

ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

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

FACHGEBIETE BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE
MIETEN UND PACTEN

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

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

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



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIRK BOSCHEINEN

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

Verkehrswertgutachten gemäß §194 BauGB zu dem Wohnhaus

Wunderstraße 38
46049 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 128/22



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung	3
allgemeine Angaben	3...
Kataster- und Grundbuchangaben	4
sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen	5
Grundstücksmerkmale	6...
- Planungsrecht	
- Erschließung	
- Bodenbeschaffenheit / Zuschnitt	
- Stadtplan	
- Orts- und Wirtschaftslage	
Bodenwertermittlung	14...
- Bodenrichtwert	
- Lagewertbestimmung	
- Berechnung Bodenwert	
Gebäudebeschreibung	17...
- Bauweise	
- Allgemeine Angaben	
- Ausstattung	
- fehlende Baugenehmigung	
- Flächenübersicht	
- Unterhaltungszustand	
- Restnutzungsdauer	
Ertragswertverfahren	24...
- Allgemeines	
- Bewirtschaftungskosten	
- Verwaltung	
- Instandhaltung	
- Mietausfallwagnis	
- Betriebskosten	
- Liegenschaftszinssatz	
- Mietwertbestimmung	
- Ertragswertberechnung	
Sachwertverfahren	29...
- Allgemeines	
- Ermittlung der Normalherstellungskosten	
- Gebäudeart	
- Standardstufen	
- Kostenkennwerte	
- Herstellungswerte	
- Sachwertberechnung	
Wertfindung	34...
- Allgemeines	
- Marktanpassung	
- besondere objektspezifische Merkmale	
- Verkehrswert	
 Anlagen	
- Flurkarte	- Grundrisszeichnungen
- Fotos	- Allgemeine Bewertungskriterien

Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung

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

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

allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Oberhausen Friedensplatz 1 46045 Oberhausen
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung zum Zwangsversteigerungsverfahren (hier Teilungsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft) 17K 128/22 mit Auftragseingang vom 13.09.2023.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 14.09.2023 zum 06.10.2023. Zu diesem Termin waren die Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss, die Räume im Dachgeschoss, das Kellergeschoss, der Hofraum samt Garagen sowie der Garten zugänglich. Einer Fotodokumentation wurde eingeschränkt zugestimmt (Räumlichkeiten im EG nur für die Akte des Sachverständigen). Die Darstellung dieser Räumlichkeiten in der Anlage zum Gutachten entfällt. Die Wohnung im 2. Obergeschoss war nicht zugänglich. Diese konnte am 27.10.2023 besichtigt werden. Einer Fotodokumentation wurde eingeschränkt zugestimmt (Schlafzimmer nur für die Akte des Sachverständigen). Die Darstellung dieses Raumes entfällt in der Anlage zum Gutachten.
Ortsbesichtigungen	06.10.2023 / 14:00 Uhr, 27.10.2023 / 15:00 Uhr

Teilnehmer	06. u. 27.10.2023	- Sachverständiger
	06.10.2023	- Mieter Erdgeschoss - Miteigentümer lfd. Nr. 6.3 in Abteilung I des Grundbuches - Miteigentümerin lfd. Nr. 6.4 in Abteilung I des Grundbuches, zeitweise
	27.10.2023	- Miteigentümerin lfd. Nr. 6.2 in Abteilung I des Grundbuches
Auskünfte / Unterlagen		- Wohnungswesen vom 02.10.2023 - Anliegerbescheinigung vom 04.10.2023 - Hausaktenarchiv vom 15.09.2023 - Online - Flurkartenauszug vom 14.12.2023 - Grundbuchauszug vom 09.12.2022, Stand 16.09.2013 - Mietvertrag Erdgeschosswohnung - Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2023 - Grundstücksmarktbericht 2023 - Denkmalschutzliste Stand 31.05.2022 - Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2023 - Internetseiten www.oberhausen.de , www.open-street-map.de und andere

Katasterangaben

Gemeinde/Stadt	Oberhausen	
Gemarkung	Oberhausen	
Flur	4	
Flurstück	375, Hof- und Gebäudefläche, Wunderstraße 38	595m ²

Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen
Grundbuchbezirk	Oberhausen
Grundbuchblatt	1292
Bestandsverzeichnis	stimmt mit den Katasterangaben überein
Abt. I	lfd. Nr. 6.1, 6.2, 6.3 u. 6.4 Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
Abt. II	keine Eintragungen
Abt. III	keine Eintragungen

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen

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

Grundstücksmerkmale

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

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

Planungsrecht

Baurecht

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

Entwicklungszustand

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

Qualitätsstichtag

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

Erschließungszustand

Art der Straße

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Wunderstraße, einer zweispurigen, befestigten Straße ohne Mittelstreifenmarkierung. Das Parken am Fahrbahnrand bzw. auf dem Gehweg ist grundsätzlich beidseitig gestattet. Aufgrund der direkt vor dem Objekt befindlichen Haltestellen jedoch eingeschränkt. Straßenbeleuchtung ist einseitig vorhanden.

