

### **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.

# Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Von der Industrie- und  
Handelskammer Nord  
Westfalen öffentlich be-  
stellter und vereidigter  
Sachverständiger für  
die Bewertung von be-  
bauten und unbebauten  
Grundstücken



**Bewertungsgegenstand**      **Hohe Str. 67, 46145 Oberhausen-Sterkrade**

*Freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit 2  
Garagen*

**Bewertungsstichtag**      19. Juni 2023 - Tag der Ortsbesichtigung

**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  
„Hohe Str. 67“, 46145 Oberhausen beträgt am  
Wertermittlungsstichtag 19.06.2023 *unter*  
*Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen*  
*nicht durchführbarer Innenbesichtigung (Teil-*  
*bereich Keller, DG-Wohnung, Garage links)*

**475.000,- €**

**Verkehrswert in Worten**      - vierhundertfünfsiebzigttausend - Euro

**Aktenzeichen Amtsgericht:**  
017 K 121/22

**Aktenzeichen Gutachter:**  
23-18-AG-VG

**Datum:**  
31. Juli 2023

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

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

\_\_\_ . Ausfertigung



Vorderansicht



rückwärtige Ansicht

**ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE**

<b><u>Ausgangsdaten</u></b>		
<b>Objekt:</b>	Hohe Str. 67, 46145 Oberhausen-Sterkrade, Ortsteil Königshardt	
<b>Art der Nutzung:</b>	freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit 2 Garagen	
<b>Wertermittlungssichttag:</b>	19.06.2023	Tag der Ortsbesichtigung
<b>Grundstücksgröße:</b>	561 m <sup>2</sup>	Flurstück 446
<b>Baujahr:</b>	1965 1989	Wohnhaus, rechte Garage linke Garage
<b>Wohnfläche:</b>	160,80 m <sup>2</sup>	EG/DG, zzgl. ~18 m <sup>2</sup> Spitzbodenausbau

<b><u>Bewertungsergebnisse</u></b>		
<i>Unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung (Teilbereich Keller, DG-Wohnung, Garage links)</i>		
<b>Ertragswert:</b>	<b>475.000,- €</b>	indirekter Vergleichswert
<b>Sachwert:</b>	<b>475.000,- €</b>	nach Markt-/Kaufpreisanalyse
<hr/>		
<b>Verkehrswert:</b>	<b>475.000,- €</b>	

Dorsten, den 31. Juli 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
3.0 Grundstücksbeschreibung - allgemein .....	7
4.0 Grundstücksbeschreibung - speziell .....	8 - 9
5.0 Gebäudebeschreibung .....	10 - 13
6.0 Massen- und Flächenberechnungen .....	14 - 15
7.0 Gesamtstand- und Restnutzungsdauer der Gebäude .....	16
8.0 Wert des Grund und Bodens .....	17 - 18
<b>9.0 Ertragswertermittlung</b>	
9.1 Rohertrag – marktüblich erzielbare Erträge .....	19 - 23
9.2 Bewirtschaftungskosten .....	23 - 24
9.3 Liegenschaftszinssatz .....	24 - 26
9.4 rentierlicher Bodenwert im Ertragswertverfahren .....	26
9.5 Ertragswertberechnung .....	28
<b>10.0 Sachwertermittlung</b>	
10.1 Normalherstellungskosten .....	28
10.2 Herstellungskosten / Herstellungswert (Neubauwert) .....	28
10.3 Zeitwert der Gebäude .....	28
10.4 vorläufiger Sachwert, <u>ohne</u> Anpassung an die Marktlage und <u>ohne</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	29
10.5 vorläufiger Sachwert, <u>unter</u> Anpassung an die Marktlage und <u>ohne</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	30 - 32
10.6 endgültiger Sachwert, <u>unter</u> Anpassung an die Marktlage und <u>unter</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	33 - 35
<b>11.0 Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>36 - 37</b>

### Anlagen

- Anlage 1 - Orientierungsplan
- Anlage 2 - Stadtplanausschnitt
- Anlage 3 - Katasterkarte 1 : 500
- Anlage 4 - Grundriss-/ Schnittzeichnungen
- Anlage 5 - Lichtbilder des Bewertungsobjektes

- Anhang** - Auskunft über bergbauliche Verhältnisse  
 Bescheinigung über Erschließungsbeiträge  
 Baulastenauskunft  
 Ableitung der Normalherstellungskosten (NHK 2010)

### Anmerkung

Dem Sachverständigen liegt keine Genehmigung zur Veröffentlichung der Innenfotografien des Hauses vor.



## 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 *Zweifamilienhausgrundstück mit 2 Garagen* zu bewerten. Die Bewertung erfolgt nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung sowohl nach dem Ertragswertverfahren als auch nach dem Sachwertverfahren.

**!! Teilbereiche des Gebäudes waren nicht zugänglich (Teilbereich Keller, DG-Wohnung, Garage links). Im Rahmen der Bewertung wird wegen des tatsächlich nicht bekannten Zustandes / Ausstattung ein Risikoabschlag berücksichtigt.**

Die Ermittlung des *Bodenwertes* im Rahmen des Ertrags- und Sachwertverfahrens erfolgt unter Zugrundelegung der aktuellen Bodenrichtwerte des örtlichen Gutachterausschusses, die letztmalig zum 01.01.2023 festgestellt worden sind. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften wie auch zeitliche Veränderungen werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

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

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

Der Kapitalisierung des Reinertrages wird ein marktüblicher Liegenschaftszins, entsprechend der vorliegenden Grundstücksart, zugrunde gelegt, der die allgemeine Veräußerlichkeit 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*.

Die Ableitung der Herstellungskosten der jeweiligen Gebäude im *Sachwertverfahren* erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Es handelt sich dabei um Kostenkennwerte der Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die NHK 2010 sind bundesdurchschnittliche Kostenwerte für die Neubau-Herstellung bestimmter Gebäude, sie enthalten keine Baujahrsgruppen. In den Kostenansätzen sind Baunebenkosten in Höhe von 17 % für Wohngebäude enthalten. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird kritisch überprüft, ob und in welchem Umfang der Herstellungsaufwand der Gebäude oder einzelner Gebäudeteile rentierlich und somit nachhaltig wirtschaftlich wertwirksam ist.

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

## GRUNDLAGEN

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

## LITERATUR

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

## VERWENDETE UNTERLAGEN

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Oberhausen vom 24.02.2023, AZ: 017 K 121/22
- Beschlüsse des Amtsgerichtes Oberhausen vom 09.12.2022/23.02.2023
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen
- Erkundigungen bei den Fachämtern der Stadt Oberhausen (u.a. Bauakte des Bauordnungsamtes)
- aktueller Katasterplan
- Mietspiegel der Stadt Oberhausen
- Grundstücksmarktberichte und Richtwertkarten der Gutachterausschüsse
- sonst. Immobilienmarktberichte (IVD-Preisspiegel, Immopromeo, u.a.)



## 2.0. ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Eigentümer:</b>	*)
<b>Katasterbezeichnung:</b>	<b>Gemarkung:</b> Sterkrade
	<b>Flur:</b> 4
	<b>Flurstück:</b> 446
	<b>Fläche:</b> 561 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung lt. Kataster:</b>	Hof- und Gebäudefläche „Hohe Str. 67“
<b>Grundbuchbezeichnung:</b>	von Sterkrade, Blatt 4063
<b>Grundbuchbelastungen:</b>	In Abt. II des v.g. Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen: <u>lfd. Nr. 1-3:</u> gelöscht
<b>Baulasten:</b>	Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Oberhausen sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen. <i>Die schriftliche Auskunft der Stadt Oberhausen ist im Anhang beige-fügt.</i>
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Oberhausen, <b>Aktenzeichen:</b> 017 K 121/22
<b>Aufgabe des Gutachtens:</b>	Verkehrswertermittlung über ein Zweifamilienhausgrundstück im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens*)
<b>Mietverhältnisse:</b>	Die EG-Wohnung war bisher eigengenutzt und wird z.Zt. geräumt, die DG-Wohnung ist vermietet, der Ausbauraum im Spitzboden und der Kellerbereich werden von den Miteigentümern eigengenutzt.
<b>Ortsbesichtigung:</b>	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 19.06.2023 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller in Anwesenheit eines Miteigentümers. Besichtigt werden konnte die EG-Wohnung, der Spitzboden, Treppenhaus, der Keller (in Teilbereichen), die rechte Garage sowie der rückwärtige Hausgarten.  <i>Die DG-Wohnung, Teile des Kellers und die linke Garagen waren nicht zugänglich. Wegen der Risiken hinsichtlich des Zustandes / des Ausbaus dieser Bauteile wird im Berechnungsverfahren ein gesonderter Risikoabschlag berücksichtigt.</i>

\*) aus Datenschutzgründen keine Angaben





### 3.0. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - ALLGEMEINE MERKMALE

<b>Grundstücksart:</b>	Wohngrundstück
<b>Wohnlage:</b>	gute Wohnlage im Stadtteil OB-Königshardt, keine störenden Einflüsse, gute Durchgrünung
<b>Bebauung der näheren Umgebung:</b>	überwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser aus der Bauzeit des Bewertungsobjektes
<b>Infrastruktur:</b>	normale infrastrukturelle Ausstattung, Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf im Umkreis von 500 m, darüber hinaus in diversen Oberhausener Zentren (Sterkrade, Neue Mitte, Alt-Oberhausen)
<b>Straßenbau und Erschließung:</b>	<p>Die angrenzende „Hohe Straße“ ist in Objektlage endgültig ausgebaut, Tempo-Zone 30, gepflasterte Fahrbahn, bds. gepflasterte Bürgersteige, Straßenrandparker, Straßenbeleuchtung/-kanalisation vorhanden</p> <p>Lage an öffentlicher Straße, die Erschließung ist gesichert.</p>
<b>Ver- und Entsorgung:</b>	Wasser-, Strom- und Gasversorgung über örtliche Versorgungsunternehmen, die Entsorgung erfolgt über Grundleitungen an die städtische Kanalisation.
<b>Verkehrslage:</b>	inner- und überörtlich günstige Straßenanbindungen, Autobahn A2, Anschluss-Stelle Oberhausen-Königshardt in ~1 km, A 3 Anschlussstelle Dinslaken-Süd in ~5 km, Bushaltestelle in der Nähe
<b>Art, Geschosszahl, Baujahr der Gebäude:</b>	<p><i>freistehendes Zweifamilienwohnhaus</i>, 1-geschossig mit DG- und Spitzboden-Ausbau, Baujahr 1965 (Fertigstellung/Erstbezug).</p> <p><i>Rechte Garage</i>, Baujahr 1965 (mit Wohnhaus)</p> <p><i>Linke Garage</i>, Baujahr 1989</p>



#### 4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - SPEZIELLE MERKMALE

<b>Grundstücksschnitt:</b>	Reihengrundstück mit regelmäßigem, quadratischem Zuschnitt, die Gartenseite ist nach Nordwesten ausgerichtet Vorgarten ~5,0 m, Tiefe ~31,0 m, Breite ~18,0 m
<b>Oberflächengestaltung:</b>	eben, normale Höhenlage zur angrenzenden Straße
<b>Baugrund:</b>	nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt
<b>Altlasten:</b>	<p>Lt. Angabe des Umwelt-Amtes der Stadt Oberhausen besteht auf dem Bewertungsgrundstück kein Bodenbelastungsverdacht.</p> <p><b><u>Hinweis des Umweltamtes:</u></b> <i>Falls auf dem Bewertungsgrundstück unbefestigte Freiflächen/naturnahe Böden vorhanden sind oder sein sollten, 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 tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Franz Haniel“ 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>

