

### **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.

Von der Industrie- und  
Handelskammer Nord  
Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidig-  
ter Sachverständiger  
für die Bewertung von  
bebauten und unbe-  
bauten Grundstücken

# Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

**Bewertungsgegenstand** **Hagedornstr. 112**, 46149 Oberhausen-Sterk-  
rade, Ortsteil Schwarze Heide

*Freistehendes Wohnhaus mit Nebentrakten und  
Nebengebäuden (Garagen, Lager, ehem. Scheune)*

**Bewertungsstichtag** 7. September 2022 - Tag der Außenbesichtigung



---

**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

---

**Verkehrswert**

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks  
„Hagedornstr. 112“, 46149 Oberhausen beträgt  
am Wertermittlungsstichtag 07.09.2022 *unter  
Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen  
nicht durchführbarer Innenbesichtigung*

**380.000,- €**

**Verkehrswert in Worten** - dreihundertachtzigtausend - Euro

**Aktenzeichen Amtsgericht:**  
017 K 076/22

**Aktenzeichen Gutachter:**  
22-66-AG-VG

**Datum:**  
20. März 2023

**Umfang des Gutachtens:**  
31 Seiten zzgl. Anlagen

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

\_\_\_ . Ausfertigung



Wohnhaus mit Nebentrakten



Nebengebäude

**ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE**

<u><b>Ausgangsdaten</b></u>		
<b>Objekt:</b>	Hagedornstr. 112, 46149 Oberhausen-Sterkrade, Ortsteil Schwarze Heide	
<b>Art der Nutzung:</b>	Wohnnutzung, freistehendes Wohnhaus mit Nebentrakten und Nebengebäuden (Garagen, Lager, ehem. Scheune)	
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	7. September 2022	<i>Tag der Außenbesichtigung</i>
<b>Grundstücksgröße:</b>	4.148 m <sup>2</sup>	<i>Flurstück 1465</i>
<b>Baujahr:</b>	vor 1915	<i>Ursprungsbaujahr (Angabe Stadt Oberhausen)</i>
<b>Wohn-/Nutzflächen (ca-Flächen):</b>	150 m <sup>2</sup>	<i>Wohnhaus, Gebäudeteil a)</i>
	160 m <sup>2</sup>	<i>Nebentrakte, Gebäudeteil b) + c)</i>
	<u>510 m<sup>2</sup></u>	<i>Nebengebäude, Gebäudeteile d) – h)</i>
	820 m <sup>2</sup>	<i>Summe Wohn-/Nutzflächen</i>

<u><b>Bewertungsergebnisse</b></u>	
<i>Unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung hinsichtlich Ausstattung/ Zustand/Schäden sowie nicht bekanntem Genehmigungsstand</i>	
<b>Ertragswert:</b>	<b>380.000,- €</b>
<hr/>	
<b>Verkehrswert:</b>	<b>380.000,- €</b>

Dorsten, den 20. März 2023

---

**(Dipl.-Ing. M. Müller )**

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -



**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
0.0 Zusammenstellungen Bewertungsergebnisse .....	2
0.0 Inhaltsverzeichnis .....	3
1.0 Verfahren der Wertermittlung .....	4 - 5
2.0 Allgemeine Angaben .....	6 - 7
3.0 Grundstücksbeschreibung - allgemein.....	8
4.0 Grundstücksbeschreibung - speziell .....	9 - 10
5.0 Gebäudebeschreibung.....	11 - 13
6.0 Flächenberechnungen (Bruttogrundflächen, Wohn-/Nutzflächen).....	14 - 15
7.0 Gesamtstand- und Restnutzungsdauer der Gebäude.....	16
8.0 Wert des Grund und Bodens.....	17 - 21
9.0 <b>Ertragswertermittlung</b>	
9.1 Rohertrag – marktüblich erzielbare Mieten/Erträge .....	22 - 25
9.2 Bewirtschaftungskosten.....	25 - 26
9.3 Liegenschaftszinssatz .....	26 - 28
9.4 rentierlicher Bodenwert im Ertragswertverfahren .....	28
9.5 Ertragswertberechnung .....	29
10.0 <b>Verkehrswertermittlung</b> .....	30 - 31

**Anlagen**

- Anlage 1 - Orientierungsplan
- Anlage 2 - Stadtplanausschnitt
- Anlage 3 - Katasterkarte 1 : 500
- Anlage 4 - Luftbild  
Lichtbilder des Bewertungsobjektes (Außenfotografien)
- Anlage 5 - Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr

- Anhang** - Auskunft über bergbauliche Verhältnisse  
Bescheinigung über Erschließungsbeiträge  
Baulastenauskunft  
Altlastenauskunft



## 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 *bebautes Grundstück* zu bewerten, das mit einem freistehenden Wohnhaus mit Nebentrakten und diversen Nebengebäuden (Garagen, Lager, ehem. Scheune) bebaut ist. Die Bewertung erfolgt nach den Grundsätzen der Wertermittlungsverordnung nach dem Ertragswertverfahren.

**!! Die erforderliche Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden. Der Sachverständige hatte dem Eigentümer mit Schreiben vom 24.08.2022 einen Besichtigungstermin für den 07.09.2022 mitgeteilt, zu diesem Termin war jedoch niemand am Objekt anwesend. Mit Schreiben vom 24.08.2022 hat der Sachverständige den Eigentümer aufgefordert, kurzfristig telefonisch einen neuen Besichtigungstermin zu vereinbaren, dies ist nicht geschehen.**

*Nach Weisung des Amtsgerichtes erfolgt die Bewertung daher anhand der äußeren Inaugenscheinnahme des Objektes. Im Bauaktenarchiv der Stadt Oberhausen ist keine Bauakte zum Bewertungsobjekt vorhanden, insofern liegen keinerlei Plan- oder Berechnungsunterlagen vor. Die bestehenden erhebliche Risiken zur Beurteilung des Verkehrswertes wegen tatsächlich nicht bekanntem Genehmigungsstand, Zustand/ Ausstattung der Immobilie werden beim Übergang zum Verkehrswert ggf. mit einem gesonderten Risikoabschlag berücksichtigt – vgl. hierzu auch Erläuterungen in Abschnitt 10.0.*

Die Ermittlung des *Bodenwertes* erfolgt unter Zugrundelegung der zum Bewertungsstichtag aktuellen Bodenrichtwerte des örtlichen Gutachterausschusses, die zum 01.01.2022 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, Zugschnitt und Größe des Hauses angemessen und langfristig erzielbar sind.

Der Kapitalisierung des Reinertrages wird ein marktüblicher Liegenschaftszins, entsprechend der vorliegenden Grundstücksart, zugrunde gelegt, der die allgemeine Verkäuflichkeit eines Objektes dieser Art und in dieser Lage würdigt. Der Ertragswert im Rahmen dieses Gutachtens ist nicht als ertragsorientierter Wert im Sinne einer Renditerechnung eines potenziellen „Kapitalanlegers“ zu verstehen, sondern als *indirekter Vergleichswert*.

Falls erforderlich werden 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 09.08.2022, AZ: 017 K 076/22
- Beschlüsse des Amtsgerichtes Oberhausen vom 07.07./08.08.2022
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen vom 04.07.2022
- Erkundigungen bei den Fachämtern der Stadt Oberhausen
- aktueller Katasterplan
- Mietspiegel der Stadt Oberhausen
- Grundstücksmarktberichte und Richtwertkarten der Gutachterausschüsse
- sonst. Immobilienmarktberichte (IVD-Preisspiegel, Immopromeo, u.a.)