Versorgungsleitung

Strom, Wasser, Telefon, Gas

Entsorgung

Stadtmüllentsorgung, Abwasser

Beitrags- und Abgabepflichten	<p>Laut schriftlicher Auskunft des Fachbereiches der Stadt Oberhausen gelten die Erschließungsbeiträge gemäß den §§127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die Herstellung der Erschließungsanlage Wunderstraße als gezahlt.</p> <p>Kanalanschlussgebühren wurden in früheren Jahren gezahlt, sodass nach derzeitigem Landesrecht keine Beiträge fällig werden.</p> <p>Für künftige Ausbaumaßnahmen können Straßenbaubeiträge nach §8 KAG NRW erhoben werden. Die Straßenbaubeiträge werden lt. Mitteilung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 04.05.2022 durch die landeseigene NRW.BANK anstatt mit 50% nunmehr zu 100% gefördert. Nach derzeitigem Kenntnisstand bleibt die Beitragspflicht aber grundsätzlich bestehen. Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt des Bescheides Eigentümer des Grundstücks ist.</p>
Bodenbeschaffenheit/Zuschnitt	
Oberfläche	<p>Die gewachsene Oberfläche ist nahezu eben. Es sind keine ungewöhnlichen Geländeerhöhungen oder -vertiefungen auszumachen, die auf Verfüllungen oder Ähnliches schließen lassen.</p>
Aufwuchs	<p>Die vordere Grundstücksfläche ist überwiegend befestigt. Sie wird als Rangierfläche und Zufahrt zu den Garagen genutzt. In diesem Bereich besteht der Aufwuchs aus Zypressen entlang der Zufahrt sowie Topf-/Kübelpflanzen im Bereich der Kelleraußentreppe. Die hinter der Garagenzeile liegende Hausgartenfläche weist einen typischen Bewuchs mit einer Rasenfläche, im Grenzbereich angepflanzten Büschen und Sträuchern sowie vereinzelt Obstbäumen auf. Der Aufwuchs ist nicht außergewöhnlich oder besonders wertvoll und deshalb mit dem Bodenwert abgegolten.</p>
Baugrund	<p>Aufgrund der jahrzehntelangen Bergbauaktivitäten in der Region können Einwirkungen des Bergbaus auf das Bewertungsobjekt nicht ausgeschlossen werden. Durch den vorherrschenden Tiefenabbau ist jedoch nicht mit kleinflächigen Bergsenkungen zu rechnen. Anzeichen von Bergschäden, die eine Anfrage beim Bergamt rechtfertigen, waren nicht ersichtlich. Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es wird aufgrund der vorhandenen Bebauung tragfähiger Baugrund angenommen. Eine konkrete Aussage hierzu kann nur durch eine Baugrunduntersuchung herbeigeführt werden. Ein Bergschadenverzicht ist nicht bekannt.</p>