<b>verbindliche Bauleitplanung:</b>	rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 56 „Königshardt“, Blatt 2 <u>Ausweisung:</u> WR I GRZ=0,4 GFZ=0,4
<b>Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:</b>	Zweifamilienwohnhaus, 1-geschossig mit DG- und Spitzbodenausbau, 2 Garagen (links + rechts des Hauses), diverse ungenehmigte, grenzständige Erweiterungen hinter den Garagen, Carport vor der rechten Garage sowie ungenehmigter Wintergarten. Photovoltaikanlage auf der südlichen Dachfläche des Hauses.
<b>Erschließungs-/Kanalanschlussbeitrag:</b>	<p>Die Erschließungsabteilung der Stadt Oberhausen bescheinigt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. BauGB für die Herstellung der Erschließungsanlage „Hohe Straße“ als gezahlt gelten</li><li>- Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht als gezahlt gelten</li><li>- Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen erhoben werden</li></ul> <p><i>Die Anliegerbescheinigung der Stadt Oberhausen ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.</i></p>
<b>Baurechtliche Merkmale:</b>	<p>Die Bauakte der Stadt Oberhausen wurde eingesehen, danach ist der Gebäudebestand wie folgt baurechtlich genehmigt:</p> <p><u>Errichtung eines Wohnhauses (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) und 1 Garage</u> Bauantrag vom 20.06.1962, Bauschein-Nr. 1878/62 vom 05.03.1964, Nachtragsgenehmigung vom 05.06.1964 „einen Balkon, die Teilverblendung der Vorderfront und des rechten Giebels auszuführen und die PKW-Garage zu ändern“. Rohbauabnahmeschein vom 17.04.1964, Schlussabnahmeschein vom 14.06.1965, Kanalanschlussbauschein Nr. 2976/70 vom 30.12.1970.</p> <p><u>Errichtung einer PKW-Garage (links)</u> Bauantrag vom 08.07.1988, Bauschein-Nr. 1006/88 vom 29.07.1988, Rohbauabnahmeschein vom 10.08.1989, Schlussabnahmeschein vom 05.12.1989. Fertigstellung nach Finanzamts-Mitteilung 1989.</p> <p>Diverse grenzständiger Erweiterungen hinter den Garagen sowie der Wintergarten sind baurechtlich nicht genehmigt.</p>

## 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.

### Gebäudeklasse:

Zweifamilienwohnhaus, 1-geschossig mit DG- und Spitzbodenausbau, 2 Garagen, diverse ungenehmigte Erweiterungen hinter den Garagen sowie Carport vor der rechten Garage, Wintergarten

### Unterkellerung:

voll unterkellert

### Dachausbau:

voll ausgebaut

Spitzboden ebenfalls ausgebaut, Zugang über sehr schmale Wendeltreppe in Stahlkonstruktion mit Holzstufen (Eigenkonstruktion), Edelstahlgeländer, im Vorflur Dachflächenfenster mit Rolllade. Wohn-/Schlafraum: großes Holz-Dachflächenfenster mit Rolllade, kleines Holzfenster mit Innenjalousie, Heizkörper vorhanden, Korkboden auf Spanplatten o.ä., Schrägen im Zuge der Dachsanierung 2006 gedämmt und mit Gipskartonplatten verkleidet

**BAUART**

<b>Fundamente:</b>	Beton nach statischen Erfordernissen der Bauzeit
<b>Kellerwände:</b>	Mauerwerk der Bauzeit, lt. Bauakte Schwerbetonsteine
<b>Geschossaußenwände:</b>	lt. Bauakte Hüttensteine
<b>Tragende Innenwände:</b>	wie vor
<b>Nichttragende Innenwände:</b>	wie vor
<b>Feuchtigkeitsisolierung:</b>	entsprechend der Bauzeit
<b>Trittschall- und Wärmedämmung:</b>	entsprechend der Bauzeit, DG im Zuge der Sanierung 2006 gedämmt
<b>Decken:</b>	Stahlbetondecken entsprechend der Bauzeit
<b>Treppen/Treppenhaus:</b>	Hauseingangstür als Holzfüllungstür mit Isolierglaseinsatz, Mehrfachverriegelung, eingestemmte Holzterrasse, Holzgeländer.
<b>Dachkonstruktion:</b>	~45° Satteldach in Holzkonstruktion
<b>Dacheindeckung:</b>	Tondachziegel, Kaminkopf und Dachgauben Kunstschieferverkleidung, lt. Angabe 2006 neu eingedeckt
<b>Dachentwässerung:</b>	Rinnen und Fallrohre Zinkblech
<b>Außenwandflächen:</b>	verblendet

**INNENAUSBAU - wesentliche Ausstattungsmerkmale**

<b>Vorbemerkung:</b>	<i>Besichtigt werden konnte lediglich die EG-Wohnung, der Spitzbodenbereich und Teile des Kellers.</i>
<b>Decken:</b>	tlw. unterschiedlich holzverkleidet, tlw. verputzt/gestrichen
<b>Wände:</b>	verputzt und tapeziert
<b>Wandplattierungen:</b>	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Bad deckenhoch gefliest
<b>Oberböden:</b>	Elternschlafzimmer Parkettboden (stark abgenutzt), sonst gefliest
<b>Türen:</b>	Wohnungsabschluss- und Innentüren als glatt abgesperrte Holztüren (Eiche hell) mit Futter und Bekleidung
<b>Fenster:</b>	Holzfenster mit Isolierverglasung (Stempelabdruck der Verglasung 2000), Ausführung als Sprossenglasfenster, im Wohnzimmer Flügeltür mit feststehendem Seitenteil zum Wintergarten
<b>Rollläden:</b>	Holzrollläden mit EL-Antrieben, im DG manuelle Gurtantriebe

<b>Balkon:</b>	Wintergarten 2004 angebaut (ohne Baugenehmigung), Beschattung über Gelenkarmmarkise mit Kurbelantrieb, Flügeltür mit Abtreppe zum Hof, Dach Sicherheitsglas, Boden gefliest
<b>besondere Einbauten:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kaminofen im Wohnzimmer</li><li>- Klimagerät für die DG-Wohnung</li><li>- PV-Anlage mit insgesamt 26 Modulen zur Südseite, Baujahr lt. Angabe 2011, Wechselrichter im Kellerflur, Leistung geschätzt: 26 Module zu je 180 kW/peak <math>\cong</math> 4,7 kW/peak, Höhe der Einspeisevergütung und tatsächliche Herstellungskosten nicht bekannt</li></ul>
<b>Elektroinstallation:</b>	ausreichend Brennstellen und Steckdosen, Elektroanlage weitgehend ursprünglich, bei Bedarf Zug um Zug erweitert, Klingel-/ Sprechanlage und elektrischer Türöffner vorhanden
<b>Sanitärinstallation:</b>	<p><u>Bad im Erdgeschoss</u> Einrichtungsgegenstände: Einbaubadewanne mit Duschvorhang, Waschtisch mit Unter-/Spiegel-/Seitenschrank, Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten – weiße Sanitäröbekte, Ausbaustand lt. Angabe 2020</p> <p><u>Bad im Spitzboden</u> Einrichtungsgegenstände: Duschtasse, Waschtisch, Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten – weiße Sanitäröbekte, Ausbaustand lt. Angabe 1990er Jahre</p>
<b>Heizungsart:</b>	Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung, Kesselanlage lt. Angabe 2021 erneuert. In den Wohnräumen ursprüngliche Heizkörper mit Thermostatventilen (z.T. auf-Putz-Installation).
<b>Warmwasserbereitung:</b>	über Elektro-Durchlauferhitzer
<b>Ausbau Kellerbereich:</b>	im Wesentlichen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Zugang über Betontreppe mit Holzgeländer</li><li>- zum Treppenraum FH-Tür, sonst Holztüren in Stahlzargen</li><li>- Kunststofffenster mit Isolierverglasung</li><li>- Boden gefliest, tlw. PVC-Beläge</li><li>- Wände verputzt, tlw. holzverbrettert</li><li>- Decken schalungsrau</li></ul>

## ALLGEMEINE BEURTEILUNG

<b>Ausstattung/Modernisierungen:</b>	<p>Erneuerung der Fenster ~2000, Wintergarten 2004, Dacherneuerung inkl. Dämmung/Entwässerung, 2 Dachflächenfenster 2006, Bad der EG-Wohnung 2020, Heizungskessel 2021.</p> <p>Ungenehmigte Bauteile: Carport vor der rechten Garage ~1990, Wintergartenenerweiterung hinter der rechten Garage ~2001,</p>
--------------------------------------	--



**Bau-/ Unterhaltungszustand:**

EG-Wohnung: bisher Eigennutzung, noch komplett möbliert (Räumung erforderlich), erhöhte Schönheitsreparaturen (Anstrich/ Tapezierung), Kleinschäden, Abnutzung der Oberböden.

DG-Wohnung: war am Tage der Besichtigung nicht zugänglich, im Rahmen der Bewertung wird zunächst ein altersentsprechend normaler Zustand zugrunde gelegt, abschließend wird ein angemessener Risikoabschlag hinsichtlich nicht bekanntem Zustand/Ausbau der Wohnung berücksichtigt.

Spitzboden: Eigennutzung, stark verwohnt, Mängel an der Elektroanlage

**Räumliche Aufteilung:**

Funktionelle Grundrisse in beiden Wohnungen, EG-Wohnung mit Wintergarten/Gartenanbindung, DG-Wohnung ohne Balkon. Spitzbodenausbau (1 Raum mit Bad) als Aufenthaltsraum baurechtlich nicht genehmigt, Beurteilung als Zubehörraum.

**AUßENANLAGEN****Entwässerung:**

Anschluss an städtische Kanalisation

**Versorgungsanschlüsse:**

Wasser, Strom, Gas

**Einfriedung:**

vorderseitig offen gestaltet, kleiner Holzzaun zum linken Nachbarn, rückwärtig überwiegend grenzständig bebaut oder blickdicht begrünt

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

Hauszugang und rechte Garagenzufahrt gepflastert, zur linken Garage einfache Fahrspur, Hofbereich einfache Betonplatten

**besondere Bauteile:**

Eingangsstufenpodest mit Edelstahlgeländer

**sonstige Außenanlagen:**

Rasenfläche, Zieraufwuchs, kleiner Gartenteich, offene Unterstände als Holzlager

**Nebengebäude:**Carport

Holzkonstruktion

Rechte Garage

Nutzung als Holzlager, Gartenzugang, Heizkörper, Wände verputzt, Decke mit Sandwichplatten verkleidet, rückwärtig Doppelstegplatten zur Belichtung

Wintergartenanbau zur rechten Garage (ungenehmigt)

Boden gefliest, Heizkörper, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, kleiner Saunablock

Linke Garage

Stahlschwinger mit Manuellantrieb, Nebentür als Alutür mit Drahtglaseinsatz, Außentreppe zum Keller, ungenehmigte Garagenerweiterung, großkroniger Baum im Zufahrtsbereich (reduzierte Zufahrtsbreite).



## 6.0. FLÄCHENBERECHNUNG UND WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (WGFZ)

Bruttogrundflächen und die Wohnfläche wurden anhand der vorhandenen Planunterlagen aus der Bauakte der Stadt Oberhausen ermittelt. Danach ergeben sich die nachfolgenden Werte, die nur für die Wertableitung im Rahmen dieses Gutachtens verwendbar sind.