## 2.0. ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Eigentümer:</b>	*)
<b>Katasterbezeichnung:</b>	<b>Gemarkung:</b> Sterkrade
	<b>Flur:</b> 24
	<b>Flurstück:</b> 1465 - lfd. Nr. 252 des BV
	<b>Fläche:</b> 4.148 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung lt. Kataster:</b>	Gebäude- und Freifläche „Hagedornstr. 112“
<b>Grundbuchbezeichnung:</b>	von Sterkrade, Blatt 1490
<b>Grundbuchbelastungen:</b>	<p>In Abt. II des vorliegenden Grundbuchauszuges vom 04.07.2022 sind bzgl. der lfd. Nr. 252 des BV folgende Belastungen eingetragen:</p> <p><u>lfd. Nr. 27</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in einem Recht auf Verlegung, Betreuung und Unterhaltung einer Gasleitung, verbunden mit einer Bebauungs- und Nutzungsbeschränkung für*). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 01.09.1980 eingetragen am 01.10.1980. Mit dem belasteten Grundstück von Blatt 4206A hierher übertragen am 17.11.2008.</p> <p><u>lfd. Nr. 28</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in einem Wohnrecht für), eingetragen am 18.09.1995. Mit dem belasteten Grundstück von Blatt 4206A hierher übertragen am 17.11.2008.</p> <p><u>lfd. Nr. 29</u> Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für *) Bezug: Bewilligung vom 18.08./22.10.2008, eingetragen am 17.11.2008.</p> <p><b>!!</b> <i>Die Belastungen bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt, d.h. im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein belastungsfreier Zustand unterstellt. Evtl. in Abt. III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.</i></p> <p><i>Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Ersteher die Immobilie also (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird. Es kann aber auch vorkommen, dass alle oder einzelne Rechte im Grundbuch bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest; entsprechende Ersatzwerte werden durch das Gericht festgesetzt.</i></p> <p><i>Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.</i></p>

\*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



---

<b>Baulasten:</b>	Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Oberhausen sind <u>keine</u> Baulasten eingetragen.  <i>Die entsprechende Bescheinigung der Stadt Oberhausen ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.</i>
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Oberhausen, <b>Aktenzeichen: 017 K 076/22</b>
<b>Aufgabe des Gutachtens:</b>	Verkehrswertermittlung über ein <i>Wohnhaus mit Nebentrakten und Nebengebäuden (Wohnstätte im unbeplanten Innenbereich)</i> im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens*).
<b>Mietverhältnisse:</b>	Es liegen keine Hinweise zu Mietverhältnissen vor, Nutzungsverhältnisse sind nicht bekannt.
<b>Ortsbesichtigung:</b>	Die Außenbesichtigung erfolgte am 07.09.2022 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller. Die Innenbesichtigung der Gebäude 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

<b>Grundstücksart:</b>	Wohngrundstück
<b>Wohnlage:</b>	durchschnittliche Wohnlage im Stadtteil OB-Sterkrade, Ortsteil Schwarze Heide
<b>Geschäftslage:</b>	keine
<b>Bebauung der näheren Umgebung:</b>	im weiteren nördlichen Bereich zur „Hegerfeldstraße“ 2- bis 3-geschossige Wohnbebauung, unmittelbar südlich zur „Hagedornstraße“ angrenzend vereinzelt Einfamilienhäuser (Haus Nr. 107-113)
<b>Infrastruktur:</b>	normale infrastrukturelle Ausstattung, Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf im Umkreis von 0,5 – 1,0 km, darüber hinaus in diversen Oberhausener Zentren (Sterkrade-Mitte, Alt-Oberhausen, CentrO), bis Ortsmitte Sterkrade ~2,5 km.
<b>Straßenbau und Erschließung:</b>	Die angrenzende „Hagedornstraße“ ist in Objektlage vergleichsweise einfach und offensichtlich noch nicht endgültig ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, Straßenbeleuchtung vorhanden, Straßenkanalisation nicht feststellbar.
<b>Ver- und Entsorgung:</b>	nicht feststellbar, unterstellt: Wasser, Strom, Gas über örtliche Versorgungsunternehmen, hinsichtlich der Entsorgung liegen keine Informationen vor
<b>Verkehrslage:</b>	inner- und überörtlich günstige Straßenanbindungen, Autobahn A 2, Anschlussstelle OB-Holten in ~1,0 km Entfernung, Bushaltestellen in der Nähe
<b>Art, Geschoszahl, Baujahr der Gebäude:</b>	freistehendes Wohnhaus (Einfamilienhaus) mit Nebentrakten und Nebengebäuden (Garagen, Lager, ehem. Scheune), genaues Baujahr nicht bekannt, Bauunterlagen lagen nicht vor.  Nach Hausnummernkartei der Stadt Oberhausen wurde das Ursprungswohnhaus „vor 1915“ errichtet, Zeitpunkt der Erweiterungen/ Nebengebäuden nicht bekannt.



#### 4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - spezielle Merkmale

<b>Grundstücksschnitt:</b>	Reihengrundstück mit sehr unregelmäßigem Zuschnitt (Einzelheiten sh. Katasterplan in Anlage 3)
<b>Oberflächengestaltung:</b>	eben, normale Höhenlage zur angrenzenden Straße
<b>Überbauung:</b>	keine
<b>Baugrund:</b>	Nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt. Nach Internet-Auskunft des geologischen Dienstes NRW (gd.nrw.de) besteht in der Lage des Bewertungsgrundstücks kein Gefährdungspotential des Untergrundes
<b>Altlasten:</b>	<p>Gemäß Auskunft des Umwelt-Amtes der Stadt Oberhausen ist das Bewertungsgrundstück teilweise als <b>Fläche mit Bodenbelastungsverdacht</b> erfasst. In der Zeit 01.12.1972 bis 22.02.1975 wurde auf dem Grundstück ein Reifenhandel betrieben. Aufgrund dessen kann eine genehmigungs- oder anzeigepflichtige Nutzungsänderung vorherige Untersuchungen erfordern, ggf. kann der Genehmigungsbescheid mit Nebenbestimmungen verknüpft sein.</p> <p><b><u>Hinweis des Umweltamtes:</u></b> <i>Gemäß aktuellem Luftbild können auf dem Grundstück unbefestigte Freiflächen vorhanden sein. Falls dies zutrifft, gelten zusätzlich folgende Aussagen: Die Untersuchungen zur Erstellung einer Bodenbelastungskarte für das gesamte Stadtgebiet von Oberhausen haben ergeben, dass die naturnahen Böden, einschließlich der Gartenböden und den vor längerer Zeit (vor ca. 1970) als 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.</i></p>
<b>Bergbauliche Einflüsse:</b>	<p>Nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tagen- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert. Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alsfeld“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.</p> <p>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.</p> <p>Bei anstehenden Baumaßnahmen ist grundsätzlich eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob und welche Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p><i>Die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.</i></p>



- verbindliche Bauleitplanung:** Kein Bebauungsplanbereich, unbeplanter Innenbereich. Eine Anfrage des Sachverständigen an das Planungsamt der Stadt Oberhausen hinsichtlich einer planungsrechtlichen Auskunft (Schreiben vom 08.09.2022) wurde seitens der Stadt Oberhausen nicht beantwortet.
- Darstellung im regionalen Flächennutzungsplan für die Stadt Oberhausen als „Grünfläche/Fläche für die Landwirtschaft“. Ein Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan ist dem Gutachten als Anlage 5 beigelegt.
- Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:** Freistehendes Wohnhaus (Einfamilienhaus) mit Nebentrakten und Nebengebäuden (Garagen, Lager, ehem. Scheune). Es liegen keine Informationen zu Nutzungs- oder Mietverhältnissen vor. Nach vorliegenden Unterlagen wird das Objekt eigengenutzt, Recherchen im Internet haben ergeben, dass dort eine Tierarztpraxis betrieben wird/wurde.
- Erschließungs-/Kanalanschlussbeitrag:** Die Erschließungsabteilung der Stadt Oberhausen bescheinigt, dass
- Straßenbaukosten für die Herstellung der Erschließungsanlage „Hagedornstraße“ in früheren Jahren gezahlt wurden, so dass Erschließungsbeiträge gem. den §§ 127 ff. BauGB nach derzeitiger Rechtslage nicht anfallen.
  - Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht gezahlt sind
- Die Anliegerbescheinigung der Stadt Oberhausen ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.*
- Baurechtliche Merkmale:** Im Bauaktenarchiv der Stadt Oberhausen konnte keine Bauakte zum Bewertungsobjekt gefunden werden. Insofern liegen keinerlei Bauunterlagen zum Objekt vor. Wegen der nicht durchführbaren Innenbesichtigung der Gebäude, konnte der Eigentümer auch nicht zum Genehmigungsstand und ggf. zur Verfügungstellung von Planunterlagen befragt werden.
- Eine nochmalige Anfrage beim Bauaktenarchiv (Hausnummernverzeichnis) der Stadt Oberhausen hat ergeben, dass das Haus „Hagedornstr. 112“ dort mit dem Baujahr „vor 1915“ geführt wird.
- Nach dortiger Information erfolgte 1968 eine Schlussabnahme zur Errichtung einer PKW-Garage.
- Es liegen somit keine Informationen zum Genehmigungsstand vor. Im Rahmen der Bewertung wird unterstellt, dass der aufstehende Gebäudebestand baurechtlich genehmigt ist. Bezüglich der Unsicherheiten zu den baurechtlichen Merkmalen wird abschließend ein angemessener Minderwert (Risikoabschlag) berücksichtigt.