Zuschnitt

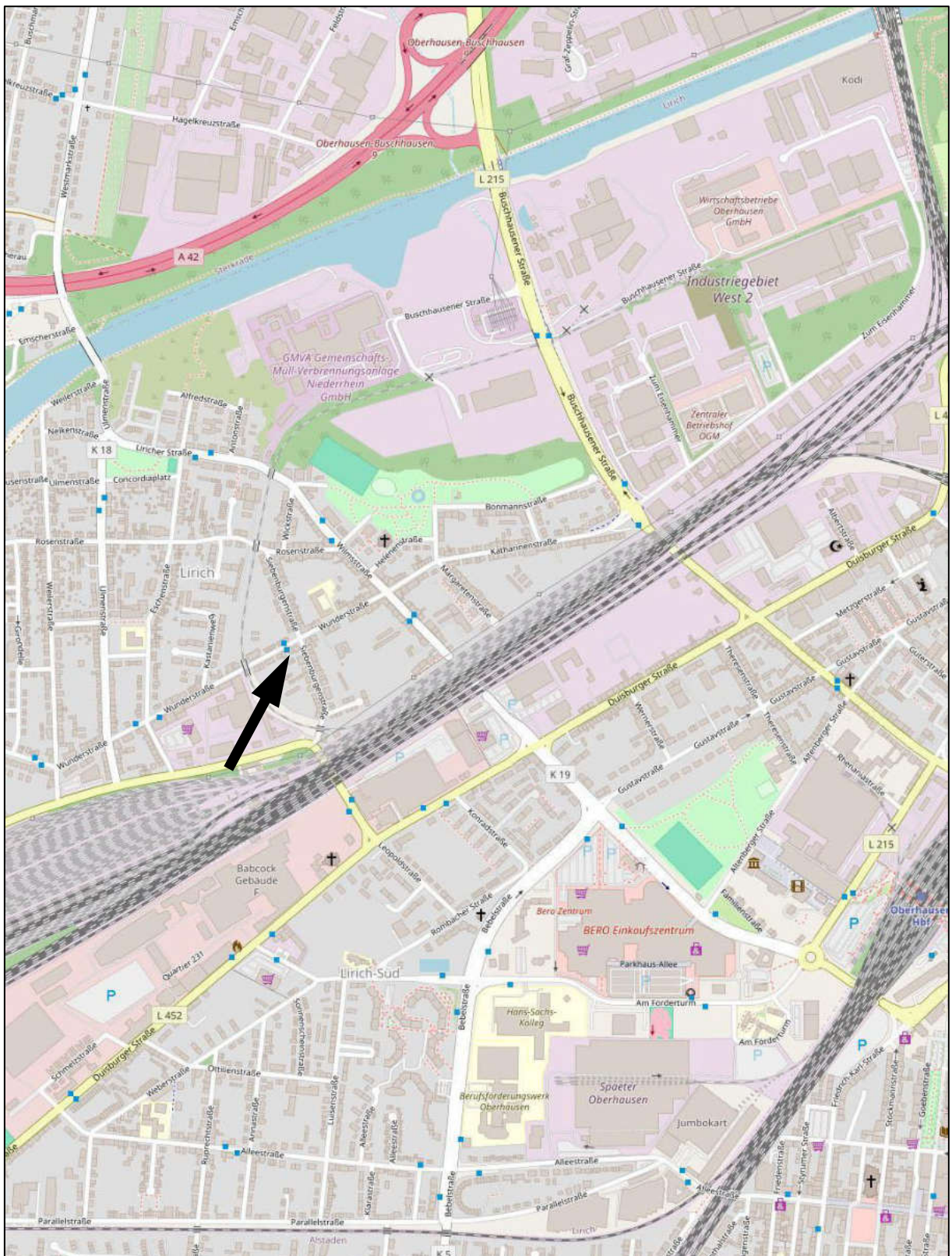
Der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig rechteckig (siehe Anlage). Die Straßenfront hat eine Länge von ca. 13m und die Grundstückstiefe beträgt ca. 45m.

Altlasten

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

Stadtplanausschnitt

<https://www.openstreetmap.org/#map=17/51.47945/6.83213>



Maßstab ca. 1 : 11.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende
www.openstreetmap.org/copyright

Orts- und Wirtschaftslage

allgemeine Standortbeschreibung

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

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

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

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

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

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

Lage Bewertungsobjekt

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

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

Das Objekt befindet sich im westlichen Stadtteil Lirich, rd. 2,5 km westlich der Innenstadt von Oberhausen. Der Ortsteil Lirich hat ca. 15.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 3,4 km² und besteht überwiegend aus Werkssiedlungen der ehemaligen Zeche Concordia. Der Ortsteil wird durch eine mehrgleisige Bahntrasse des Güterverkehrs grob in zwei Bereiche gegliedert. Großflächige Industrie- und Gewerbenutzungen entlang der Bahntrasse verstärken dieses Phänomen noch. Das nördlich gelegene Wohngebiet des Stadtteils Lirich wird vom Rhein-Herne-Kanal begrenzt. Am Kanal sind ein großes Recyclingzentrum und eine Müllverbrennungsanlage angesiedelt. Am Tag der Ortsbesichtigung konnten durch die Nähe dieser Betriebe keine nachteiligen Beeinflussungen, z.B. durch Gerüche festgestellt werden. Es ist aber davon auszugehen, dass es bei entsprechenden Witterungs- und Windverhältnissen zu Beeinflussungen dieser Art kommen kann.

Das Wohnhaus liegt an einer stärker frequentierten Wohnstraße, rd. 250m westlich der Wilmsstraße. Hier befinden sich vereinzelte Geschäfte des täglichen Bedarfs und einige Dienstleister (z.B. Versicherungsagentur, Imbiss, Sonnenstudio, Friseur, Totoladen, Apotheke, Ärzte, Eisdiele, Sparkasse). Eine Gemeinschaftsgrundschule ist in der Wunderstraße 15 vorhanden und somit sehr gut fußläufig erreichbar. Im umliegenden Stadtgebiet sind weitere Schulen und Kindergärten vorhanden. Zum Bero - Center, einem größerem Einkaufspark mit Einzelhandelsfachgeschäften, Supermärkten und

Dienstleistungsunternehmen sowie Freizeitgestaltungsmöglichkeiten beträgt die Entfernung rd. 1,0km.