### 6.1 BRUTTOGRUNDFLÄCHE

#### Wohnhaus

Kellergeschoss:	10,865 m	x	9,74 m	.....	≅	105,83 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	10,865 m	x	9,74 m	.....	≅	105,83 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	10,865 m	x	9,74 m	.....	≅	105,83 m <sup>2</sup>
Spitzboden:	105,83 m <sup>2</sup>	x	Faktor 0,25*)	.....	≅	26,46 m <sup>2</sup>
						<u><u>343,95 m<sup>2</sup></u></u>

\*) Verhältnisfaktor Nutzfläche Spitzboden zu Wohnfläche DG

#### Garagen

rechts:	3,175 m	x	5,925 m	.....	=	18,81 m <sup>2</sup>
links:	4,000 m	x	8,990 m	.....	=	35,96 m <sup>2</sup>

### 6.2 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

#### Erdgeschoss

Diele:	3,265 m	x	2,515 m	x	0,97	.....	=	7,97 m <sup>2</sup>
Garderobe:	1,29 m	x	0,71 m	x	0,97	.....	=	0,89 m <sup>2</sup>
Bad:	(1,54 m	x	2,76 m					
	+ 0,90 m	x	2,065 m)	x	0,97	.....	=	5,93 m <sup>2</sup>
Kind:	(3,26 m	x	4,01 m					
	- 1,00 m	x	1,95 m)	x	0,97	.....	=	10,79 m <sup>2</sup>
Küche:	(2,135 m	x	3,635 m					
	- 0,35 m	x	0,35 m)	x	0,97	.....	=	7,41 m <sup>2</sup>
Eltern:	4,26 m	x	4,01 m	x	0,97	.....	=	16,57 m <sup>2</sup>
Wohnen:	(5,39 m	x	4,89 m					
	+ 1,125 m	x	3,635 m)	x	0,97	.....	=	29,53 m <sup>2</sup>
Wintergarten (ungenehmigt):	4,10 m	x	2,93 m	x	0,50	.....	=	6,01 m <sup>2</sup>
								<u><u>85,10 m<sup>2</sup></u></u>





**Dachgeschoss**

Diele:	3,265 m	x	2,515 m	x	0,97 .....	=	7,97 m <sup>2</sup>
Garderobe:	1,29 m	x	0,71 m	x	0,97 .....	=	0,89 m <sup>2</sup>
Bad:	(1,54 m	x	2,76 m				
	+ 0,90 m	x	2,065 m				
(< 2m)	- 0,65 m	x	1,00 m x ½)	x	0,97 .....	=	5,61 m <sup>2</sup>
Kind:	(3,26 m	x	4,01 m				
	- 1,00 m	x	1,95 m				
(< 2 m)	- 3,26 m	x	1,00 m x ½)	x	0,97 .....	=	9,21 m <sup>2</sup>
Küche:	(2,135 m	x	3,635 m				
	- 0,35 m	x	0,35 m)	x	0,97 .....	=	7,41 m <sup>2</sup>
Eltern:	(4,26 m	x	4,135 m				
(< 2 m)	- 4,26 m	x	1,00 m x ½)	x	0,97 .....	=	15,02 m <sup>2</sup>
Wohnen:	(5,515 m	x	4,89 m				
	+ 1,125 m	x	3,625 m				
(< 2 m)	- 3,30 m	x	1,00 m x ½)	x	0,97 .....	=	28,52 m <sup>2</sup>
Balkon:	1,00 m	x	4,26 m	x	0,25 .....	=	1,07 m <sup>2</sup>
						=	<b><u>75,70 m<sup>2</sup></u></b>

**Spitzboden**

Ausbaubereich:	7,47 m	x	2,55 m*)				
	- 0,50 m	x	0,56 m	.....	=		18,77 m <sup>2</sup>
	abzgl. Trennwände, gerundet.....				=	-	0,77 m <sup>2</sup>
					=		<b><u>18,00 m<sup>2</sup></u></b>

\*) Maß bei 2,50 m im Lichten

**6.3 WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (WGFZ)**

Ermittlung der tatsächlich realisierten WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) zur Bodenwertableitung in Abschnitt 8.0

Grundstücksfläche Flurstück 446 .....	=	561 m <sup>2</sup>
Grundfläche .....	=	11,70 m x 9,50 m = 111,15 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse .....	=	1,75 (DG-Faktor = 0,75)
Geschossfläche: .....	=	111,15 m <sup>2</sup> x 1,75 = 194,51 m <sup>2</sup>
tats. realisierte WGFZ .....	=	194,51 m <sup>2</sup> / 561 m <sup>2</sup> = <b>0,35</b>



## 7.0 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER DER GEBÄUDE

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

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

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

Gebäude	Baujahr	Alter	wirtschaftliche Gesamtstand- dauer	wirtschaftliche Restnutzungs- dauer
		Jahre	Jahre	Jahre
Wohnhaus, rechte Garage Garage links	1965 1989	58 34	80	22

Aufgrund der durchgeführten Teilmodernisierungen (Dachsanierung 2006, Erneuerung Heizungsanlage 2021) und dem allgemeinen Zustand wird dem Objekt im Rahmen der Bewertung eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren** beigemessen.

### Hinweis

Im Rahmen der technischen Wertminderung des Sachwertverfahrens werden für das Wohnhaus folgende Daten zugrunde gelegt:

wirtschaftliche Restnutzungsdauer .....	=	30 Jahre
Gesamtnutzungsdauer .....	=	80 Jahre
fiktives Alter .....	=	50 Jahre
fiktives Baujahr im Rahmen der Bewertung .....	=	1973 Jahre

## 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 01.01.2023 festgestellt wurden (Quelle: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

<b>Richtwert 2023</b>	ermittelt zum 01.01.2023 durch den Gutachterausschuss Oberhausen		
<b>Definition:</b>	<b>W – I-II – 0,5 - 35</b> , d.h. Wohngrundstück, 1- bis 2-geschossig bebaut/bebaubar, GFZ=0,5, 35 m Grundstückstiefe, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG		
<b>im Bereich:</b>	zonaler Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes, Referenzlage: Hohe Str. 66 .....	=	<b>380,- €/m²</b>
<b>Durchschnittlicher Lagewert:</b>			
Zu-/Abschlag als Anpassung an die heutige Marktlage - entfällt .....		= ±	0,- €/m²
<b>spezieller Lagewert:</b>			
Abschlag wegen Lagewertunterschied - entfällt .....		= -	0,- €/m²
		=	<b>380,- €/m²</b>

weitere Zu- oder Abschläge

- 4,0 % Abschlag wegen *abweichender baulicher Ausnutzung* und *Grundstückstiefe* gegenüber dem Richtwertgrundstück. Die Umrechnung erfolgt gemäß nachfolgender Umrechnungsformel des Gutachterausschusses Oberhausen (Marktbericht 2023) für abweichende Geschossflächenzahl (WGFZ=wertrelevante GFZ) und Grundstückstiefe.

### Umrechnungsformel

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

$$\text{WGFZ gem. Abschnitt 6.0 .....} = 0,35$$

$$\text{Grundstückstiefe .....} = 31,0 \text{ m}$$

$$\text{Wertfaktor} = \frac{101,2 + (43,2 \times 0,35) - (0,57 \times 31,0)}{101,2 + (43,2 \times 0,50) - (0,57 \times 35,0)} = \frac{98,65}{102,85}$$

$$\text{Wertfaktor} = 0,959 = 4,1 \% \text{ oder rd. } 4,0 \% \text{ Abschlag}$$

- ± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen Himmelsausrichtung nach Nordwesten - entfällt gem. „Fachinformation“ Gutachterausschuss Oberhausen zur Bodenwertermittlung (Quelle: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))

- ± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen Grundstückszuschnitt – entfällt

- 4,0 % Übertrag



- |       |       |   |                    |
|-------|-------|---|--------------------|
| -     | 4,0 % | Übertrag  |                    |
| -     | 0,0 % | Abschlag für noch nicht gezahlte Erschließungsbeiträge – entfällt, das Grundstück ist nach Auskunft der Erschließungsabteilung der Stadt Oberhausen erschließungsbeitragsfrei gemäß § 127 BauGB |                    |
| <hr/> |       |   |                    |
| -     | 4,0 % | Abschlag von 380,- €/m² .....   | = - 15,20 €/m²     |
|       |       |   | = 364,80 €/m²      |
|       |       | <b>oder rd.</b>   | <b>365,00 €/m²</b> |

**Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag 19.06.2023 demnach:**

<b>Flurstück 446:</b>	561 m²	x	365,- €/m² .....	=	<b><u>204.765,- €</u></b>
-----------------------	--------	---	------------------	---	---------------------------



## 9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

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

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

Aufgrund des tatsächlichen Baujahres 1965 erfolgt die Einordnung zwischen die *Baugruppe II (Bj. 1950-1964)* und *Baugruppe III (1965-1979)*, *Wohnungsgröße 60-90 m<sup>2</sup> (Größenklasse B, im Mittel 75 m<sup>2</sup>)*, mit *Sammelheizung, Bad/WC, Isolierverglasung, in mittlerer Wohnlage als Referenzlage*. Bei den Mieten gem. Mietspiegel handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten.

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

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

**Ausgangsmietwert lt. Mietspiegel Oberhausen (Stand: 01.03.2023)**

- *Wohnungsgröße 60-90 m<sup>2</sup> (Größenklasse B, im Mittel 75 m<sup>2</sup>)*
- *mittlere Wohnlage als Referenzlage*
- ***Baujahrsgruppe II, Baujahr 1950-1964***
- *Ausstattungs-kategorie mit Sammelheizung, Bad/WC, Isfenster, ohne Balkon*
- *Mietwertrahmen 4,20 – 6,21 €/m<sup>2</sup>, wg. Bj. 1965 – oberer Wert = 6,21 €/m<sup>2</sup>*
- ***Baujahrsgruppe III, Baujahr 1965-1979***
- *Ausstattungs-kategorie mit Sammelheizung, Bad/WC, Isfenster, mit Balkon*
- *Mietwertrahmen 4,89 – 7,05 €/m<sup>2</sup>, wg. Bj. 1965 – unterer Wert = 4,89 €/m<sup>2</sup>*

**Mittelwert aus Baujahrsgruppe II + III als Ausgangswert ..... = 5,55 €/m<sup>2</sup>**

#### Anpassung an die Marktlage

Der Mietspiegel der Stadt Oberhausen wurde zum Zeitpunkt 01.03.2023 ermittelt, zum aktuellen Bewertungsstichtag 19.06.2023 ist keine Anpassung erforderlich..... = ± 0,00 €/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 01.03.2023 erstellt, demzufolge spiegeln sich hier im Wesentlichen die Vermietungsentgelte der Jahre 2017 - 2022 wider (6 Jahre) – im Mittel 2019/20 (maßgeblicher Zeitpunkt 12/2019).