## 5.0. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### Vorbemerkung:

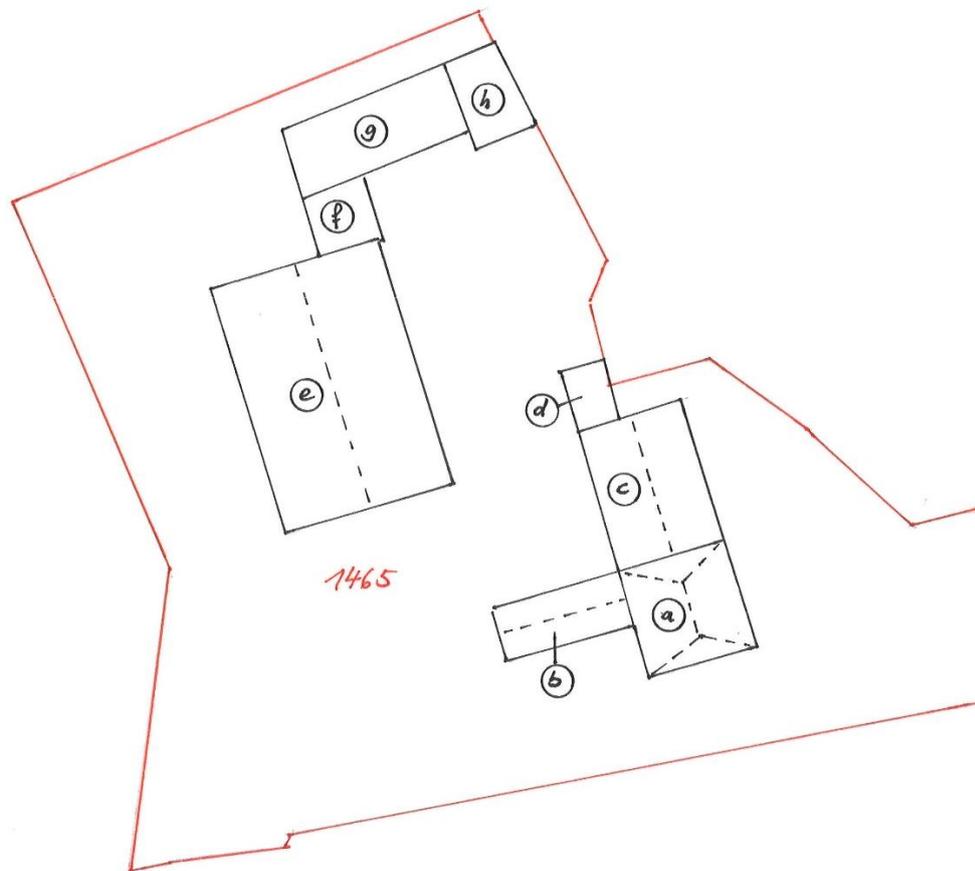
Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf *dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale*, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden und soweit die Räumlichkeiten zugänglich waren.

- !! 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 schadstoffbelasteten 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.

**Gebäudeplan**

- a) Wohnhaus, 2-geschossig mit Walmdach (vermutlich nicht ausgebaut), Unterkellerung nicht bekannt
- b) Westlicher Nebentrakt, 1-geschossig mit Satteldach (vermutlich nicht ausgebaut), Unterkellerung nicht bekannt, Toranlage vorhanden
- c) Nördlicher Nebentrakt, 1-geschossig mit Satteldach (vermutlich nicht ausgebaut), Unterkellerung nicht bekannt, Nach örtlichen Feststellungen befindet sich hier die Hauseingangstür/Diele.
- d) Garage
- e) Ehemalige Scheune mit Satteldach
- f) Lagerraum
- g) Lagerraum
- h) Großgarage

---

## ALLGEMEINE BEURTEILUNG

**Ausstattung, Modernisierung,  
Bau- und Unterhaltungszustand:**

Wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung ist eine diesbezügliche Aussage nicht möglich. Wegen nicht bekanntem Zustand wird im Berechnungsverfahren ein *Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung* (hinsichtlich Ausstattung und Zustand) berücksichtigt wird.

**Räumliche Aufteilung:**

Wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung und fehlender Planunterlagen nicht bekannt.

## AUBENANLAGEN

**Entwässerung:**

nicht bekannt

**Versorgungsanschlüsse:**

unterstellt: Strom, Wasser, Gas

**Hof-, Wege-, sonstige Befestigung:**

einfach befestigte Hofzufahrt, einfache Grundstückseinfriedungen



## 6.0. FLÄCHENBERECHNUNG

Es lagen keine Planunterlagen des Objektes vor, so dass zur Ableitung von Wohnfläche ein Katasterplan herangezogen wurde ([www.tim-online.de](http://www.tim-online.de)). In den Planunterlagen gemäß tim-online wurden Bruttogrundflächen der jeweiligen Gebäudebereiche grafisch ermittelt, woraus dann Wohn-/Nutzflächen abgeleitet wurden. Danach ergeben sich folgende Flächen, die nur im Rahmen dieser Bewertung Verwendung finden können.

### 6.1 WOHN-/NUTZFLÄCHEN

#### Gebäude a) - Wohnhaus

Grundfläche (BGF) ..... = 100 m<sup>2</sup>  
Anzahl der Geschosse ..... = 2,0  
Summe BGF: ..... = 100 m<sup>2</sup> x 2 Geschosse = 200 m<sup>2</sup>  
angenommener Verhältnisfaktor ..... = 0,75 (Verhältnis Wohnfläche zu BGF)  
  
Wohnfläche (geschätzt) ..... = 200 m<sup>2</sup> x 0,75 = **150 m<sup>2</sup>**

#### Gebäude b) – westlicher Nebentrakt (Garage/Nebenräume)

Grundfläche (BGF) ..... = 60 m<sup>2</sup>  
Anzahl der Geschosse ..... = 1,0  
Summe BGF: ..... = 60 m<sup>2</sup>  
angenommener Verhältnisfaktor ..... = 0,85 (Verhältnis Nutzfläche zu BGF)  
  
Nutzfläche (geschätzt) ..... = 60 m<sup>2</sup> x 0,85 = **51 m<sup>2</sup>**

#### Gebäude c) – nördlicher Nebentrakt (Nebenräume/Eingangsdiele)

Grundfläche (BGF) ..... = 128 m<sup>2</sup>  
Anzahl der Geschosse ..... = 1,0  
Summe BGF: ..... = 128 m<sup>2</sup>  
angenommener Verhältnisfaktor ..... = 0,85 (Verhältnis Nutzfläche zu BGF)  
  
Nutzfläche (geschätzt) ..... = 128 m<sup>2</sup> x 0,85 = 108,80 m<sup>2</sup> **oder rd. 109 m<sup>2</sup>**

#### Gebäude d) – Garage

Grundfläche (BGF) ..... = 24 m<sup>2</sup>  
Anzahl der Geschosse ..... = 1,0  
Summe BGF: ..... = 24 m<sup>2</sup>  
angenommener Verhältnisfaktor ..... = 0,90 (Verhältnis Nutzfläche zu BGF)  
  
Nutzfläche (geschätzt) ..... = 24 m<sup>2</sup> x 0,90 = 21,60 m<sup>2</sup> **oder rd. 22 m<sup>2</sup>**

#### Gebäude e) – ehem. Scheune

Grundfläche (BGF) ..... = 354 m<sup>2</sup>  
Anzahl der Geschosse ..... = 1,0  
Summe BGF: ..... = 354 m<sup>2</sup>  
angenommener Verhältnisfaktor ..... = 0,90 (Verhältnis Nutzfläche zu BGF)  
  
Nutzfläche (geschätzt) ..... = 354 m<sup>2</sup> x 0,90 = 318,60 m<sup>2</sup> **oder rd. 319 m<sup>2</sup>**



**Gebäude f) – Lagerraum**

Grundfläche (BGF) .....	=	34 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse .....	=	1,0
Summe BGF: .....	=	34 m <sup>2</sup>
angenommener Verhältnisfaktor .....	=	0,90 (Verhältnis Nutzfläche zu BGF)
Nutzfläche (geschätzt) .....	=	34 m <sup>2</sup> x 0,90 = 30,60 m <sup>2</sup> <b>oder rd. 31 m<sup>2</sup></b>

**Gebäude g) – Lagerraum**

Grundfläche (BGF) .....	=	105 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse .....	=	1,0
Summe BGF: .....	=	105 m <sup>2</sup>
angenommener Verhältnisfaktor .....	=	0,90 (Verhältnis Nutzfläche zu BGF)
Nutzfläche (geschätzt) .....	=	105 m <sup>2</sup> x 0,90 = 94,50 m <sup>2</sup> <b>oder rd. 95 m<sup>2</sup></b>