Verkehrstechnisch ist das Objekt über die nahe gelegene Wilmsstraße gut an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Wilmsstraße führt direkt in das Centrum von Oberhausen und stellt außerdem die Verbindung zur B 231 (Duisburger Straße) her. Die Autobahnanschlüsse Oberhausen - Lirich der A3 und Oberhausen-Buschhausen der A 42 sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Die nächste Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Objekt. Hierüber ist der rd. 1,7km entfernte Hauptbahnhof mit seinen S- und Fernbahnanschlüssen zu erreichen. Über den vorgelagerten ZOB ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Wirtschaftslage

Die wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes 2023 zum Markt für bebaute Grundstücke ist:

Die Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke ist gegenüber 2021 um rd. 6% (von 788 auf 838) gestiegen. Der Geldumsatz hingegen sank um rd. 3% (von 370 Mio. € auf 359Mio. €). Schwerpunkt des Marktes ist weiterhin das Einfamilienhaus (Kauffälle: EFH 483 mit rd. 57% der Kauffälle und 36% des Geldumsatzes).

vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1971 und einer Garagenzeile bebaut.

umliegende Bebauung

Die umliegende Bebauung wird von einer vorwiegend offenen zwei- bis viergeschossigen Wohnbebauung geprägt, die zur Wilmsstraße in eine geschlossene Bebauung, mit gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss übergeht. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren, mit den hieraus resultierenden Baustilen und Zuständen.

abschließende Lagebeurteilung

Die Wohnlage wird entsprechend der Definitionen des Mietspiegels als mittel "*überwiegend zusammenhängend bebaut, ohne außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm oder Geruch*", mit Tendenz zur einfachen Wohnlage „*überdurchschnittliche Verkehrsbelästigung oder Beeinträchtigung durch Gewerbe-/Industriebetriebe, ungünstiges Wohnumfeld mit wenig Grün- und Freiflächen*“ eingestuft. Die Tendenz zur einfachen Wohnlage ergibt sich aus der Insellage des Wohngebietes innerhalb der westlich und nördlich gelegenen Autobahnen A3 und A42, dem östlich gelegenen Industriegebiet IV mit vorgelagerter Müllverbrennung mit Recyclingzentrum, dem südlich gelegenen Güterbahnhof mit anschließendem Industriegebiet und die Ausstrahlung auf die Wohnlage des Bewertungsobjektes. Es sind zwar keine

einzelnen herausragenden Nachteile zu verzeichnen, aber in der Summe ergibt sich hieraus diese Lageeinordnung. Die Nachteile werden durch die Nähe zum Nebenzentrum nur gemildert, aber nicht ausgeglichen. Die Lageeinordnung erfolgt im oberen Spannenbereich einfacher Wohnlagen, der sich mit dem unteren Spannenbereich mittlerer Wohnlagen überschneidet.

Bodenwertermittlung (§§ 40-42 ImmoWertV 2021)

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

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

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

Bodenrichtwert

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

Für diesen Bereich wird mit Stichtag 01.01.2023 ein zonaler Bodenrichtwert von 205 €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG, bei einer drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung, einer GFZ von 1,0 und einer Grundstückstiefe von 35m angegeben. Lagemerkmale ist die Wunderstraße 10.

Lagewertbestimmung

In der Karte zum Umgebungslärm des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegen das Bewertungsobjekt und das Bodenrichtwertgrundstück beim „Straßenverkehr 24h“ in der gleichen Zone (55 - 60 dB(A), üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Kühlschrank 40 dB, leise Radiomusik 50 dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70 dB). Das Bodenrichtwertgrundstück liegt auf der normalerweise ruhigeren Gartenseite beim Lärmpegel „Schiene“ jedoch in der Zone 60-65dB(A) und das Bewertungsobjekt in der Zone 55 – 60 dB(A). Dieser leichte Lagervorteil gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück wird mit einer Anpassung von +5 gewürdigt.

Die Ausrichtung des Grundstücks (Süden) wird entsprechend der Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Oberhausen mit einem Faktor von 1,05 berücksichtigt.

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

Die abweichende Grundstückstiefe wird durch die Unterteilung in zwei Wertzonen (Vorder- und Hinterland) berücksichtigt. Für Hinterland wird im Grundstücksmarktbericht je nach Nutzungsmöglichkeit ein Ansatz von bis zu 30% des Vorderlandbodenwertes empfohlen. Die über 35m hinausgehende Fläche ist nicht mit einem Wohnhaus bebaubar. Trotz des realisierten Garagenhofes verbleibt so noch eine ausreichende Erholungsfläche, weshalb ein Ansatz von 30% des Vorderlandwertes in Ansatz gebracht wird.