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 ..... = 5,55 €/m<sup>2</sup>



Übertrag Zwischenwert ..... = 5,55 €/m²

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 2020=100) ermittelt wird:

Indexierung:

Index 03/2023 (Stand Mietspiegel 01.03.2023) = 116,1

Index 12/2019 (mittlerer Zeitpunkt der Vergleichsmieten aus den letzten 6 Jahren) = 100,0

Veränderung:  $116,1 / 100 = 1,161$

das entspricht 16,1 % oder rd. 16,0 % Zuschlag zu 5,55 €/m² (Ausgangsmietwert) ..... = + 0,89 €/m²

**Ausgangswert marktübliche Miete ..... = 6,44 €/m²**

*Abweichungen ggü. Mietspiegel:*

+ 8,0 % **Berücksichtigung der Wohnlage**

- Abschlag bei einfacher Wohnlage (max. 0,25 €/m²) ..... = - 0,0 %
- Zuschlag bei guter Wohnlage (max. 0,44 €/m² = 7,9 %)
- hier: hohe Lagewertigkeit im Stadtteil Königshardt ..... = + 8,0 %
- zus. = + 8,0 %

+ 4,0 % **Zuschläge für Wohnungs- und Gebäudemerkmale**

- Wohnungen mit Balkon, Gebäude bis Baujahr 1964 (max. 0,51 €/m²) ..... = + 0,0 %
- zentrale Warmwasserbereitung (max. 0,19 €/m²) ..... = + 0,0 %
- Isolierverglasung, eingebaut nach 1995, in Gebäuden bis Baujahr 1994 (max. 0,21 €/m² = 3,8 %)
- hier: Einbau ~2000 ..... = + 4,0 %
- Erneuerung der Wohnungsausstattung nach dem Jahr 2000, z.B. durch Erneuerung von Böden, Türen und Heizkörpern, Grundrissverbesserung, Erneuerung/Ergänzung der Elektroausstattung (max. 0,58 €/m²), hier: sh. Einzelbewertung ..... = + 0,0 %
- Erneuerung der Sanitärausstattung nach dem Jahr 2000 und/oder überdurchschnittliche Sanitärausstattung, z.B. bei Badezimmern mit Badewanne/Dusche, Gäste-WC (max. 0,41 €/m²), hier: sh. Einzelbewertung ..... = + 0,0 %
- gehobener Gebäudezustand z.B. bei gepflegter Fassade mit Klinker, Schiefer, restaurierter Stuck-/Ornamentputzfassade, repräsentativem Treppenhaus mit hochwertigem Bodenbelag (Marmor o.ä.), hochwertigen Wandbekleidungen (max. 0,47 €/m²) ..... = + 0,0 %
- zus. = + 4,0 %

+ 12,0 % **Übertrag**

+ 12,0 %	Übertrag		
- 0,0 %	<b>Abschläge für Wohnungs- und Gebäudemerkmale</b>		
-	Wohnungen ohne Balkon, Gebäude ab Baujahr 1965 (max. 0,44 €/m²) .....	= -	0,0 %
-	Wohnungen mit Einfachverglasung (max. 0,35 €/m²) .....	= -	0,0 %
-	einfache Sanitärausstattung, z.B. bei Badezimmern mit Badewanne oder Dusche in veralteter Ausstattung, nur teilweise einfachere Fliesen an den Wänden in Bädern (max. 0,39 €/m²) .....	= -	0,0 %
-	einfache Gebäudezustand, z.B. Fassade in ungepflegtem/ schadhaftem Zustand mit Putz/Farbanstrich, älterem Klinker oder Kunstschiefer, Treppenhaus in ungepflegtem Unterhaltungszustand (max. 0,58 €/m²) .....	= -	0,0 %
	zus.	= -	0,0 %
+ 10,0 %	<b>Zuschläge für energetische Modernisierungen</b>		
-	Gebäude bis Baujahr 1995 Heizungsanlagen (Heizkessel/Heiztechnik) eingebaut nach 1995 oder Fernwärmeanschluss (max. 0,18 €/m² = 3,2 %) <u>hier</u> : Heizungskessel 2021 erneuert .....	= +	3,0 %
-	Gebäude bis Baujahr 1979 bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke <u>oder</u> der Außenwände im Jahr 2000 od. später (max. 0,59 €/m²=10,6 %) <u>hier</u> : Dachsanierung/Dämmung 2006 .....	= +	7,0 %
	bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke <u>und</u> der Außenwände im Jahr 2000 oder später (max. 0,69 €/m²) .....	= +	0,0 %
-	Gebäude Baujahr 1980 bis 1994 vollständig gedämmt (Dach bzw. oberste Geschossdecke <u>und</u> Außenwände (max. 0,59 €/m²) .....	= +	0,0 %
	zus.	= +	10,0 %
+ 3,0 %	<b>sonstige Zu- oder Abschläge:</b>		
-	Zu-/Abschlag wegen Baujahresangleichung – entfällt, ist im Ausgangswert berücksichtigt .....	= ±	0,0 %
-	Zu-/Abschlag wegen Wohnungsgröße – sh. Einzelbewertung ....	= ±	0,0 %
-	Zu-/Abschlag wegen Geschosslage – sh. Einzelbewertung .....	= ±	0,0 %
-	Abschlag für Grundrissnachteile – sh. Einzelbewertung .....	= -	0,0 %
-	Zuschlag für Lage im Zweifamilienhaus ggü. klassischem Mehrfamilienwohnhaus .....	= +	3,0 %
-	Abschlag für fehlende Garage/ PKW-Stellplatz - entfällt .....	= -	0,0 %
	zus.	= +	3,0 %
+ 25,0 %	Zuschlag zu 6,44 €/m² .....	= +	1,61 €/m²
		=	8,05 €/m²



**Mietableitung EG-Wohnung (85,10 m²)**

Ausgangsmietwert im Objekt .....= 8,05 €/m²

weitere Zu- oder Abschläge:

+ 5,0 % Ausstattungabweichungen: Badsanierung 2020

- 0,0 % Größe der Wohnung: entfällt

+ 10,0 % Geschosslage: Lage im Erdgeschoss mit alleiniger Gartennutzung inkl. Terrasse und Wintergarten, ungenehmigte Erweiterungen hinter den Garagen bleiben unberücksichtigt

- 0,0 % Grundrissgestaltung: entfällt

+ 15,0 % Zuschlag zu 8,05 €/m² .....= + 1,21 €/m²

= 9,26 €/m²  
oder rd. 9,25 €/m²

**Mietableitung DG-Wohnung (75,70 m²)**

Ausgangsmietwert im Objekt .....= 8,05 €/m²

weitere Zu- oder Abschläge:

+ 0,0 % Ausstattungabweichungen: entfällt, lt. Angabe keine Modernisierungen

- 0,0 % Größe der Wohnung: entfällt

- 2,5 % Geschosslage: Lage im Dachgeschoss mit Möblierungsnachteilen durch schrägen, keine Isolierungsnachteile (lt. Angabe wurde das Dach inkl. Dämmung 2006 saniert)

- 2,5 % Grundrissgestaltung: sehr schmaler, nur eingeschränkt nutzbarer Balkon

- 5,0 % Abschlag von 8,05 €/m² .....= - 0,40 €/m²

= 7,65 €/m²

Der **Ausbaubereich im Spitzboden** mit abgetrenntem Dusch-WC ist baurechtlich nicht genehmigt und kein Aufenthaltsraum im Sinne der Bauordnung. Beurteilung als „Zubehörraum“ mit einem reduzierten Wertansatz von 60 % des Mietwertes der DG-Wohnung, mithin: 7,65 €/m² x 0,60 = 4,59 €/m² oder rd. ....=

4,60 €/m²

**Rechnung Rohertrag**

EG-Wohnung (inkl. Wintergarten):	85,10 m²	x	9,25 €/m² .....	=	787,18 €
DG-Wohnung:	75,70 m²	x	7,65 €/m² .....	=	579,11 €
Ausbaubereich im Spitzboden:	18,00 m²	x	4,60 €/m² .....	=	82,80 €
Garage links (Bj. 1989):	1 Garage	x	65,00 €/Garage .....	=	65,00 €
Garage rechts (Bj. 1965):	1 Garage	x	60,00 €/Garage .....	=	60,00 €
Carport vor Garage rechts:	ohne Mietwertansatz, da ungenehmigt .....				= 0,00 €
Erweiterungen zu den Garagen:	ohne Mietwertansatz, da ungenehmigt .....				= 0,00 €
<b>monatlicher Rohertrag .....</b>					<b>= 1.574,09 €</b>
<b>jährlicher Rohertrag.....</b>					<b>= 18.889,08 €</b>
<b>oder rd.</b>					<b>18.890,00 €</b>

**einkommende Miete:**

Die EG-Wohnung wird z.Zt. freigezogen.

Die DG-Wohnung ist vermietet, die Höhe der Miete ist nicht bekannt.

Im Rahmen der Bewertung werden die marktüblich abgeleiteten Mieten zugrunde gelegt.

**9.2. Bewirtschaftungskosten**

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

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

**Instandhaltungskosten (Stand: 01.01.2021)**

11,70 €/p.a.	je 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 Zuschlag zu berücksichtigen.

**Verwaltungskosten (Stand: 01.01.2021)**

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

**Mietausfallwagnis:** 2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

**jährliche Anpassung**

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

Index Oktober 2020 = 99,9

Index Oktober 2022 = 113,5

Veränderung:  $113,5 / 99,9 = 1,1361$  (Korrekturfaktor)



**Es ergibt sich folgende Ableitung**

<i>Instandhaltungskosten:</i>	Wohnhaus:	11,70 €/m²/p.a.	x	1,1361 Korrekturfaktor	x	178,80 m²....=	2.377,- €
	Garagen:	88,00 €/GA/p.a.	x	1,1361 Korrekturfaktor	x	2 Garagen....=	200,- €
<i>Verwaltungskosten:</i>	Wohnhaus:	298,00 €/WE/p.a.	x	1,1361 Korrekturfaktor	x	2 WE.....=	677,- €
	Garagen:	39,00 €/GA./p.a.	x	1,1361 Korrekturfaktor	x	2 GA .....=	89,- €
<i>Mietausfallwagnis:</i>	2,0 % vom Rohertrag, d.h. 2,0 % von 18.890,- € .....=						378,- €
	insgesamt .....=						<b>3.721,- €</b>

Das entspricht 19,7 % des festgestellten Rohertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 19,7 %** gewählt.

### 9.3 Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

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



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

Objektart	2020	2021	2022	2023
▪ Dreifamilienhausgrundstücke	4,0 %	3,5 %	3,0 %	3,0 %
▪ Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblichem Anteil bis 20 %	5,5 %	5,0 %	4,5 %	4,5 %
▪ gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil >20 %	6,0 %	5,5 %	5,0 %	5,0 %
▪ Handel	7,0 %	6,5 %	6,0 %	6,0 %
▪ Bürogebäude	7,0 %	6,5 %	6,0 %	6,0 %
▪ Gewerbeobjekte	7,5 %	7,0 %	6,5 %	6,5 %

Für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke sind in Oberhausen keine Liegenschaftssätze veröffentlicht, in diesem Fall werden der Bewertung Veröffentlichungen über Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhausgrundstücke aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 der angrenzenden Gutachterausschüsse der Städte Dinslaken und Duisburg zugrunde gelegt, die dortigen Rahmenwerte werden nachfolgend dokumentiert. Darüber hinaus werden nachrichtlich die Zinssätze der Vorjahre dokumentiert.

