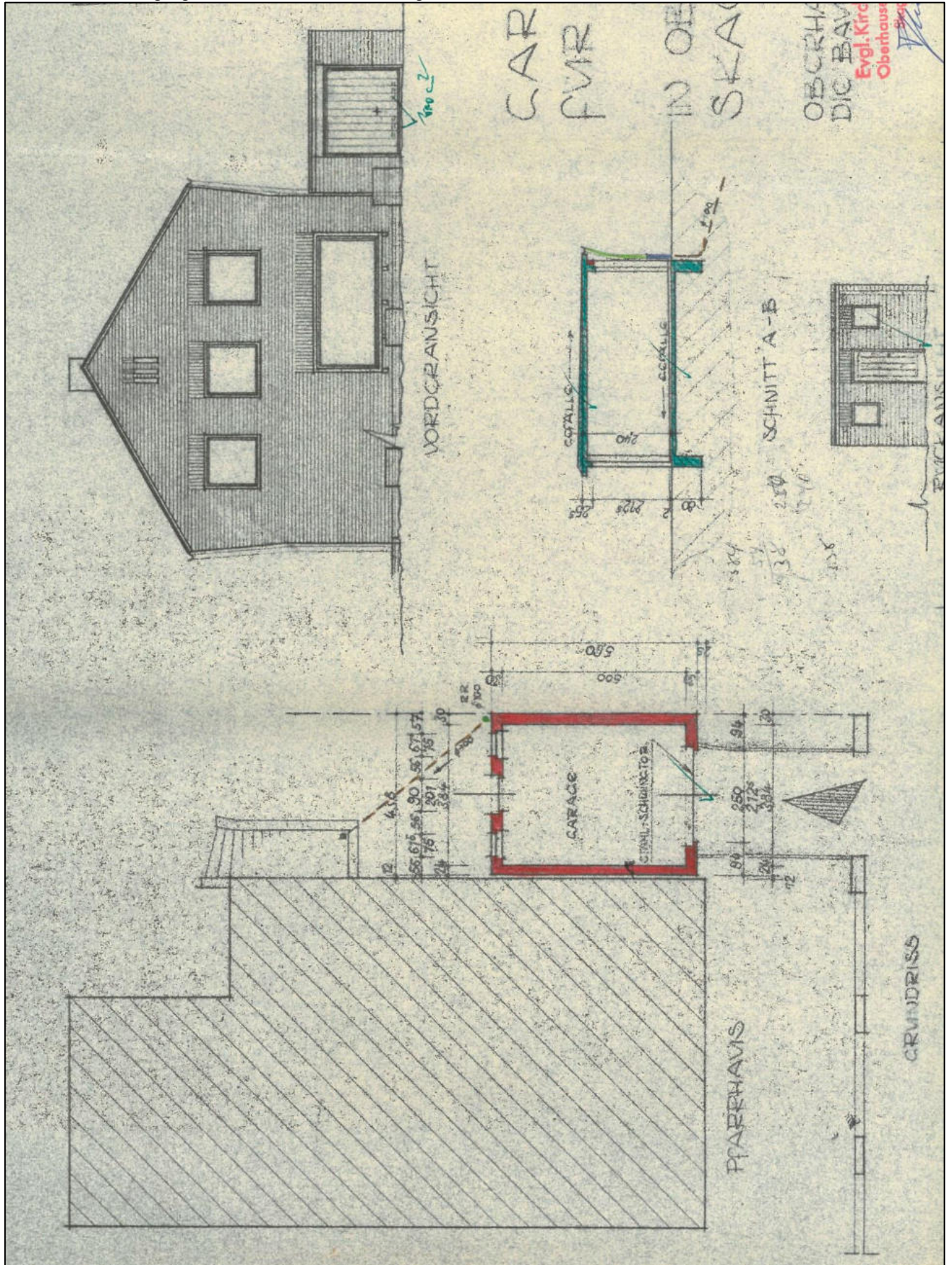
Planausschnitt Obergeschoss, Grundrisszeichnung zum Baugesuch 1956



Planausschnitt Gebäudeschnitt zum Baugesuch 1956



Planausschnitt Garagengrundriss und Schnitt zum Baugesuch 1960



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.