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

Geschossfläche lt. Unterlagen $((12,00\text{m} \times 8,49\text{m}) \times 3,75) + ((4,74\text{m} \times 2,0\text{m}) \times 2 \text{ Geschosse})$ 401m²

Berechnung WGFZ
 WGFZ = Geschossfläche : Grundstücksgröße
 WGFZ = 401 m² : 455m² (35m x 13m)
 WGFZ = 0,88

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks liegt unter der des Bodenrichtwertes. Die Anpassung für eine geringere bauliche Ausnutzung des Grundstücks darf nur vorgenommen werden, wenn zweifelsfrei eine bauliche Erweiterung auf Dauer auszuschließen ist (z.B.: Gebäude mit Bestandschutz im Außenbereich, denkmalgeschützte Gebäude wo der Denkmalschutz eine bauliche Erweiterung ausschließt oder ähnliche Fälle), was hier nicht der Fall ist. Für die vorliegende geringere bauliche Ausnutzung ist somit keine Korrektur anzubringen.

Anpassungen	a) Lage	1,05
	b) Grundstücksgestalt / Zuschnitt	1,00
	c) Maß der baulichen Nutzung / WGFZ	1,00
	d) Erschließungszustand	1,00
	e) Ausrichtung	1,05
	f) <u>Bodenbeschaffenheit</u>	<u>1,00</u>
	Bodenwertfaktor a) x b) x c) x ...	1,10

spezielle Bodenwerte	=	Bodenrichtwert	x	Bodenwertfaktor	=	
Vorderland		205 €/m ²		x 1,10		= 226 €/m ²
Hinterland		226 €/m ²		x 0,30		= 68 €/m ²

Berechnung Bodenwert	=	Fläche	x	spezieller Bodenwert	=	
Vorderland		455 m ²		x 226 €/m ²		= 102.830 €
Hinterland (595m ² - 455m ²)		140 m ²		x 68 €/m ²		= <u>9.520 €</u>
					Summe	112.350 €
						rd. 112.000 €

Gebäudebeschreibung

Allgemeine Angaben

Grundrisse / Raumaufteilung

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit ehemals 5 Wohnungen, welches im Laufe der Jahre zu einem Dreifamilienhaus umfunktioniert wurde. Die ursprüngliche Grundrissgestaltung ist noch in weiten Teilen vorhanden. Alle drei Wohnungen verfügen jeweils über Küche, Diele, Bad und 3 Wohnräume. Im Erdgeschoss wurde die Küche um das angrenzende Bad erweitert, ein Durchgang zur Zweiten Wohnung in der Diele geschaffen, das Bad um den vorgelegerten Flur erweitert sowie aus der Kochnische ein Abstellraum gemacht (siehe Anlage). Im 1. Obergeschoss wurden zusätzlich zu den Maßnahmen im Erdgeschoss der Wohnbereich mit dem Wohnraum und der Kochnische zu einem offenen Wohn- / Essbereich zusammengefasst. Im 2. Obergeschoss wurde der ursprüngliche offene Grundriss noch einmal um das Bad erweitert. Die offene Diele mit Kochinsel sowie offenem Wohn- und Essbereich bilden den zentralen Raum und grenzen den Privatbereich ab. Das Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut (2 Wohnräume und ein Bad), aber keine eigenständige Wohnung geschaffen. Die Grundrisse sind zeitgemäß. Es gibt keine gefangenen Wohnräume, die nur über vorgelagerte Räume zu erreichen sind. Die Größe der Räume ist normal bis großzügig. Alle Wohnräume sind natürlich belichtet.

Bauweise

Nutzung

dreigeschossiges Wohnhaus mit insgesamt 3 Wohnungen

Bauart

massive Bauweise

Mauerwerk

überwiegend konventioneller Mauerwerksbau; vereinzelte Innenwände in Leichtbauweise

Baujahr

1971

Dachkonstruktion

Satteldach in Holzkonstruktion, Dacheindeckung Pfannen

Geschossdecken

massiv (Stahlbeton)

Treppenhaus

baujahrestypische massive Treppe, Stufen und Podeste Kunststein, Harfengeländer aus Metall, farbig lackiert, Handlauf Kunststoff, Wände Putz gestrichen, natürliche Belichtung

Fassade

Straßenseite: Klinker, Giebelseite: Schindeln (Faserzement, braun), Hofseite: Putz, gestrichen

Keller

voll unterkellert, massive Trennwände; Hausanschlussbereich, Wohnungs- und Mieterkeller

besondere Bauteile

Die Mehrkosten der besonderen Bauteile wie die Terrasse auf dem zweigeschossigen Anbau, die Kelleraußentreppe,

Kellerlichtschächte usw. werden im Sachwertverfahren mit einem pauschalen Zuschlag in Höhe von rd. **8.000 €** berücksichtigt. Im Ertragswertverfahren ist dies im Mietansatz enthalten.