**Gebäude h) – Garage**

Grundfläche (BGF) .....	=	48 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse .....	=	1,0
Summe BGF: .....	=	48 m <sup>2</sup>
angenommener Verhältnisfaktor .....	=	0,90 (Verhältnis Nutzfläche zu BGF)
Nutzfläche (geschätzt) .....	=	48 m <sup>2</sup> x 0,90 = 43,20 m <sup>2</sup> <b>oder rd. 43 m<sup>2</sup></b>

**Zusammenstellung der Wohn-/Nutzflächen**Wohnflächen

Gebäude a) - Wohnhaus..... = 150,00 m<sup>2</sup>

Nutzflächen

Gebäude b) - westlicher Nebentrakt..... = 51 m<sup>2</sup>

Gebäude c) – nördlicher Nebentrakt ..... = 109 m<sup>2</sup>

Gebäude d) – Garage ..... = 22 m<sup>2</sup>

Gebäude e) – ehem. Scheune ..... = 319 m<sup>2</sup>

Gebäude f) – Lagerraum ..... = 31 m<sup>2</sup>

Gebäude g) – Lagerraum ..... = 95 m<sup>2</sup>

Gebäude h) – Garage ..... = 43 m<sup>2</sup>

**Wohn-/Nutzfläche insgesamt ..... = 820 m<sup>2</sup>**

## 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:

Ursprungsbaujahr nach Hausnummern-Kartei der Stadt Oberhausen vor 1915. Angaben zu Errichtungszeitpunkten der Nebengebäude liegen nicht vor (sh. baurechtliche Merkmale, Seite 10). Nach vorliegenden Unterlagen wird das Objekt eigengenutzt, Recherchen im Internet haben ergeben, dass dort eine Tierarztpraxis betrieben wird/wurde.

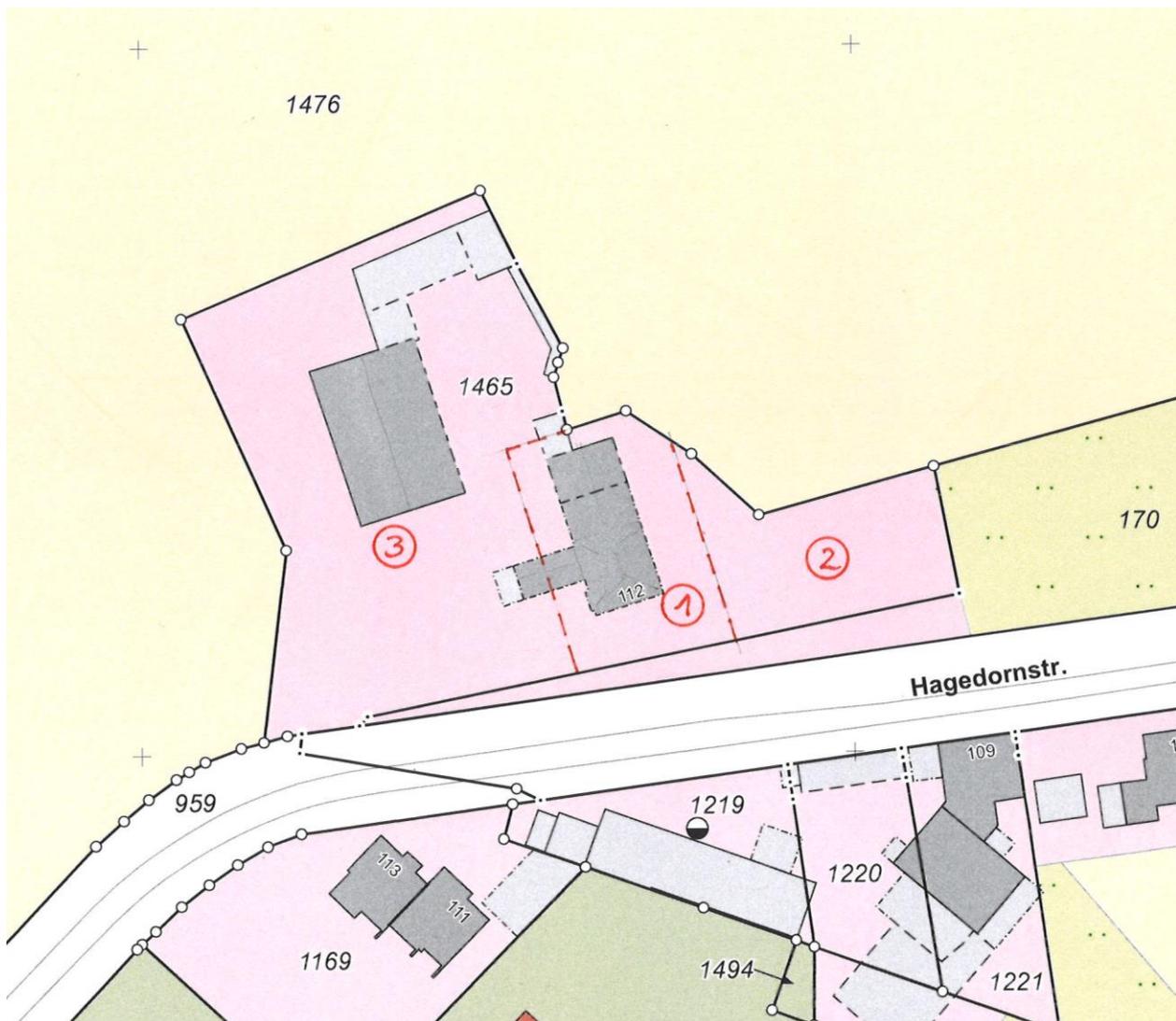
Im Rahmen der Bewertung wird den Gebäuden eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren** bemessen.



## 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 01.01.2022 festgestellt wurden (Quelle: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

### 8.1 Lageplan zu Bodenwertableitung



## 8.2 Flächenaufteilung

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße des **Flurstücks 1465** und der unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt eine differenzierte Bodenbewertung, d.h. es ist eine Aufteilung in unterschiedliche Grundstücksqualitäten erforderlich.

Die **Teilfläche 1** ergibt sich als eigentliche Baugrundstücksfläche (Baulandteil im unbeplanten Innenbereich) nach Örtlichkeit im Bereich des Wohnhauses mit 35 m Tiefe x 23 m Breite = 805 m<sup>2</sup> **oder rd. 800 m<sup>2</sup>**.

Das mit einem offensichtlich legal errichteten Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück (Erschließungskosten wurden seinerzeit erhoben und abgerechnet) ist im regionalen Flächennutzungsplan für Oberhausen als „*Grünfläche/Fläche für die Landwirtschaft*“ dargestellt.

Als **Teilfläche 2** wird die östlich des Wohnhauses gelegene, unbebaute Teilfläche (Nutzung als Gartenteilfläche in Arrondierungslage zum Wohnhaus) beurteilt, diese ergibt sich mit einer Größe von 35 m Tiefe x 20 m Breite = **700 m<sup>2</sup>**.

Als **Teilfläche 3** ergibt sich die nordwestlich gelegene und mit Nebengebäuden bebaute Teilfläche als Restfläche aus der Gesamtfläche abzgl. Teilfläche 1+2 mit: 4.148 m<sup>2</sup> - 800 m<sup>2</sup> - 700 m<sup>2</sup> = **2.648 m<sup>2</sup>**

Die Teilflächen 2+3 werden als *begünstigtes Agrarland* beurteilt. Seit Inkrafttreten der ImmoWertV am 01.07.2020 ist diese Wertstufe weggefallen und werden den Flächen der Landwirtschaft zugerechnet und allgemein als „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ bezeichnet.

Als begünstigtes Agrarland (oder besondere Fläche der Landwirtschaft) werden landwirtschaftliche Flächen bezeichnet, *die durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, ihre Funktion oder ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind, sich auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen und bei denen sich auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung abzeichnet.*

Nutzungen dieser Grundstücksqualität können beispielsweise sein: arrondierende Hausgartenflächen, Ausgleichsflächen für Eingriff in Natur und Landschaft, Baumschulen, Erholungs-/Gartenflächen, Sport- und Spielflächen.