Vergleichsstädte	Liegenschafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
Zweifamilienhäuser <u>Dinslaken</u>  Marktberichte 2021-2023	in %	SAW*) in %	Anzahl Fälle	Ø-Wohn- fläche	Ø-Restnut- zungsdauer	Ø-Miete
				m²	Jahre	€/m²
Dinslaken (2021)	2,40	0,70	15	172,2	45,7	7,30
Dinslaken (2022)	2,05	0,80	22	179,4	45,2	7,47
<b>Dinslaken (2023**)</b>	<b>1,50</b>	<b>0,80</b>	<b>20</b>	<b>193,7</b>	<b>42,8</b>	<b>7,78</b>
Regressionsfunktion des L-Zinssatzes in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer (RND) – Marktbericht 2023 Funktion: $y \text{ (LSZ)} = 1,753 \ln(x) - 5,053 / R=0,422 / x = \text{RND}$ , bei 30 Jahren RND ergibt sich: $\text{LSZ} = 1,753 \ln(30) - 5,053 = 0,91$						

\*) Standardabweichung

\*\*) Auswertung der Verkäufe 2020-2022

Vergleichsstädte	Liegenschafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
Zweifamilienhäuser <u>Duisburg</u>  Marktberichte 2021-2023	in %	SAW*) in %	Anzahl Fälle	Ø-Wohn- fläche	Ø-Restnut- zungsdauer	Ø-Miete
				m²	Jahre	€/m²
Duisburg (2021)	2,40	1,80	70	179	33	6,60
Duisburg (2022)	1,30	1,70	79	177	29	6,42
<b>Duisburg (2023**)</b>	<b>0,60</b>	<b>1,70</b>	<b>79</b>	<b>169</b>	<b>29</b>	<b>6,55</b>
Regressionsfunktion des L-Zinssatzes in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer (RND) – Marktbericht 2023 Funktion: $y \text{ (LSZ)} = 2,080 \ln(x) - 6,303 / R=0,319 / x = \text{RND}$ , bei 30 Jahren RND ergibt sich: $\text{LSZ} = 2,080 \ln(30) - 6,303 = 0,77$						

\*) Standardabweichung

\*\*) Auswertung der Verkäufe 2021/2022



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 Zweifamilienhäuser <u>gem. GMB Dinslaken 2023</u> Kenndaten/Modellansatz.: 193,7 m² WF, 42,8 Jahre RND, 7,78 €/m² Miete	1,500 %	
Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser <u>gem. GMB Duisburg 2023</u> Kenndaten/Modellansatz.: 169 m² WF, 29 Jahre RND, 6,55 €/m² Miete	0,600 %	
<b>Ausgangswert = Mittelwerte aus GMB Dinslaken / Duisburg 2023</b> Kenndaten/Modellansatz.: 181 m² WF, 36 Jahre RND, 7,16 €/m² Miete		<b>1,050 %</b>
<i>Anpassung an die Marktlage:</i> seit dem 2. Quartal 2022 allgemein sinkende Preise aufgrund stark gestiegener Hypothekenzinsen und hoher Inflation, damit verbunden ist eine Käuferkreiseinschränkung (Zulage Risiko)	+	0,500 %
<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 2023 mäßige Lage = 310,- €/m², mittlere Lage = 350,- €/m², gute Wohnlage = 460,- €/m², Bodenwertniveau in Objektlage = 380,- €/m² (Reduzierung Risiko)	-	0,250 %
<i>Abweichungen Bewertungsobjekt ggü. Modellansatz (Kenndaten):</i> WF*): 178,80 m² ggü. 181 m² im Modellansatz <u>und</u> Miete: 8,10 €/m² ggü. 7,16 €/m² im Modellansatz <u>und</u> RND: 30 Jahre ggü. 36 Jahre im Modellansatz (Zulage Risiko)	+	0,125 %
<i>Sonstige Einflussfaktoren:</i> entfällt	±	0,000 %
<b>spezieller Liegenschaftszinssatz</b>	<b>= od.rd.</b>	<b>1,425 % 1,400 %</b>

\*) inkl. Ausbauraum im Spitzboden

Unter Berücksichtigung aller Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Beurteilung für das zu bewertende **Zweifamilienhausgrundstück** ein **marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 1,40 %** 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* gem. Abschnitt 8.0 ..... = **204.765,- €**



**9.5 Ertragswertberechnung:**

jährlicher Rohertrag/marktüblich erzielbare Erträge gemäß Abschnitt 9.1 .....	=	18.890,- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten gemäß Abschnitt 9.2		
19,7 % von 18.890,- € .....	= -	3.721,- €
jährlicher Reinertrag .....	=	15.169,- €
abzgl. Bodenverzinsung: 1,40 % von 204.765,- € gem. Abschnitt 9.4 .....	= -	2.867,- €
Reinertragsanteil Gebäude .....	=	12.302,- €

Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor

- wirtschaftl. Restnutzungsdauer ..... = 30 Jahre - vgl. Abschnitt 7.0
- Liegenschaftszinssatz ..... = 1,40 % - vgl. Abschnitt 9.3
- Kapitalisierungsfaktor ..... = 24,36\*)

\*)  $(1,0140^{30} - 1) / (1,0140^{30} \times 0,0140) = 24,36$

Zeitwert der Gebäude (Kapitalisierung): 12.302,- € x 24,36.....	=	299.677,- €
zuzüglich gesamter Bodenwert gemäß Abschnitt 8.0 .....	= +	204.765,- €
vorläufiger Ertragswert .....	=	504.442,- €

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

Minderwert (über die normale Alterung hinausgehender Minderwert) wegen Bau-  
mängel/Schäden – geschätzt:

Kleinschäden/Schönheitsreparaturen (5,0 %) sowie Risikoabschlag hinsichtlich  
Zustand/Ausstattung der nicht besichtigten Gebäudeteile (5,0 %), mithin:

10,0 % Abschlag von 299.677,- € (Zeitwert) = 29.968,- € oder rd. .... = - 30.000,- €

Minderwert für erhöhten Räumungsaufwand (Hausrat/Möblierung) der EG-  
Wohnung, pauschal..... = - 2.000,- €

Risikoabschlag für ungenehmigten Wintergarten hinsichtlich baubehördlicher  
Auflagen zur nachträglichen Genehmigung ..... = - 2.000,- €

Anmerkung:

Die übrigen ungenehmigten baulichen Erweiterungen, wie Carport im Eingangsbereich,  
Erweiterungen hinter den beiden Garagen, bleiben unberücksichtigt. Ein geringer wirt-  
schaftlicher Restwert und „drohende“ Abbruchkosten heben sich auf.

Sonstige Zu-/Abschläge:

Zeitwert der PV-Anlage (überschlägig):

Herstellungswert heute: 1 kW/peak = 2.200,- € (inkl. Wechselrichter/Aufbau),

bei einer Leistung von 4,7 kW/peak (vgl. Seite 12) = 10.300,- €, Abschreibung = 50 %

Zeitwert: 10.300,- € x 0,5 = 5.150,- € oder rd. .... = + 5.000,- €

**Wert der Besetzung nach dem Ertragswertverfahren .....** = **475.442,- €**

**oder rd. 475.000,- €**

Anmerkung:

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



## 10.0 SACHWERTERMITTLUNG

### 10.1 Normalherstellungskosten

Die Ableitung der Herstellungskosten der jeweiligen Gebäude erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Es handelt sich dabei um Kostenkennwerte der Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die NHK 2010 sind bundesdurchschnittliche Kostenwerte für die Neubau-Herstellung bestimmter Gebäude, sie enthalten keine Baujahresgruppen. In den Kostenansätzen sind Baunebenkosten in Höhe von 17 % für Wohngebäude enthalten. **Die Ableitung der NHK 2010 ist dem Anhang zum Gutachten zu entnehmen.**

### 10.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Gebäudesachwert)

- Neubauwert zum Wertermittlungstichtag gemäß §§ 35/36 ImmoWertV -

Gebäude	Bruttogrundfläche (BGF)	Herstellungskosten incl. Baunebenkosten	
	m <sup>2</sup> BGF	€/m <sup>2</sup>	€
1	2	3	4 = 2 x 3
Wohnhaus	343,95	1.485,-	510.766,-
Garage rechts (Bj. 1965)	18,81	855,-	16.083,-
Garage links (Bj. 1989)	35,96	855,-	30.746,-
<b>Herstellungskosten aller Gebäude</b>			<b>557.595,-</b>

### 10.3 alterswertgeminderte Herstellungskosten der Gebäude

Gebäude	Baujahr	Alter	Stand-dauer	technische Wertminderung lineare Abschreibung gem. § 38 ImmoWertV		vorläufiger Gebäude- zeitwert
	Jahre	Jahre	Jahre	%	€	€
5	6	7	8	9	10 = 4 x 9 / 100	11 = 4-10
Wohnhaus	1973*)	50	80	62,5	319.229,-	191.537,-
Garage rechts	1965	58	80	72,5	11.660,-	4.423,-
Garage links	1989	34	80	42,5	13.067,-	17.679,-
<b>vorläufiger Gebäudezeitwert (Summe der Gebäude), schadensfreier, endfertiger Zustand</b>						<b>213.639,-</b>
<p>*) RND 30 Jahre fiktives Baujahr 1973 – vgl. Abschnitt 7.0</p> <p><u>Hinweis:</u> Der über die normale Alterung hinausgehende Minderwert (im Rahmen der festgestellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer) wegen Mängel/Schäden wird abschließend im Bewertungsverfahren berücksichtigt.</p>						



**10.4 vorläufiger Sachwert** ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

**Übertrag vorläufiger Gebäudezeitwert** schadensfreier, endfertiger Zustand.....= **213.639,- €**

**besondere Bauteile:** Eingangsstufenpodest, Kelleraußentreppe, Wintergarten..... = + 12.000,- €  
(Dachgauben in der BGF enthalten)

**besondere Einbauten:**

entfällt ..... = + 0,- €

**Zeitwert der Gebäude** im Sachwertmodell ..... = 225.639,- €

**Außenanlagen** (geschätzter Zeitwert):

*pauschaler Erfahrungssatz des alterswertgeminderten, vorläufigen Gebäudezeitwertes gemäß Sachwert-Modell des örtlichen Gutachterausschusses*

Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Gas) ..... = + 7.000,- €

Sonstige Außenanlagen, ohne Berücksichtigung der ungenehmigten Anbauten/  
Erweiterungen an die Garagen (vgl. hierzu Anmerkung in Abschnitt 9.5)

pauschal: 7,0 % von 225.639,- € (Zeitwert Gebäude)..... = + 15.795,- €

**Sachwert der Gebäude und sonstige Anlagen / Außenanlagen**..... = 248.434,- €

zuzüglich **sachwertkompatibler Bodenwert** gem. Abschnitt 8.0 ..... = + 204.765,- €

**vorläufiger Sachwert** ohne Anpassung an die Marktlage, ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV .....

**453.199,- €**

## 10.5 vorläufiger Sachwert - unter Berücksichtigung der Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV

**Übertrag vorläufiger Sachwert** - ohne Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV und ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV ..... = **453.199,- €**

### Anpassung des Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung):

Gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist der vorläufig ermittelte Sachwert durch Anwendung geeigneter Marktanpassungsfaktoren (*hier Sachwertfaktor*) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der bisher im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden „*Sachwertfaktor*“ zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wurde (§ 21 Abs. 3 und § 29 ImmoWertV, Ableitung von Sachwertfaktoren).

In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom zuständigen örtlichen Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. In diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen für die jeweilige Gebäudeart typischer Grundstücke ermittelt. Dabei sind die Einflüsse *besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale* zu eliminieren.