Ausstattung

Fußböden	Bäder: Fliesen; Küchen/Kochbereiche: großformatige Fliesen und Laminat, Wohnräume überwiegend Laminat, 2. OG großformatige Fliesen
Wand u. Decken-Beläge	<u>Wände</u> : Bäder: Fliesen, raumhoch; Küchen: überwiegend Fliesenschilder; Wohnräume: Tapete, überwiegend gestrichen; <u>Decken</u> : überwiegend gestrichen, EG überwiegend Paneele; Wohnbereiche 1. Und 2. OG zum Teil Einbauleuchten und indirekte Beleuchtung
Fenster	Kunststoff, Isolierverglasung, ein- und zweiflügelig, Dreh-/Kippmechanismus, überwiegend Standardbeschläge, 2. OG mit elektrischen Rollläden (Kunststoff, grau) und Balkontüre entsprechend der Fenster; Dachgeschoss: Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung und Mittelachse
Türen	<u>Innentüren</u> : EG und DG baujahrestypische glatte Holztüren und Zargen, Standarddrückergarnituren (baujahrestypische Langschildbeschläge); 1. OG weiße profilierte Türen, glatte weiße Zargen, Standarddrückergarnituren (Rosetten), 2. OG weiße Stiltüren mit Rosettendrückergarnituren; <u>Wohnungstüren</u> : glatte Holztüren; Haustüre: baujahrestypische Metallrahmentüre mit Glasausfachung, Kelleraußentüre feuerhemmende Metalltüre
Sanitäre Ausstattung	mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard, alle Bäder mit Wanne und Dusche, Waschbecken und WC; Gäste / Kinderbad im DG ohne Dusche mit baujahrestypischer farbiger Sanitäreinrichtung, 2. OG neuzeitliche gehobene Sanitärausstattung (Naturstein, Röhrenheizkörper etc.)
Elektroinstallation	mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard: zeitgemäße bis zahlreiche Anzahl Steckdosen und Lichtauslässe, mehrere als Wechselschalter, mehrere separat abgesicherte Stromkreisläufe, Gegensprechanlage; 1. und 2. OG mehrere separat schaltbare Lichtbereiche in den offenen Wohnbereichen, 2. OG elektrische Rollläden
Beheizung	Zentralheizung (Gas), überwiegend baujahrestypische Rippenheizkörper, vereinzelt Flach- oder Röhrenheizkörper, 2. OG Klimasplittgerät im Wohn-/Essbereich
Warmwasserbereitung	Zentralheizung, Bad DG Strom (Durchlauferhitzer)
besondere Einbauten	Es sind keine besonderen Einbauten wie offene Kamine, eine Sauna, besonders hochwertige Einbauschränke oder ähnliches vorhanden.

Sonstige bauliche Anlagen

Im Gartenbereich sind ein massiver Geräteschuppen mit Lager / Werkstatt (ca. 2,3m x 4,1m; Mauerwerk massiv, Betonboden, Dachkonstruktion Holz, leicht geneigtes Flachdach, Dacheindeckung lichtdurchlässige Wellplatten aus Kunststoff, Zugang einfache Türe aus Holz, natürliche Belichtung), ein angebauter Laubenbereich (ca. 2,1m x 3,6m; Holzkonstruktion, Boden gefliest, Dachkonstruktion Holz, leicht geneigtes Flachdach, Dacheindeckung lichtdurchlässige Wellplatten aus Kunststoff, Zugang einfache Türe aus Holz, natürliche Belichtung, feststehende Verglasung, Innenausbau: Holzverkleidung, Strom vorhanden) sowie ein einfacher Stall (ca. 3,4m x 3,7m, einfache Holzkonstruktion mit Maschendraht und Wellplatteneindeckung) vorhanden. Diese einfachen baulichen Anlagen fließen über die Außenanlagen in die Berechnungen ein.

Außenanlagen

Die typischen Außenanlagen (z.B.: normaler Aufwuchs, Hausanschlüsse, einfache Wegebefestigungen usw.) sind mit dem Bodenwert abgegolten. Die hier vorhandenen Außenanlagen sind leicht aufwendiger (befestigte Flächen, Einfriedung usw.). Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird aufgrund der Werthaltigkeit im Verhältnis zu den Gebäuden mit einem pauschalen prozentualen Zuschlag des Gebäudesachwerts berücksichtigt. Diesem Erfahrungssatz liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht (Einfachste Anlagen: Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune 1–2%; Einfache Anlagen: Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- oder Metallzäunen 2%–4%; Durchschnittliche Anlagen: großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein 4%–6%; Aufwendige Anlagen: Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola; Stützmauern und Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche bis 10%). Die Außenanlagen fließen mit einem pauschalen Ansatz von **4%** in die Sachwertberechnung ein. Im Ertragswertverfahren ist dies im Mietansatz enthalten.

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück ist eine Garagenzeile mit 3 Einzelgaragen vorhanden (ca. 6m x 9m; massive Bauweise, Dachkonstruktion Stahlträger, Eindeckung baujahrestypische Wellplatten, 2 x Stahlschwinger, ein elektrisches Sektionalrolltor). Im Hofbereich ist ausreichend Platz für ein weiteres Fahrzeug. Das Parken in der Straße ist beidseitig gestattet, wird aber durch die Bushaltestelle vor dem Objekt eingeschränkt. Die Parkmöglichkeiten sind begrenzt, aber ausreichend.