### 8.3 Wertableitung - Teilfläche 1 (Größe = 800 m<sup>2</sup>)

<b>Richtwert 2022</b>	ermittelt zum 01.01.2022 durch den Gutachterausschuss Oberhausen	
<i>Definition:</i>	<b>W – I-II – 0,5 - 40</b> , d.h. Wohngrundstück, 1- bis 2-geschossig bebaut/bebaubar, GFZ=0,5, 40 m Grundstückstiefe, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG	
<i>im Bereich:</i>	zonaler Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes, Referenzlage: Hegerfeldstr. 55 ..... = <b>270,- €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Durchschnittlicher Lagewert:</b>		
Zuschlag als Anpassung an die Marktlage - entfällt .....	= +	0,- €/m <sup>2</sup>
<b>spezieller Lagewert:</b>		
Abschlag wegen Lagewertunterschied, hier: Nähe zur streckenführenden Biefangstr., einfacher Straßenausbau .....	= -	20,- €/m <sup>2</sup>
	=	<b>250,- €/m<sup>2</sup></b>

#### weitere Zu- oder Abschläge

- 25,0 % Abschlag vom speziellen Lagewert wegen der Einschränkungen durch Ausweisung im regionalen Flächennutzungsplan für den Bereich der Stadt Oberhausen als „Grünfläche/Fläche für die Landwirtschaft“, in Verbindung mit möglichen Erweiterungen/baulichen Veränderungen sowie Nachteil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft. Die zu beurteilende Wohnbauland-Teilfläche in Größe von ~800 m<sup>2</sup> wird analog zu einer bebauten Außenbereichsfläche beurteilt.

Nach „Fachinformationen“ des Gutachterausschusses Oberhausen, ist bei bebauten Außenbereichsgrundstücken, insbesondere wegen der baurechtlichen Einschränkungen, der Erschließungssituation und des erschließungsrechtlichen Zustandes ein Abschlag von im Durchschnitt 35 % angemessen.

Aufgrund des erschließungsrechtlichen Zustandes des Bewertungsgrundstücks (gezahlte Erschließungsbeiträge) und der im Wesentlichen unbeplanten Innenbereichslage ist ein Abschlag von 25 % angemessen.

Ein Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan ist dem Gutachten als Anlage 5 beigelegt.

- ± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen *abweichender baulicher Ausnutzung* und *Grundstückstiefe* gegenüber dem Richtwertgrundstück – entfällt
- 5,0 % Abschlag wegen nachteiligem Grundstückszuschnitt

---

- 30,0 % Übertrag

- 30,0 %	Übertrag		
- 0,0 %	Abschlag wegen noch nicht gezahlter/erhobener Erschließungsbeiträge aufgrund der Außenbereichslage ggü. den erschließungsbeitragsfreien Richtwerten im Innenbereich – entfällt, nach schriftlicher Auskunft der Stadt Oberhausen gelten Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge als gezahlt		
- 10,0 %	Abschlag wegen vorhandenem Altlastenverdacht (Reifenhandel 1972-1975)		
- 40,0 %	Abschlag von 250,- €/m <sup>2</sup> .....	= -	100,00 €/m <sup>2</sup>
		=	<b>150,00 €/m<sup>2</sup></b>

### Wertableitung - Teilfläche 2 (Größe = 700 m<sup>2</sup>)

Bei dieser Teilfläche handelt es sich um eine Hausgarten/-Hausanschlussfläche im Außenbereich. Derartige Flächen werden allgemein auch als „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ bezeichnet (früher begünstigtes Agrarland). Nach Auswertung vorliegender Grundstücksmarktberichte (2022) werden landwirtschaftliche und besondere Land- und Forstwirtschaftliche Flächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wie folgt gehandelt:

Stadt /Kreis	Ø landwirtschaftlicher Bodenwert	Ø besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen	Ø Verhältnis-faktor
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
Stadt Oberhausen (Referenzlage Vennstr.) Stadt Bottrop	Ø 5,50 *) Ø 6,00 bis 9,00 Mittelwert = 7,50	o.A. Ø 15,00	Ø 2,00
Stadt Dorsten//Marl	Ø 8,00 – 12,00 Mittelwert = 10,00	Ø 2 -2,5-fache, Ø 16,0 – 24,00	Ø 2,25

\*) Acker-Grünland

Nach Auswertung der vorliegenden Vergleichsdaten wird für die weitere Wertableitung ein Ausgangswert von 5,50 €/m<sup>2</sup> des rein landwirtschaftlichen Bodenwertes in Oberhausen (Referenzlage Vennstraße) zugrunde gelegt. Für die höherwertige Grundstücksqualität der *besonderen land-/forstwirtschaftlichen Fläche* (frühere Bezeichnung begünstigtes Agrarland) erfolgt ein Zuschlag von 100 % (Faktor 2,0), mithin:

5,50 €/m <sup>2</sup> x Faktor 2,0.....	=	11,00 €/m <sup>2</sup>
10 % Abschlag wegen vorhandenem Altlastenverdacht (Reifenhandel 1972-1975).....	=	- 1,10 €/m <sup>2</sup>
	=	<b><u>9,90 €/m<sup>2</sup></u></b>

**Wertableitung – Teilfläche 3 (Größe = 2.648 m²)**

Bei der Teilfläche 3 handelt es sich um reines Agrarland (Grünland) in Hausnähe. Aufgrund der Arrondierungslage zum Wohngebäude erfolgt in diesem Fall ein Zuschlag von 50 % (Faktor 1,5) auf den rein landwirtschaftlichen Bodenrichtwert in Oberhausen, mithin:

5,50 €/m²	x	Faktor 1,5.....	=	8,25 €/m²
Abschlag wegen vorhandenem Altlastenverdacht – entfällt bei dieser Teilfläche .....	=	-	0,00 €/m²	
	=			<b>8,25 €/m²</b>

**Der Bodenwert der zu bewertenden Grundstücks (Flurstück 1465) beträgt zum Bewertungsstichtag 07.09.2023 demnach:**

**Flurstück 1465**

Teilfläche 1:	800 m²	Bauland im Außenbereich	x	150,00 €/m².....	=	120.000,- €
Teilfläche 2:	700 m²	besondere landw. Fläche	x	9,90 €/m².....	=	6.930,- €
Teilfläche 3:	<u>2.648 m²</u>	besondere landw. Fläche	x	8,25 €/m².....	=	<u>21.846,- €</u>
	<b>4.148 m²</b>				=	<b><u><u>148.776,- €</u></u></b>

**rentierlicher Bodenwert**

Im Rahmen der Bodenverzinsung des Ertragswertverfahrens werden die rentierlichen, bebauten Teilflächen 1+2 berücksichtigt, mithin:

Teilfläche 1:	800 m²	Bauland im Außenbereich	x	150,00 €/m².....	=	120.000,- €
Teilfläche 2:	700 m²	besondere landw. Fläche	x	9,90 €/m².....	=	<u>6.930,- €</u>
					=	<b><u><u>126.930,- €</u></u></b>



## 9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

### 9.1. Rohertrag - marktüblich erzielbare Erträge/Mieten

Die angemessene Miete (marktübliche erzielbare Erträge) für das Wohnhaus wird auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Oberhausen für den freifinanzierten Wohnungsbau (Stand 01.03.2021) abgeleitet. Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung und demzufolge nicht bekannten Zustand/ Ausstattung/Wohnflächen- und Nutzungsumfang handelt es sich hierbei um eine rein fiktive Mietwertableitung.

Im Rahmen dieser Ableitung erfolgt die Einordnung in die *Baugruppe I (Wohnungen in Gebäuden bis Baujahr 1949), Wohnungsgröße >90 m<sup>2</sup> (Größenklasse C, im Mittel 110 m<sup>2</sup>), mit Sammelheizung, Bad/WC, Isolierverglasung, ohne Balkon, in mittlerer Wohnlage als Referenzlage*. Bei den Mieten gem. Mietspiegel handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Betriebs-/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: 01.03.2021)

- Baujahrsgruppe I, Wohnungen in Gebäuden bis Baujahr 1949, ohne Balkon
- Wohnungsgröße >90 m<sup>2</sup> (Größenklasse C, im Mittel 110 m<sup>2</sup>)
- Ausstattungsklasse mit Sammelheizung, Bad/WC, Isofenster
- mittlere Wohnlage als Referenzlage
- Mietwertraumen 3,46 – 5,58 €/m<sup>2</sup>, ausgewiesener Mittelwert ..... = **4,55 €/m<sup>2</sup>**

#### Anpassung an die Marktlage

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Oberhausen wurde zum Zeitpunkt 01.03.2021 ermittelt, zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt eine Anpassung über die Veränderung des *Verbraucherpreisindex* Bundesgebiet, Basis 2015=100 (Vergleich zwischen dem Zeitpunkt der Mietspiegelerstellung und dem Bewertungsstichtag)

#### Indexierung:

Index 03/2021 = 107,5

Index 12/2022 = 120,6 (letzter veröffentlichter Index zum Bewertungsstichtag)

Veränderung:  $120,6 / 107,5 = 1,1219$  oder rd. 12,2 % Zuschlag ..... = + 0,56 €/m<sup>2</sup>

ferner

Im Rahmen der Ertragswertberechnung sind gemäß § 18 ImmoWertV marktüblich erzielbare Erträge zugrunde zu legen.