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität sind bei der Ableitung der NHK 2010 die Modellparameter des örtlichen Gutachterausschusses anzuwenden. Gemäß Marktbericht 2023 des *Gutachterausschusses Oberhausen* sind in dem Modellansatz zur Ableitung geeigneter Sachwertfaktoren folgende Modellparameter zu beachten:

<i>Normalherstellungskosten</i>	NHK 2010 (Anlage 1 SachwertR)
<i>Modernisierungsgrad</i>	in Anlehnung der AGVGA NRW
<i>Gebäudebaujahresklassen</i>	keine
<i>Gebäudestandard</i>	nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der SachwertR
<i>Baunebenkosten</i>	in den NHK 2010 enthalten, in der Regel 17 % bei Wohngrundstücken

<i>Korrekturfaktoren für das Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)</i>	keine definiert
<i>Bezugsmaßstab</i>	Brutto-Grundfläche
<i>Baupreisindex</i>	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
<i>Baujahr</i>	ursprüngliches Baujahr
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	nach Anlage 1 ImmoWertV, in der Regel 80 Jahre bei Wohngrundstücken
<i>Restnutzungsdauer</i>	Gesamtnutzungsdauer bzgl. Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 2 ImmoWertV bzw. unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes (Bericht AGVGA NRW)
<i>Alterswertminderung</i>	lineare Wertminderung
<i>Wertansatz für bauliche und sonstige Anlagen</i>	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <i>oder pauschaler Ansatz</i> in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses
<i>Wertansatz bei der BGF-Berechnung nicht erfasster Bauteile</i>	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <i>oder pauschaler Ansatz</i> in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses
<i>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	keine bzw. entsprechende Kaufpreisbereinigung
<i>Bodenwert</i>	ungedämpft zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes nach Definition des örtlichen Gutachterausschusses
<i>Grundstücksfläche:</i>	marktüblich objektbezogene Grundstücksfläche gem. Definition des örtlichen Gutachterausschusses
<i>sonstige Definition:</i>	des örtlichen Gutachterausschusses

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zugrunde gelegten Daten des zuständigen Gutachterausschusses zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die der Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

**vorläufiger Sachwert nach bisherigem Berechnungsverfahren..... = 453.199,- €**

**Übertrag vorläufiger Sachwert** - ohne Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV und ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV ..... = **453.199,- €**

### Marktanpassung / Abschlagbewertung:

- + 13,0 % Zuschlag (Sachwertfaktor =1,13) als **Anpassung an die Marktlage nach Beurteilung der absoluten Sachwerthöhe** unter Berücksichtigung des Preisniveaus der **Gesamtstadt Oberhausen**, ohne Berücksichtigung von Lageabweichungen oder sonstigen Einflüssen, Grundlage sind Auswertung von Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, Kaufgrundstücke ohne Erbbaurechte (Grundstücksmarktbericht 2023 Gutachterausschuss Oberhausen)

Beispielhaft sind im v.g. Marktbericht folgende Sachwertfaktoren dokumentiert:

bei 350.000,- € Sachwert	=	1,25	≡	25,0 %	Zuschlag
bei 375.000,- € Sachwert	=	1,22	≡	22,0 %	Zuschlag
bei 400.000,- € Sachwert	=	1,19	≡	19,0 %	Zuschlag
bei 425.000,- € Sachwert	=	1,16	≡	16,0 %	Zuschlag
bei 450.000,- € Sachwert	=	1,13	≡	13,0 %	Zuschlag
bei 475.000,- € Sachwert	=	1,10	≡	10,0 %	Zuschlag
bei 500.000,- € Sachwert	=	1,08	≡	8,0 %	Zuschlag
bei 525.000,- € Sachwert	=	1,06	≡	6,0 %	Zuschlag
bei 550.000,- € Sachwert	=	1,03	≡	3,0 %	Zuschlag
bei 575.000,- € Sachwert	=	1,01	≡	1,0 %	Zuschlag
bei 600.000,- € Sachwert	=	0,99	≡	1,0 %	Abschlag
bei 625.000,- € Sachwert	=	0,97	≡	3,0 %	Abschlag
bei 650.000,- € Sachwert	=	0,95	≡	5,0 %	Abschlag
bei 675.000,- € Sachwert	=	0,94	≡	6,0 %	Abschlag
bei 700.000,- € Sachwert	=	0,92	≡	8,0 %	Abschlag

Bei rd. 453.000,- € vorläufigem Sachwert ergibt sich ein interpolierter Sachwertfaktor von 1,13 oder rd. 13 % Zuschlag zum vorläufigen Sachwert.

- 5,0 % **Zeitanpassung**, Veränderung der Marktlage zum aktuellen Bewertungsstichtag ggü. dem Untersuchungszeitraum:

Der v.g. Sachwertfaktor resultiert im Wesentlichen aus Verkäufen des Jahres 2022. Seit dem 3. Quartal 2022 sind allgemein Preisrückgänge bei deutlich geringerer Nachfrage zu beobachten. Dies resultiert aus stark gestiegenen Hypothekenzinsen sowie hoher Inflation. Der hohe Sachwertfaktor des Jahres 2022 ist daher an die Marktlage anzupassen, in diesem Fall erfolgt eine Angleichung von geschätzt -5,0 %.

- + 5,0 % Zuschlag wegen **Lageabweichung**, lagebezogene Besonderheiten, bessere oder schlechtere Verkäuflichkeit der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ggü. dem Durchschnitt im vorliegenden Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses

hier: gute/bevorzugte Wohnlage im Stadtteil bei hohem Bodenwertniveau

- + 2,5 % Zuschlag wegen der **Objektart „freistehende Bauweise“**

- + 15,5 % **Zuschlag zur Anpassung an die Marktlage** ggü. dem vorläufigen Sachwert, mithin: 15,5 % Zuschlag zu 453.199,- € ..... = + 70.246,- €

**vorläufiger Sachwert nach** Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV, jedoch ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs.3 ImmoWertV ..... = **523.445,- €**



**10.6 Endgültiger Sachwert** - unter Berücksichtigung der Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV und unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

**vorläufiger Sachwert** nach Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV, jedoch ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs.3 ImmoWertV ..... = **523.445,- €**

**sonstige Zu- oder Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, z.B.:**

- Gebäudebezogene Besonderheiten
- Besonderheiten baulicher und sonstiger Außenanlagen
- Bodenbezogene Besonderheiten

**Gebäudebezogene Besonderheiten** - Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell, z.B.

- Baumängel oder Bauschäden
- wirtschaftliche Überalterung (Grundriss, Architektur, Gestaltung, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, etc.)
- überdurchschnittlicher guter Unterhaltungszustand
- unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, erhöhter Investitionsbedarf
- erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge
- sonstige Zu-/Abschläge

**hier:**

Abschlag wegen **Baumängel, Bauschäden** (der über die normale Alterung hinausgehende Minderwert im Rahmen der wirtschaftl. Restnutzungsdauer)

hier: Minderwerte gem. Ableitung in Abschnitt 9.5:

Kleinschäden/Schönheitsreparaturen sowie Risikoabschlag hinsichtlich Zustand/ Ausstattung der nicht besichtigten Gebäudeteile .....	=	-	30.000,- €
Erhöhter Räumungsaufwand der EG-Wohnung .....	=	-	2.000,- €
Risikoabschlag für ungenehmigten Wintergarten.....	=	-	2.000,- €

**wirtschaftliche Überalterung**, wirtschaftliche Wertminderung wegen besonderer, den Wert der baulichen Anlagen beeinflussender Umstände:

hier: nicht mehr zeitgemäße Objektgestaltung als Zweifamilienhaus, Einschränkungen im Schall- und Wärmeschutz

Objektgestaltung:	5,0 %	von 191.537,- (Zeitwert Wohnhaus) ...=	9.577,- €	
Isolierungs-/Schallschutz:	5,0 %	von 191.537,- (Zeitwert Wohnhaus)....=	9.577,- €	..... = - 19.154,- €

**Übertrag**..... = **470.291,- €**

**Übertrag**..... = **470.291,- €**

Abschlag wegen **unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand, erhöhter Investitionsbedarf - Kostenrisiko** aufgrund von Überalterungen und Instandhaltungsrückstau (vgl. Gebäudebeschreibung), die nicht im Minderwert der Baumängel/Bauschäden berücksichtigt sind

hier: entfällt ..... = - 0,- €

Zuschlag wegen **überdurchschnittlich gutem Unterhaltungszustand** aufgrund zeitnah durchgeführter **Sanierungs-/ Modernisierungsaufwendungen**

hier: entfällt ..... = + 0,- €

Abschlag wegen **erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen/ abweichende Mieterträge:** entfällt ..... = - 0,- €

**sonstige Zu-/Abschläge:**

hier: Zeitwert der Photovoltaikanlage – gem. Ableitung in Abschnitt 9.5 ..... = + 5.000,- €

**Zwischenwert**..... = **475.291,- €**

**Besonderheiten baulicher und sonstiger Außenanlagen** – Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell, z.B.

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wertabweichung von üblichen Außenanlagen</li> <li>- Wertabweichung von üblichen Bauteilen</li> <li>- Wertabweichung besonderer Bauteile/Einbauten</li> <li>- Wert von Nebengebäuden / Garagen</li> <li>- sonstige Werte/Wertanteile</li> </ul> |
|---|

**hier:**

**Wertabweichung von üblichen Außenanlagen** ggü. Sachwertmodell (Zeitwert)

hier: entfällt ..... = - 0,- €

**Wertabweichung von üblichen Bauteilen** ggü. Sachwertmodell (Zeitwert)

hier: entfällt ..... = + 0,- €

**Wertabweichung besonderer Bauteile/Einbauten** (Zeitwert):

hier: entfällt ..... = - 0,- €

**Wert von Nebengebäuden / Garagen** (Zeitwert):

hier: entfällt ..... = - 0,- €

**sonstige Werte/Wertanteile:**

hier: entfällt ..... = - 0,- €

**Zwischenwert**..... = **475.291,- €**



**Übertrag**..... = **475.291,- €**

**Bodenbezogene Besonderheiten** – Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell, z.B.

- Wertabweichung Bodenwert
- Wert weiterer Flächenanteile (z.B. Hinterland)
- Wert weiterer eigenständig nutzbarer Flurstücke gem. Bodenwertableitung
- Wertabweichung Erschließungskosten (z.B. eb-pflichtig)
- Wertabweichung/-minderung durch Grundbuchbelastungen in Abt. II
- Wertabweichung durch Baulasten
- sonstige Bodenwertabweichungen

**hier:**

**Wertabweichung Bodenwert**, Differenz Bodenwert gem. Abschnitt 8.0 zum sachwertkompatiblen Bodenwert, entfällt ..... = ± 0,- €

**Wert weiterer Flächenanteile (z.B. Hinterland)** ggü. Sachwertmodell  
hier: entfällt..... = + 0,- €

**Wert weiterer eigenständig nutzbarer** Flurstücke gem. Abschnitt 8.0, entfällt..... = + 0,- €

**Wertabweichung Erschließungskosten**, z.B. Wert noch zu zahlender bzw. bereits gezahlter Erschließungskosten  
hier: entfällt ..... = + 0,- €

**Wertabweichung/-minderung durch Grundbuchbelastungen in Abt. II**, entfällt ..... = + 0,- €

**Wertabweichung durch Baulasten**, entfällt..... = + 0,- €

**Sonstiges:**

hier: entfällt ..... = ± 0,- €

**Wert der Besitzung nach dem Sachwertverfahren** unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage (Marktanpassung gemäß § 35 ImmoWertV) und unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 Immo WertV ..... = **475.291,- €**

**oder rd. 475.000,- €**





## 11.1 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 Wertschätzung 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                      =      475.000,- €

**SACHWERT**                      gemäß Abschnitt 10.6                      =      475.000,- €

Der abschließende Verkehrswert liegt zwischen dem *marktkonformen Ertragswert* und dem aufgrund der Marktlage *marktangepassten Sachwert* unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale, beide Werte sind in diesem Fall identisch und entsprechen somit dem abschließenden *Verkehrswert mit 475.000,- €*.