Anhand der aufgeführten Ausstattungsmerkmale wird das Wohnhaus überwiegend als mittel und in Teilbereichen als gehoben eingestuft. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen werden Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, bzw. Vermutungen. Die Bauakte wurde eingesehen. Es wurde eine Sichtprüfung auf Abweichungen der Örtlichkeit zu den vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Es wird die korrekte Errichtung der Gebäude nach Baugenehmigung und den anerkannten Regeln der Baukunst unterstellt. Zu den Grundrissänderungen wie der Zusammenlegung der Wohnungen und dem Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken (siehe Anlage) konnten der Bauakte keine Unterlagen entnommen werden.

Fehlende Baugenehmigung

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

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

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

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

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

Umbaumaßnahmen, wie Grundrissänderungen (Verlegung von Wohnungs- und Raumzugängen, Wanddurchbrüche etc.) oder die Funktionsänderungen einzelner Wohnräume (Wohnraum zu einem Bad, Wohnzimmer zum Schlafzimmer oder ähnliches) sind in der Regel nicht genehmigungspflichtig. Hierbei ist zu beachten, dass nicht in die Standsicherheit des Gebäudes eingegriffen wurde, bzw. bei einem geringfügigen Eingriff ein Sachkundiger die Ungefährlichkeit der Maßnahmen schriftlich bestätigen kann. Die nachträgliche Heilung des Dachgeschossausbaus zu Wohnzwecken wird möglicherweise mit Auflagen bezüglich eines 2. Rettungsweges (Ausstiegsfenster Straßenseite mit Gitterrostplattform) verbunden sein. Es spricht nichts gegen die Nutzung als Hobbyräume, welche nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen (Spiel- oder Musikzimmer, Hauswirtschaftsraum, Meditationsraum oder ähnliches). Für die Nutzung als Kinderzimmer wäre eine Nutzungsänderung zu Wohnraum erforderlich. Nach Meinung des Unterzeichners sind keine Gründe ersichtlich, die grundsätzlich gegen eine nachträgliche Heilung sprechen. Zu beachten ist hierbei, dass die aktuell geltenden Gesetze und Verordnungen maßgebend sind (aktuelle Bauordnung, Wärmedämmung, Schall- und Brandschutz etc.). Um spekulativen sowie nicht zwingend notwendigen Maßnahmen entgegenzuwirken, die das Ergebnis verfälschen können, wird für die weitere Vorgehensweise jedoch von einer Nutzung als Hobbyraum ausgegangen. Es werden keine nachträglichen Heilungskosten (Anfertigung aktueller Pläne, Bau- und Behördenkosten, Begleitung des Verfahrens usw.) berücksichtigt.

Flächenübersicht (lt. Unterlagen)

bebaute Fläche ca. (12,00m x 8,49m) +(4,74m x 2,0m)	111m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) KG, EG, 1. OG je 111m ² , 2. OG und DG je 102m ²	537m ²
Wohnfläche (WFL) EG 87m ² , 1.OG 88m ² , 2. OG 83m ² , anrechenbare Fläche DG 21m ²	279m ²
Zahl der Wohnungen	3
Garagen und Außenstellplätze	3

Die Flächenberechnung basiert auf Planausschnitten zu den Baugesuchen und wurde vereinzelt um abgegriffene Maße ergänzt. Hieraus werden sich leichte, aber nicht wertrelevante Abweichungen zu den tatsächlichen Flächen ergeben. Für die weiteren Berechnungen wird eine **Wohnfläche** von insgesamt ca. **279m²** zugrunde gelegt. Die hier durchgeführte Flächenberechnung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

Unterhaltungszustand

Basierend auf der nachfolgenden Einstufung:

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

ist der allgemeine Unterhaltungszustand des Objektes überwiegend mit mäßig (Bauzustandsstufe 4) und in Teilbereichen befriedigend (vorwiegend Innenausbau 2. OG) zu bezeichnen. Das Gebäude wurde augenscheinlich fortlaufend instandgehalten und befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden sowie funktionstüchtigen Zustand. Die in Teilbereichen nicht mehr zeitgemäße Ausstattung (Hauseingangstüre, Briefkastenanlage, Zentralheizung etc.) und die zum Teil ersichtlichen Gebrauchsspuren (vereinzelte gerissene Treppenfliesen im Kellergeschoss, Malerarbeiten Treppenhaus Dachgeschoss etc.) haben keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit. Der Wasserschaden im Bad des 1. Obergeschosses wurde der Versicherung gemeldet. Es sind keine Kosten für zwingend notwendige Instandsetzungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Kosten für sinnvolle Maßnahmen wie die Erneuerung der funktionstüchtigen aber alten Heizkörper, die Erneuerung der Fenster, eine Verbesserung der Wärmedämmung oder ähnliches gehören nicht zu den zwingend notwendig Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungskosten) und bleiben deshalb unberücksichtigt. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auswirkungen auf den Wert ergeben sich hierdurch nicht, da dies über die Baujahresgruppen und den Ausstattungsmerkmalen in den Verfahren ausreichend gewürdigt wird.