Hierzu steht die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 (2) BGB, die „aus den üblichen Entgelten“ gebildet wird, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 6 Jahren vereinbart wurde und dem Mietspiegel entnommen werden kann. Der aktuelle Mietspiegel Oberhausen wurde zum 01.03.2019 erstellt, demzufolge spiegeln sich hier im Wesentlichen die Vermietungsentgelte der Jahre 2015 - 2020 wider (6 Jahre) – im Mittel 2017/18 (maßgeblicher Zeitpunkt 12/2017).

Die Marktmiete (marktüblich erzielbarer Ertrag) ist die Miete, die im Falle einer Neuvermietung unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage aktuell erzielt werden kann; im Falle einer Neuvermietung kann der Vermieter diese Marktmiete verlangen, er ist nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel gebunden.

Zwischenwert ..... = **5,11 €/m<sup>2</sup>**



Übertrag Zwischenwert ..... = 5,11 €/m<sup>2</sup>

Als maßgebliche Begrenzung der Marktmiete gilt die sog. „Wesentlichkeitsgrenze“, die eine Überhöhung von 20 % zur ortsüblichen Miete definiert; d.h. Mieten oberhalb dieser 20 %-Begrenzung gelten allgemein als unzulässig.

Beim Übergang der ortsüblichen Miete auf Basis des aktuellen Mietspiegels zur heute marktüblichen Miete ist eine Angleichung erforderlich, die mit einem Zuschlag zur ortsüblichen Miete gemäß Mietspiegel beurteilt wird, der über die Veränderung des Verbraucherpreisindex Bundesgebiet (Basis 2015=100) ermittelt wird:

Indexierung:

Index 03/2021 (Stand Mietspiegel 01.03.2021) = 107,5

Index 12/2017 (mittlerer Zeitpunkt der Vergleichsmieten aus den letzten 4 Jahren) = 102,6

Veränderung:  $107,5 / 102,6 = 1,0478$ , das entspricht 4,78 %

oder rd. 4,8 % Zuschlag zu 4,55 €/m<sup>2</sup> (Ausgangsmietwert)..... = + 0,22 €/m<sup>2</sup>

**Ausgangswert marktübliche Miete ..... = 5,33 €/m<sup>2</sup>**

*Abweichungen ggü. Mietspiegel:*

+ 0,0 % **Berücksichtigung der Wohnlage**

- Abschlag bei einfacher Wohnlage (*max. 0,24 €/m<sup>2</sup>*) ..... = - 0,0 %
- Zuschlag bei guter Wohnlage (*max. 0,42 €/m<sup>2</sup>*) ..... = + 0,0 %
- zus. = + 0,0 %

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

- Wohnungen mit Balkon, Gebäude bis Baujahr 1964  
(*max. 0,48 €/m<sup>2</sup>*) ..... = + 0,0 %
- zentrale Warmwasserbereitung (*max. 0,19 €/m<sup>2</sup>*) ..... = + 0,0 %
- Isolierverglasung, eingebaut nach 1995, in Gebäuden bis  
Baujahr 1994 (*max. 0,0,20 €/m<sup>2</sup>*) ..... = + 0,0 %
- Erneuerung der Wohnungsausstattung nach dem Jahr 2000,  
*z.B. durch Erneuerung von Böden, Türen und Heizkörpern,  
Grundrissverbesserung, Erneuerung/Ergänzung der Elektroaus-  
stattung (max. 0,55 €/m<sup>2</sup>)* ..... = + 0,0 %
- Erneuerung der Sanitärausstattung nach dem Jahr 2000  
und/oder überdurchschnittliche Sanitärausstattung,  
*z.B. bei Badezimmern mit Badewanne und Dusche, Gäste-WC  
(max. 0,39 €/m<sup>2</sup>)* ..... = + 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. 0,44 €/m<sup>2</sup>)*.... = + 0,0 %
- zus. = + 0,0 %

+ 0,0 % **Übertrag**

\*) wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung Bauzeitstandard unterstellt



+ 0,0 %	Übertrag		
- 0,0 %	<b>Abschläge für Wohnungs- und Gebäudemerkmale*)</b>		
	- Wohnungen ohne Balkon, Gebäude bis Baujahr 1964 (max. 0,42 €/m <sup>2</sup> ) .....	= -	0,0 %
	- Wohnungen mit Einfachverglasung (max. 0,33 €/m <sup>2</sup> ) .....	= -	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. 0,37 €/m <sup>2</sup> ) .....	= -	0,0 %
	- einfache Gebäudezustand, z.B. Fassade in ungepflegtem/schadhaftem Zustand mit Putz/Farbanstrich, älterem Klinker oder Kunstschiefer, Treppenhaus in ungepflegtem Unterhaltungszustand (max. 0,55 €/m <sup>2</sup> ) .....	= -	0,0 %
		zus. = -	0,0 %
+ 0,0 %	<b>Zuschläge für energetische Modernisierungen*)</b>		
	- Gebäude bis Baujahr 1995 Heizungsanlagen (Heizkessel/Heiztechnik) eingebaut nach 1995 oder Fernwärmeanschluss (max. 0,17 €/m <sup>2</sup> ) .....	= +	0,0 %
	- Gebäude bis Baujahr 1979 bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke <b>oder</b> der Außenwände im Jahr 2000 oder später (max. 0,56 €/m <sup>2</sup> ) .....	= +	0,0 %
	bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke <b>und</b> der Außenwände im Jahr 2000 oder später (max. 0,65 €/m <sup>2</sup> ) .....	= +	0,0 %
	- Gebäude Baujahr 1980 bis 1994 Vollständig gedämmt (Dach bzw. oberste Geschossdecke <b>und</b> Außenwände (max. 0,56 €/m <sup>2</sup> ) .....	= +	0,0 %
		zus. = +	0,0 %
+ 2,5 %	<b>sonstige Zu- oder Abschläge:</b>		
	- Abschlag wegen Baujahrsangleichung, Ursprungsbaujahr vor 1915 .....	= -	5,0 %
	- Abschlag wegen Wohnungsgröße, Referenzgröße 110 m <sup>2</sup> , hier: Übergröße mit rd. 150 m <sup>2</sup> .....	= -	2,5 %
	- Abschlag für Grundrissnachteile: nicht bekannt .....	= -	0,0 %
	- Zuschlag für unterstellte Einfamilienhausnutzung Einfami- lienhaus mit Gartennutzung .....	= +	10,0 %
	- Abschlag für fehlende Garage/ PKW-Stellplatz - entfällt .....	= -	0,0 %
		zus. = +	2,5 %
+ 2,5 %	Zuschlag zu 5,33 €/m <sup>2</sup> .....	= +	0,13 €/m
		=	5,46 €/m <sup>2</sup>
		oder rd.	5,45 €/m <sup>2</sup>

\*) wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung Bauzeitstandard unterstellt

**Für die Nebengebäude b) bis h) werden pauschale Mietwertansätze gewählt.**



**Rechnung Rohertrag**

Gebäude a) – Wohnhaus:	150 m <sup>2</sup>	x	5,45 €/m <sup>2</sup> .....	=	817,50 €
Gebäude b) – westl. Nebentrakt (Garage/Nebenräume)	51 m <sup>2</sup>	x	3,00 €/m <sup>2</sup> .....	=	153,00 €
Gebäude c) – nördl. Nebentrakt (Nebenr./Eingangsdiele)	109 m <sup>2</sup>	x	3,00 €/m <sup>2</sup> .....	=	327,00 €
Gebäude d) – Garage:	22 m <sup>2</sup>	x	2,50 €/m <sup>2</sup> .....	=	55,00 €
Gebäude e) – ehem. Scheune:	319 m <sup>2</sup>	x	1,50 €/m <sup>2</sup> .....	=	478,50 €
Gebäude f) – Lagerraum:	31 m <sup>2</sup>	x	2,00 €/m <sup>2</sup> .....	=	62,00 €
Gebäude g) – Lagerraum:	95 m <sup>2</sup>	x	2,00 €/m <sup>2</sup> .....	=	190,00 €
Gebäude h) – Großgarage:	<u>43 m<sup>2</sup></u>	x	<u>2,25 €/m<sup>2</sup>.....</u>	=	<u>96,75 €</u>
	820 m <sup>2</sup>				
			<b>monatlicher Rohertrag*)</b> .....	=	<b>2.179,75 €</b>
			<b>jährlicher Rohertrag</b> .....	=	<b>26.157,00 €</b>

\*) in mangelfreiem/vermietbarem Zustand

**einkommende Miete**

Nach vorliegenden Unterlagen wird das Objekt eigengenutzt, ob Mietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt.

**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 Vielfältiger 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 m <sup>2</sup> 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 angemessener 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

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 2015=100), jeweils zum Oktober des vorherigen Jahres.