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 Hausgrundstücks "*Hohe Str. 67*" in *46145 Oberhausen-Sterkrade* am *Bewertungsstichtag 19. Juni 2023* unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung (Teilbereich Keller, DG-Wohnung, Garage links) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

**475.000,- €**

(in Worten: --vierhundertfünfsiebzigtausend -- Euro)

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 37 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 31. Juli 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 „Hohe Str. 67“, 46145 Oberhausen-Sterkrade

Katasterkarte 1 : 500

---



# Stadt Oberhausen Katasteramt

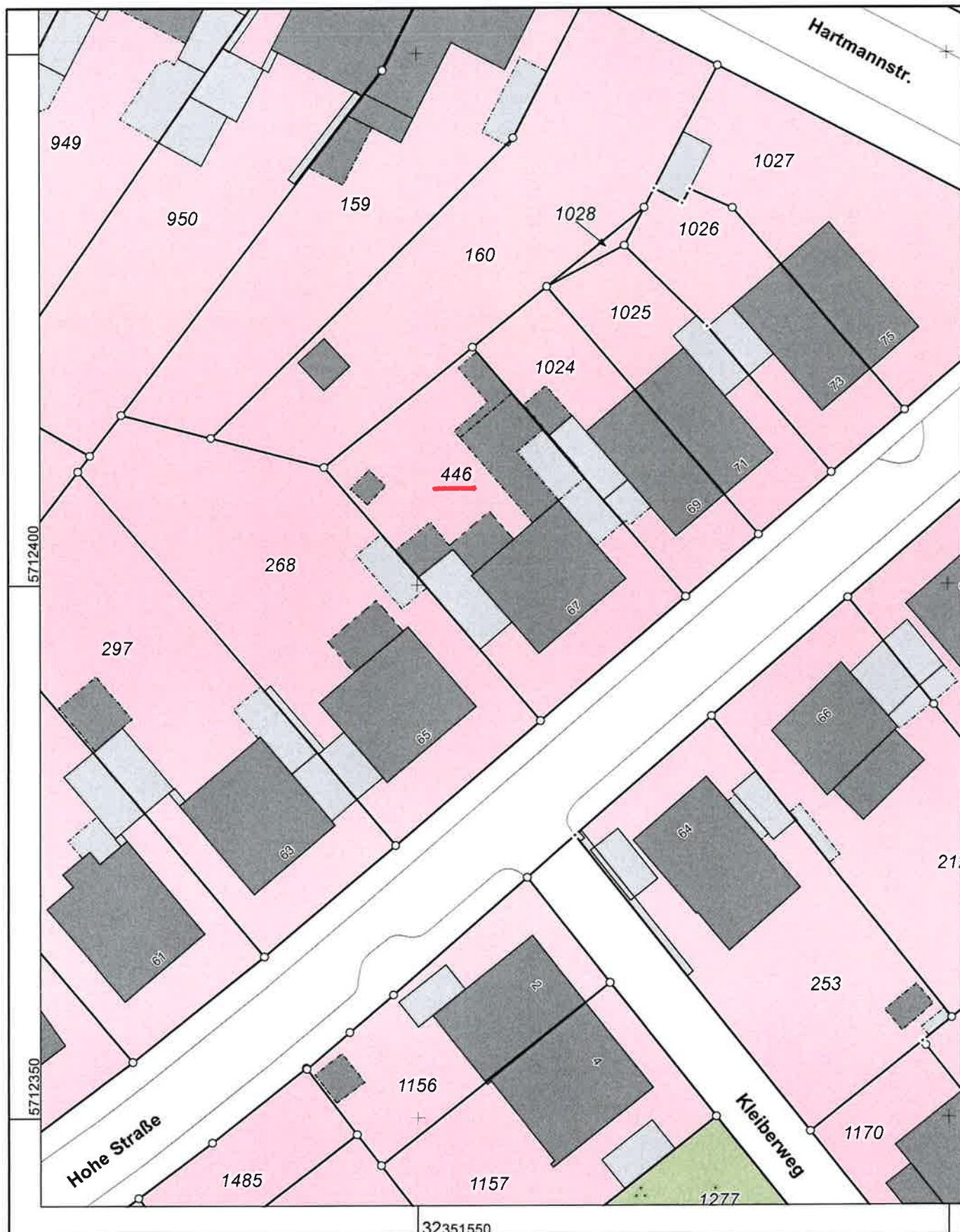
Bahnhofstr. 66  
46145 Oberhausen

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 446  
Flur: 4  
Gemarkung: Sterkrade  
Hohe Str. 67, Oberhausen

Erstellt: 07.03.2023  
Zeichen: 23-EI-0270



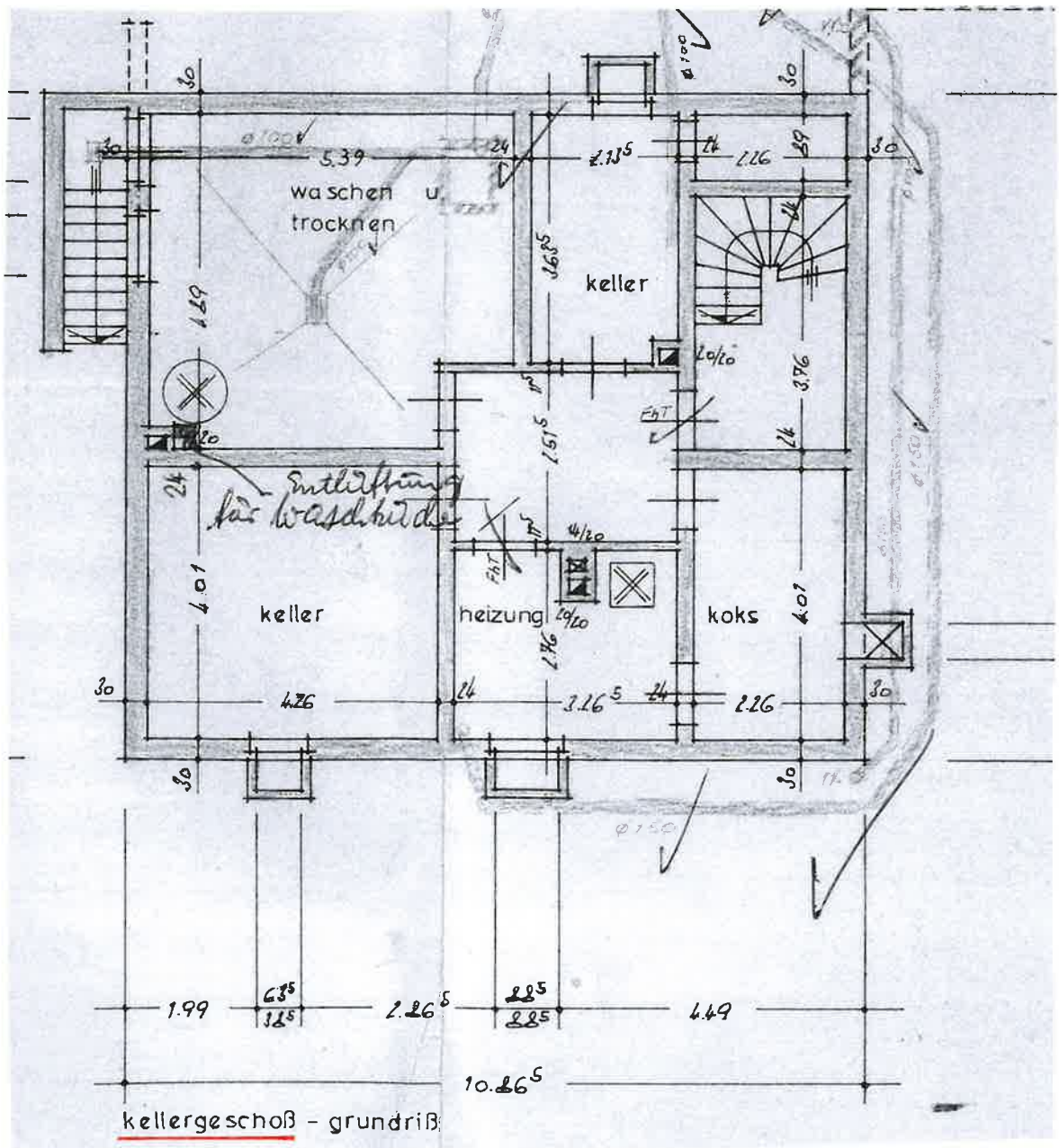
Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

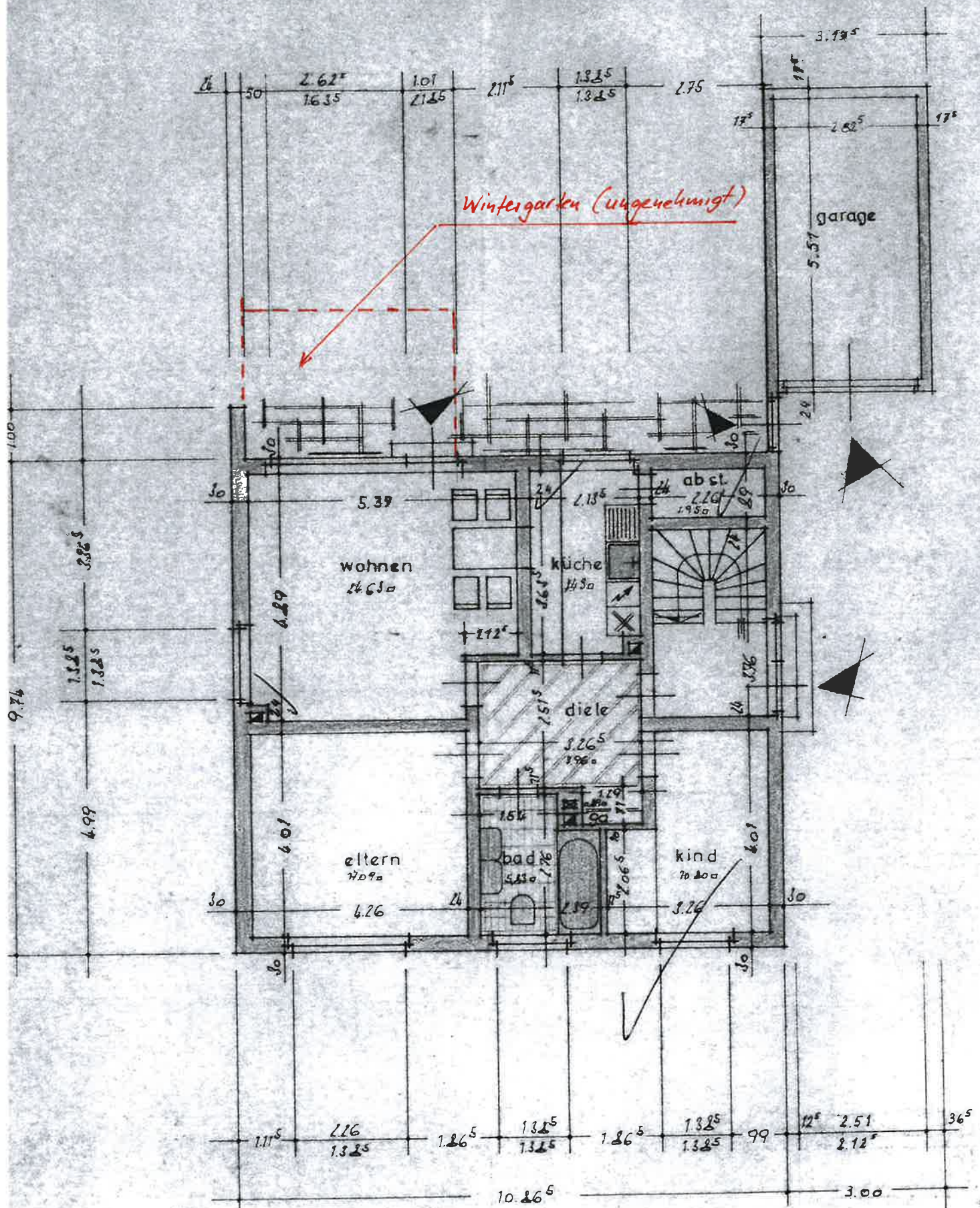
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

**zum Wertgutachten „Hohe Str. 67“, 46145 Oberhausen-Sterkrade**

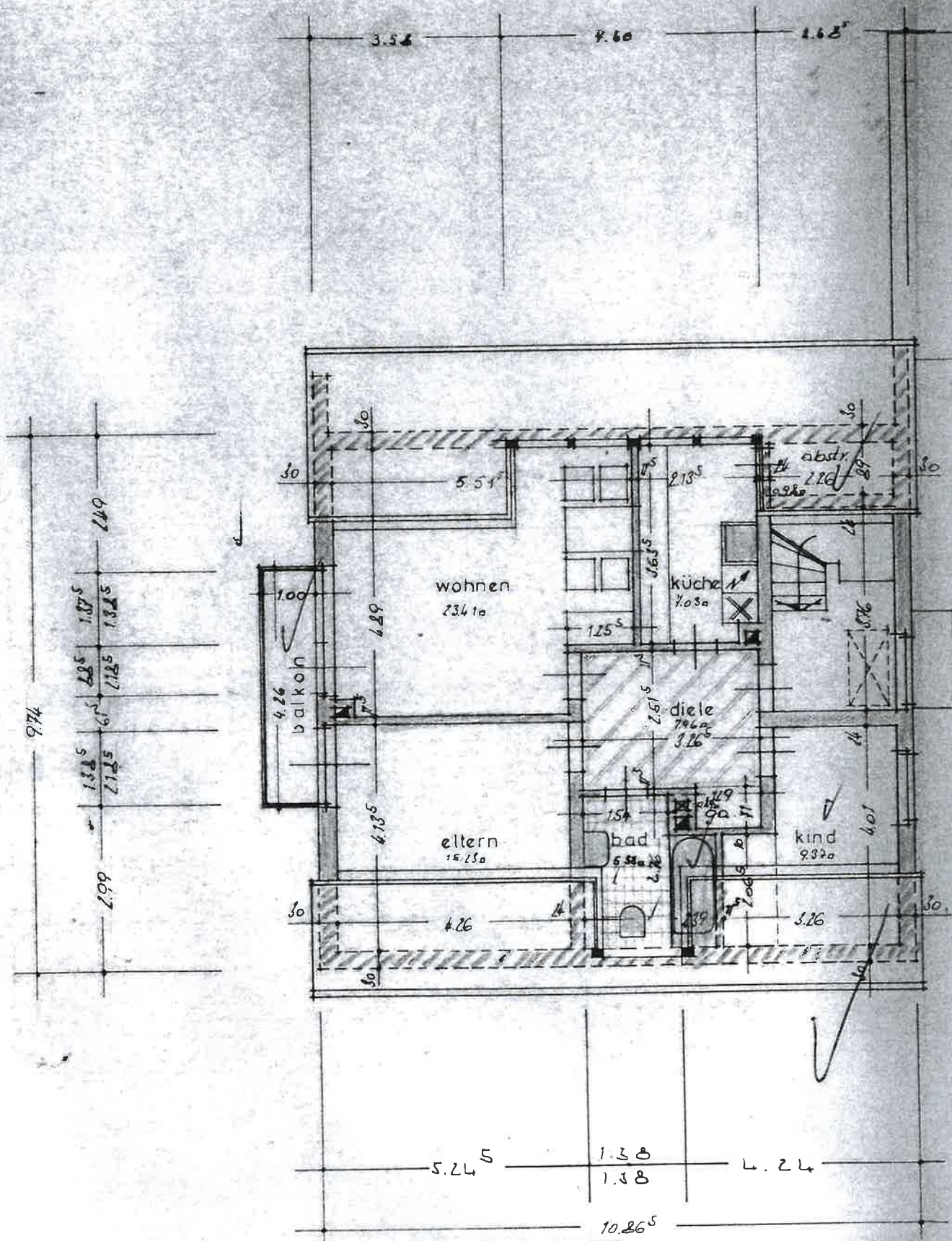
## Grundriss-/Schnittzeichnungen





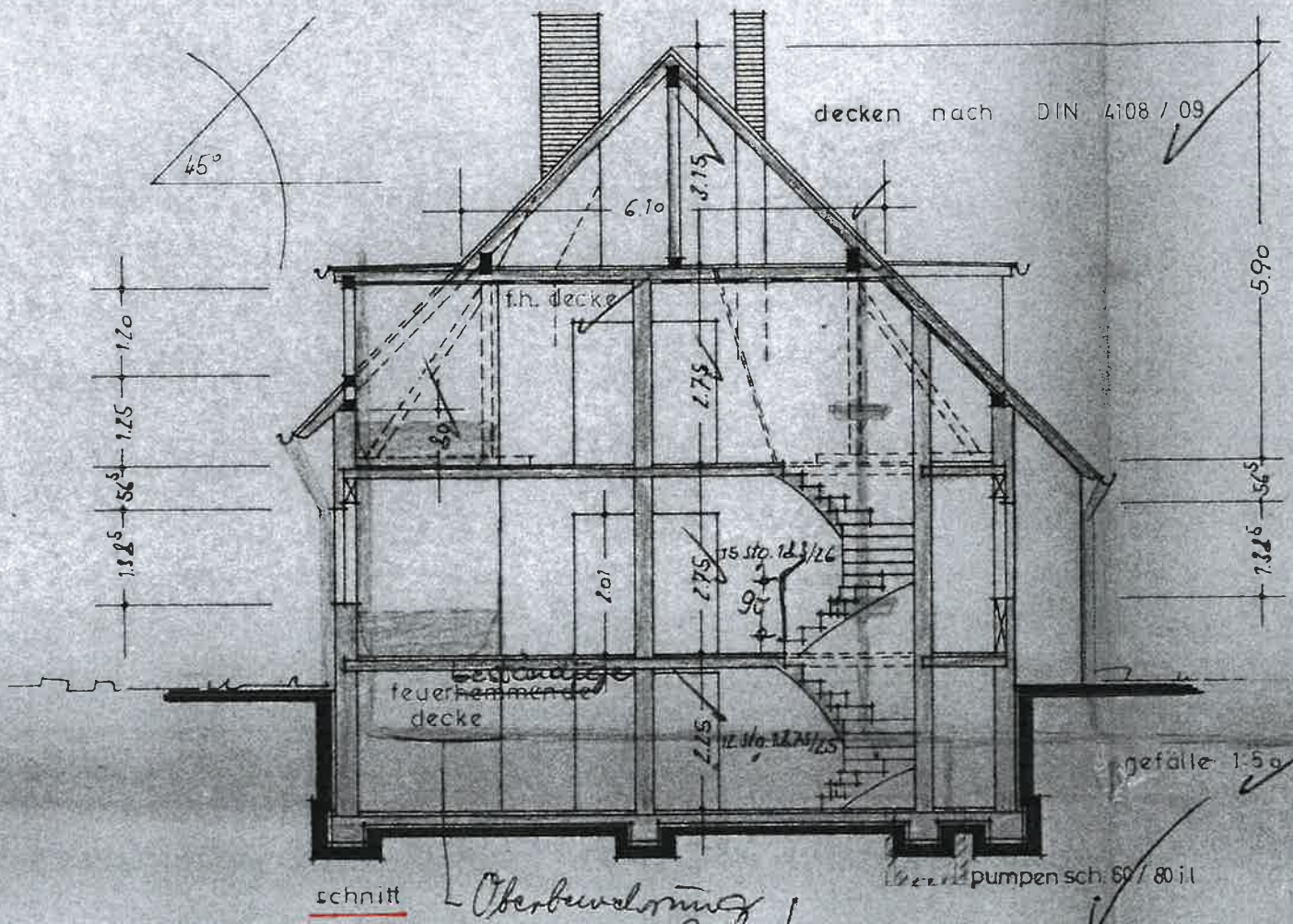




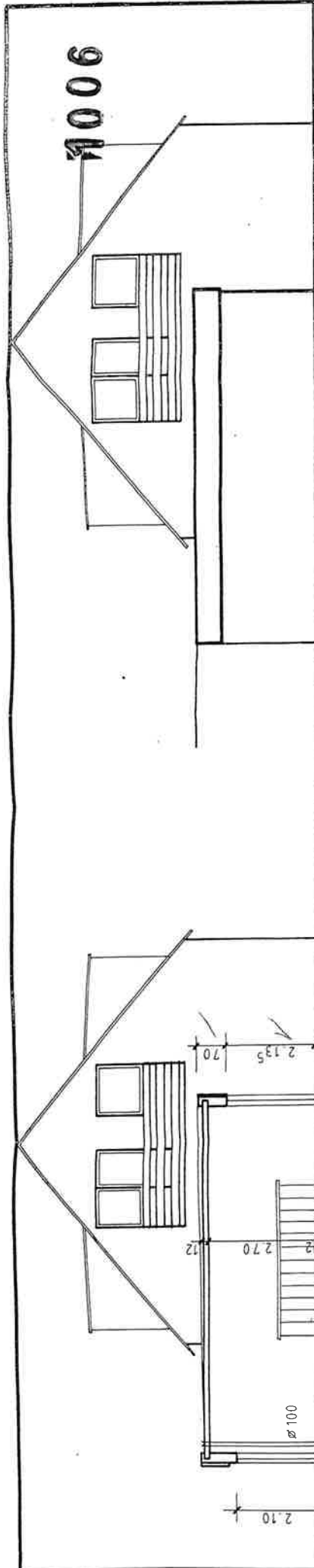


dachgeschoss - grundriß





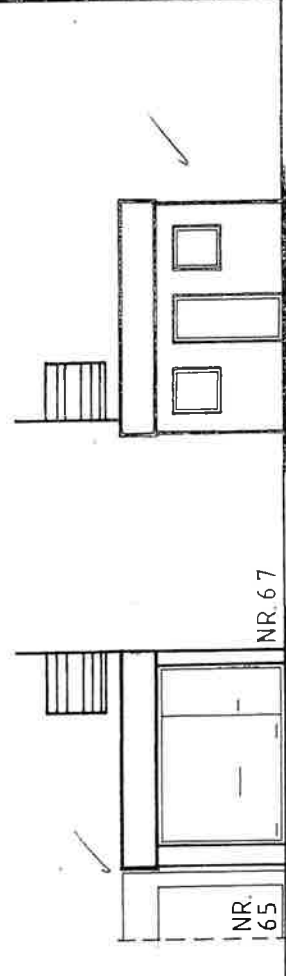




1006

SEITENANSICHT

SCHNITT A-B



VORDERANSICHT

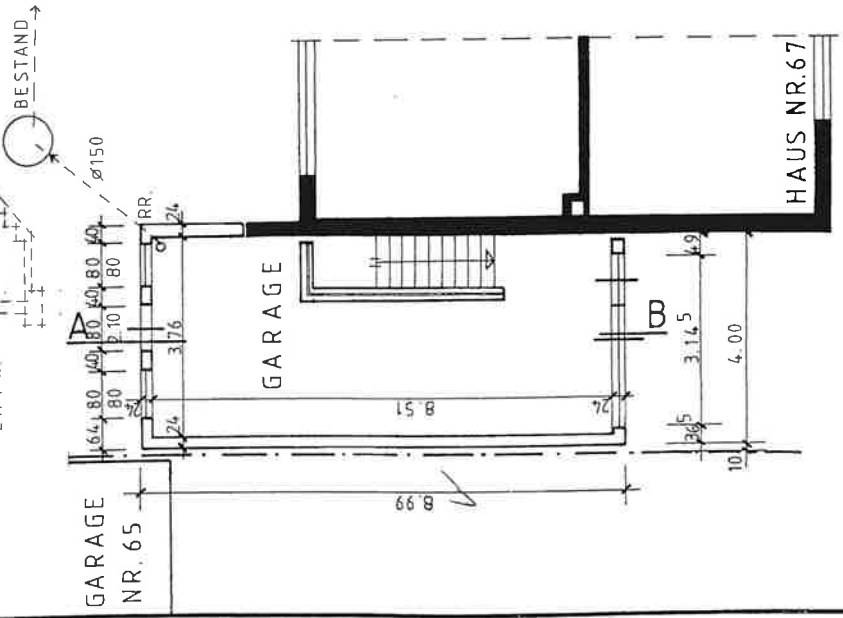
RÜCKANSICHT

ENTWURFSPLANUNG

ZUM NEUBAU EINER GARAGE  
HOHESTRASSE 67  
4200 OBERHAUSEN 11  
BAUHERR:

Gem. 1006/1006

27. JULI 1938  
Bauverm. Langsam  
Im Auftrage



GRUNDRISS