Index Oktober 2020 = 105,9

Index Oktober 2022 = 122,2

Veränderung:  $122,2 / 105,9 = 1,1539$  (Korrekturfaktor)



Es ergibt sich folgende Ableitung*Instandhaltungskosten:*

Gebäude a) - Wohnhaus:	11,70 €/m <sup>2</sup> /p.a.	x 1,1539 Korrekturfaktor	x 150 m <sup>2</sup> .....=	2.025,- €
Gebäude b + c) – Nebentrakte*)	8,19 €/m <sup>2</sup> /p.a.	x 1,1539 Korrekturfaktor	x 160 m <sup>2</sup> .....=	1.512,- €
Gebäude d, f-h) – Garagen/Lagerr.:	88,00 €/St/p.a.	x 1,1539 Korrekturfaktor	x 4 Stück.....=	406,- €
Gebäude e) – ehem. Scheune**):	3,51 €/m <sup>2</sup> /p.a.	x 1,1539 Korrekturfaktor	x 319 m <sup>2</sup> .....=	1.292,- €

*Verwaltungskosten:*

Wohnhaus inkl. Nebentrakte:	298,00 €/Whs./p.a.	x 1,1539 Korrekturfaktor	x Faktor 1,5 ...=	516,- €
Garagen/Lagerräume:	39,00 €/St./p.a.	x 1,1539 Korrekturfaktor	x 4 Stück.....=	180,- €
ehem. Scheune:		pauschaler Ansatz.....=		180,- €

*Mietausfallwagnis:*

aufgrund der individuellen Nutzung/Objektgestaltung erhöhtes Risiko				
4,0 % vom Rohertrag, d.h. 4,0 % von 26.157,- € .....				<u>1.046,- €</u>
		insgesamt .....		<b>7.157,- €</b>

\*) 70 % von 11,70 €/m<sup>2</sup> = 8,19 €/m<sup>2</sup>

\*\* 30 % von 11,70 €/m<sup>2</sup> = 3,51 €/m<sup>2</sup>

Das entspricht 27,36 % des festgestellten Rohertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 27,4%** 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.

<u>Objektart</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
▪ Dreifamilienhausgrundstücke	4,0 %	4,0 %	3,5 %	3,0 %
▪ Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblichem Anteil bis 20 %	5,5 %	5,5 %	5,0 %	4,5 %
▪ Gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil >20 %	6,0 %	6,0 %	5,5 %	5,0 %
▪ Handel	7,0 %	7,0 %	6,5 %	6,0 %
▪ Bürogebäude	7,0 %	7,0 %	6,5 %	6,0 %
▪ Gewerbeobjekte	7,5 %	7,5 %	7,0 %	6,5 %

Für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke und Eigentumswohnungen sind in Oberhausen keine Liegenschaftssätze veröffentlicht, in diesem Fall werden der Bewertung Veröffentlichungen über Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 der angrenzenden Gutachterausschüsse Dinslaken und Duisburg zugrunde gelegt, die dortigen Rahmenwerte werden nachfolgend dokumentiert. Darüber hinaus werden die Zinssätze der Vorjahre dargelegt.

Vergleichsstädte	Liegenschafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
	in %	SAW*) in %	Anzahl Fälle	Ø-Wohn- fläche	Ø- Restnut- zungsdauer	Ø-Miete
<b>freistehende Einfamilienhäuser Dinslaken</b>						
<b>Marktberichte 2020-2022</b>				m <sup>2</sup>	Jahre	€/m <sup>2</sup>
Dinslaken (2020)	2,0	0,90	39	142,9	43,9	7,46
Dinslaken (2021)	1,85	0,90	38	144,0	44,9	7,95
<b>Dinslaken (2022**)</b>	<b>1,55</b>	<b>0,70</b>	<b>36</b>	<b>144,3</b>	<b>44,4</b>	<b>8,06</b>
Regressionsfunktion des L-Zinssatzes in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer (RND) – Marktbericht 2022 Funktion: $y$ (LSZ) = 1,507 Ln(x) - 4,049 / R=0,672 / x = RND, <b>bei 20 Jahren RND</b> ergibt sich: LSZ = 1,507 Ln(20) - 4,049 = <b>0,47</b>						

\*) Standardabweichung

\*\*) Auswertung der Verkäufe 2019-2021

Vergleichsstädte	Liegenschafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
	in %	SAW*) in %	Anzahl Fälle	Ø-Wohn- fläche	Ø- Restnut- zungsdauer	Ø-Miete
<b>freistehende Einfamilienhäuser Duisburg</b>						
<b>Marktberichte 2020-2022</b>				m <sup>2</sup>	Jahre	€/m <sup>2</sup>
Duisburg (2020)	2,40	1,00	81	155	41	7,81
Duisburg (2021)	1,50	1,20	87	158	36	7,52
<b>Duisburg (2022**)</b>	<b>1,20</b>	<b>1,40</b>	<b>84</b>	<b>154</b>	<b>34</b>	<b>7,47</b>
Regressionsfunktion des L-Zinssatzes in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer (RND) – Marktbericht 2022 Funktion: $y$ (LSZ) = 1,627 Ln(x) - 4,442 / R=0,403 / x = RND, <b>bei 20 Jahren RND</b> ergibt sich: LSZ = 1,627 Ln(20) - 4,442 = <b>0,43</b>						

\*) Standardabweichung

\*\*) Auswertung der Verkäufe 2020-2021

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:

Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser gem. GMB Dinslaken 2022 Kenndaten/Modellansatz.: 144,3 m <sup>2</sup> WF, 44,4 Jahre RND, 8,06 €/m <sup>2</sup> Miete	1,550 %	
Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser gem. GMB Duisburg 2022 Kenndaten/Modellansatz.: 154 m <sup>2</sup> WF, 34 Jahre RND, 7,47 €/m <sup>2</sup> Miete	1,200 %	
<b>Ausgangswert = Mittelwerte aus GMB Dinslaken / Duisburg 2022</b> Kenndaten/Modellansatz.: 149 m <sup>2</sup> WF, 39 Jahre RND, 7,77 €/m <sup>2</sup> Miete		<b>1,375 %</b>
<i>Anpassung des Liegenschaftszinssatzes</i> aufgrund der Veränderung der Marktlage zum heutigen Bewertungsstichtag – entfällt, aktuelle Daten der v.g. GMB 2022	-	0,000 %
<i>Lageabweichung, überörtlich:</i> ggü. den angrenzenden Vergleichsstädten, allgemeiner Vergleich Oberhausen / Dinslaken / Duisburg - entfällt	+	0,000 %
<i>Lageabweichung, innerörtlich:</i> gebietstypische Lagewerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Oberhausen gem. GMB 2022 mäßige Lage = 310,- €/m <sup>2</sup> , mittlere Lage = 350,- €/m <sup>2</sup> , gute Wohnlage = 460,- €/m <sup>2</sup> , Bodenwertniveau in Objektlage = 250,- €/m <sup>2</sup> (Zulage Risiko)	+	0,250 %
<i>Abweichungen Bewertungsobjekt ggü. Modellansatz (Kenndaten):</i> WF: 150 m <sup>2</sup> ggü. 149 m <sup>2</sup> im Modellansatz <u>und</u> Miete: 5,75 €/m <sup>2</sup> ggü. 7,77 €/m <sup>2</sup> im Modellansatz <u>und</u> RND: 20 Jahre ggü. 44,4 Jahre im Modellansatz (Reduzierung Risiko)	-	0,250 %
<i>Sonstige Einflussfaktoren:</i> Einfamilienhaus mit diversen Nebentrakten und Nebengebäuden, individuelle Grundriss-/Objektgestaltung, Genehmigungsrisiken, Altbau (Zulage Risiko)	+	0,500 %
<b>spezieller Liegenschaftszinssatz</b>	<b>= oder rd.</b>	<b>1,875 % 1,900 %</b>

Unter Berücksichtigung aller Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Beurteilung für das zu bewertende **Einfamilienhaus** ein **marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 1,90 %** 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 – Teilflächen 1+2* - gem. Abschnitt 8.0..... = **126.930,- €**



**9.5 Ertragswertberechnung:**

jährlicher <i>Roh</i> ertrag/marktüblich erzielbare Erträge gemäß Abschnitt 9.1 .....	=	26.157,- €
abzgl. <i>Bewirtschaftungskosten</i> gemäß Abschnitt 9.2 27,4 % von 26.157,- € .....	= -	<u>7.167,- €</u>
jährlicher <i>Reinertrag</i> .....	=	18.990,- €
abzgl. Bodenverzinsung: 1,90 % von 126.930,- € gem. Abschnitt 9.4 .....	= -	<u>2.412,- €</u>
<i>Reinertragsanteil Gebäude</i> .....	=	16.578,- €

Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor

- <i>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</i> .....	=	20 Jahre	- vgl. Abschnitt 7.0
- <i>Liegenschaftszinssatz</i> .....	=	1,90 %	- vgl. Abschnitt 9.3
- <i>Kapitalisierungsfaktor</i> .....	=	16,51*)	

\*)  $(1,0190^{20} - 1) / (1,0190^{20} \times 0,0190) = 16,51$

<i>Zeitwert der Gebäude (Kapitalisierung):</i> 16.578,- € x 16,51 .....	=	273.703,- €
zuzüglich <i>gesamter Bodenwert</i> gemäß Abschnitt 8.0 .....	= +	<u>148.776,- €</u>
<i>vorläufiger Ertragswert</i> .....	=	422.479,- €

*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, siehe nachfolgenden Risikoabschlag .....	= -	0,- €
---	-----	-------

*Risikoabschlag hinsichtlich Ausstattung/Zustand der Gebäude wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung:*

10,0 % von 273.703,- € (Zeitwert Gebäude) = 27.370,- € oder rd. ....	= -	28.000,- €
--	-----	------------

*weitere Zu- oder Abschläge:*

*Risikoabschlag wegen nicht bekanntem Genehmigungsstand der Gebäude (fehlende Bauakte)*

5,0 % von 273.703,- € (Zeitwert Gebäude) = 13.685,- € oder rd. ....	= -	<u>14.000,- €</u>
---	-----	-------------------

**Wert der Besetzung nach dem Ertragswertverfahren** .....

*incl. Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung* .....

**oder rd. 380.000,- €**

## 10.0 VERKEHRSWERT

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.

**ERTRAGSWERT**            gemäß Abschnitt 9.5    =            **380.000,- €\***

*\*) incl. Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung*

Das Amtsgericht Oberhausen hat den unterzeichnenden Sachverständigen mit der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt. Hierzu hat der Sachverständige die Bauunterlagen im Bauaktenarchiv der Stadt Oberhausen eingesehen, dabei wurde festgestellt, dass keine Bauakte besteht und somit auch keine Bauunterlagen zur Verfügung stehen, aus denen wertrelevante Daten wie z.B. Genehmigungsstand, Baujahr der einzelnen Gebäude, Wohn-/Nutzflächen, etc. hervorgehen oder abgeleitet werden können.

Da der Eigentümer des Grundstücks die Innenbesichtigung der Immobilie nicht ermöglicht hat und nicht an einer Kooperation interessiert war, konnte auch kein Wohn-/Nutzflächenaufmaß durchgeführt werden.

Dennoch muss im Rahmen dieses Zwangsversteigerungsverfahrens ein Verkehrswert ermittelt werden. Der Sachverständige hat daher hilfsweise Bruttogrundflächen der jeweiligen Gebäude grafisch ermittelt (www.tim-online.de) und aus den jeweiligen Bruttogrundflächen über Verhältnisfaktoren und Luftbildauswertungen fiktive Wohn- und Nutzflächen ermittelt. Diese Flächen wurden bei der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt. Wegen der Risiken aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung (hinsichtlich Nutzungsumfang, Ausstattung, Zustand, Genehmigungsstand, etc.), erfolgte im Rahmen der Ertragswertermittlung ein entsprechender Risikoabschlag.

***Insofern handelt es sich bei dieser Bewertung um keine klassische Verkehrswertermittlung im Sinne § 194 BauGB und beschränkt sich in diesem Fall allein auf das Ertragswertverfahren im Rahmen dieses Zwangsversteigerungsverfahrens.***

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 und wie sie anhand der vorliegenden Unterlagen, ohne die zuvor beschriebene Innenbesichtigung, möglich waren. Risikoabschläge werden gesondert berücksichtigt.



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 betroffenen Grundstücks „**Hagedornstr. 112**“ in 46149 Oberhausen-Sterkrade am **Bewertungsstichtag 7. September 2022** unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung und hinsichtlich des nicht bekannten Genehmigungsstandes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

**380.000,- €**

**(in Worten: --dreihundertachtzigtausend- Euro)**

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 30 zzgl. Anlagen und wird auftragsgemäß in 4-facher Ausfertigung 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 20. März 2023**

**( 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.*



zum Wertgutachten „Hagedornstr. 112“, 46149 Oberhausen-Sterkrade

Katasterkarte 1 : 1.000

---



**Stadt Oberhausen  
Katasteramt**

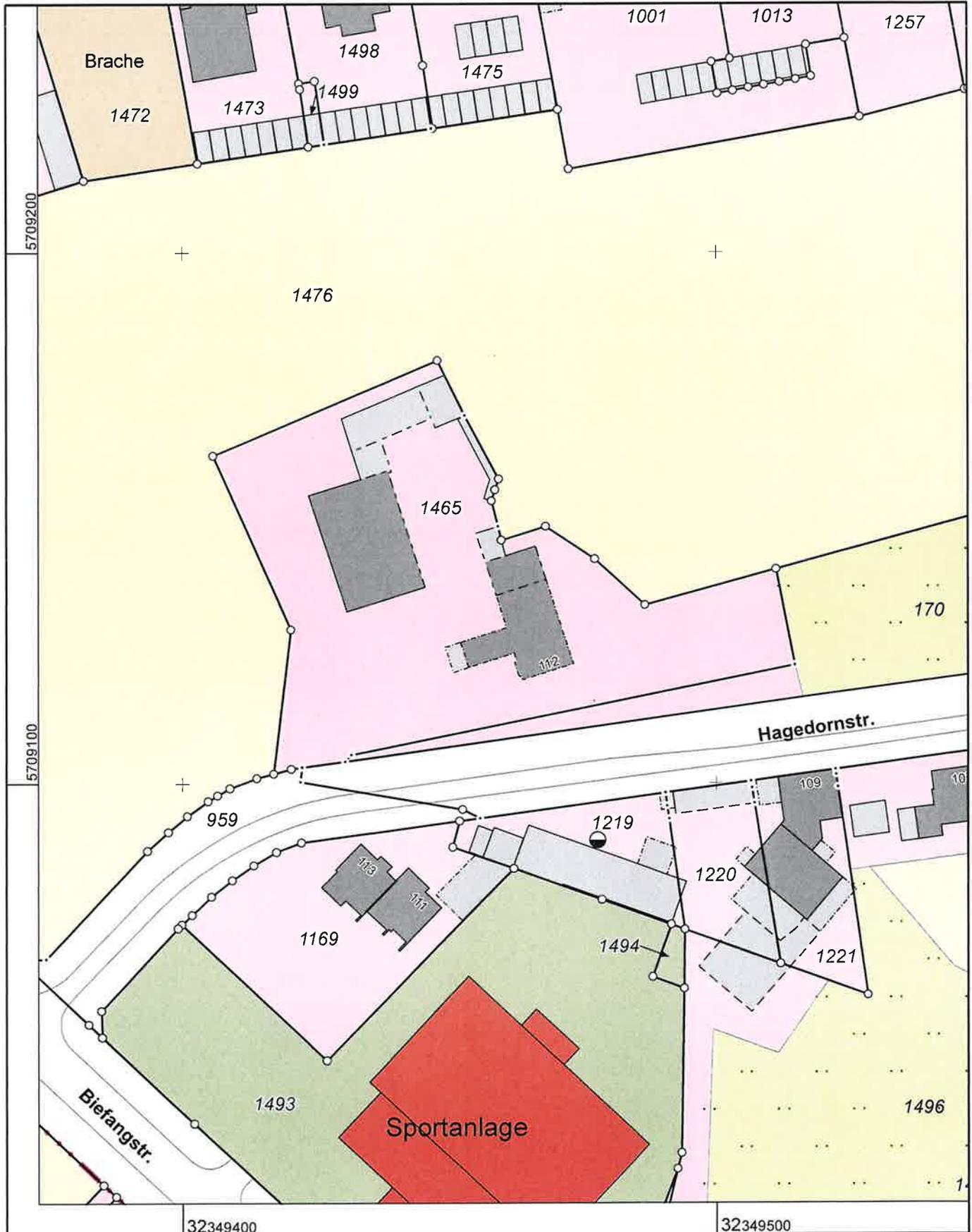
Bahnhofstr. 66  
46145 Oberhausen

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

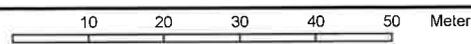
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 1465  
Flur: 24  
Gemarkung: Sterkrade  
Hagedornstr. 112, Oberhausen

Erstellt: 18.08.2022  
Zeichen: 22-EI-1141



Maßstab 1 : 1000



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