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

Restnutzungsdauer (RND, entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

Die Restnutzungsdauer ist nach §6 (6) ImmoWertV 2010

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

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

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

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

In Kleiber digital mit Stand Dezember 2019 wird unter anderem auf die Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie verwiesen. Dort werden bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung 70 Jahre +/- 10 Jahre als Orientierungswert angegeben. Um die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze im weiteren Verlauf des Gutachtens verwenden zu können, muss die Modelkonformität gewahrt werden. Hierzu hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ein Model zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erarbeitet. Das Model der AGVGA geht für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren aus. Unter Berücksichtigung des Baujahres sowie dem allgemeinen Bau- und Unterhaltungszustand in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von **32 Jahren** (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 52 Jahren; Modernisierungsgrad Bewertungsobjekt < 4 Punkte, kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung). Hieraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1975 (fiktives Baujahr = Jahr - (GND - RND) = 2023 - (80 - 32)). Das fiktive Baujahr wird für die Ermittlung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt. Es ist nicht für die Einstufung einer Baujahresgruppe im Mietspiegel oder anderen ertragsorientierten Verfahren geeignet.

Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021)

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

Abweichende Ertragsverhältnisse durch

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

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

Verwaltungskosten (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

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

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

Sie lehnen sich für Wohnraum an die Ansätze des §26 der Zweiten Berechnungsverordnung an. Der Gutachterausschuss Oberhausen wendet die von der AGVGA.NRW entwickelten Modelle zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes an (www.boris.nrw.de). Im verwendeten Modell des Gutachterausschusses beträgt der Ansatz für **Wohnungen** jährlich **312 €** (Modelfassung vom 21.06.2016, fortgeschrieben auf 10/2016, siehe auch Abschnitt 9.3 auf Seite 31 ff. des Grundstücksmarktberichtes). Für **Garagen** sind es **41 €**. Die Nutzung steht hier im direkten Zusammenhang mit den Wohnungen, weshalb kein zusätzlicher Verwaltungsaufwand berücksichtigt wird.

Instandhaltung (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

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

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

Die Unterteilung der Ansätze, bezogen auf den jeweiligen Instandhaltungsbedarf der einzelnen Bauteile (für besonders alte Gebäudeteile ein erhöhter Ansatz und für jüngere bzw. neuere Gebäudeteile ein niedrigerer Ansatz), ist nicht angemessen. Die Instandhaltungskosten für **Wohnraum** werden in Anlehnung der Ansätze des §28 der Zweiten Berechnungsverordnung gewählt. Die Modelwerte der AGVGA.NRW geben eine Pauschale von **12,2 €/m²** vor. Lediglich für den ungewöhnlichen Fall, dass die Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter/Pächter getragen werden, ist ein Zuschlag anzubringen. Für die Garagen sind es jährlich **72,20 €** und für den Stellplatz **27,80 €** ($3 \times 72,2 \text{ €} + 27,8 \text{ €} = 244,40 \text{ €}$, entspricht i.M. 61,10 € / Stck.). Lediglich für den ungewöhnlichen Fall, dass die Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter/Pächter getragen werden, ist ein Zuschlag anzubringen.

Mietausfallwagnis (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

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

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

Das Mietausfallwagnis für **Wohnnutzungen** wird in der Anlage 3 zur WertR, der Zweiten Berechnungsverordnung und dem Modelwert der AGVGA.NRW mit **2%** des jährlichen Rohertrags angegeben. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden. Die Nutzung der Garagen steht im Zusammenhang mit den Wohnungen, weshalb der Ansatz auch für die Garagen übernommen wird.

Betriebskosten (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

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

„die Betriebskosten“.

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

Liegenschaftszinssatz (p, entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

In Kleiber digital mit Stand Dezember 2019 wird für Mehrfamilienhausgrundstücke ohne gewerblichen Anteil eine Spanne von 3,0 – 4,5% (im ländlichen Raum 3,5 – 5,0%) angegeben. Der IVD Bundesverband gibt für Vierfamilien- bis Mehrfamilienhäuser (Wohn- und Geschäftshäuser mit bis zu 20% Gewerbeflächenanteil) eine Spanne von 2,0 – 6,0% an. Jeweils zzgl. eines Zuschlags von 0,5 - 1,0% bei schlechter Lage und hohem Risiko, bzw. Abschlag bei guter Lage und wenig

Risiko. Generell gilt, je höher das Risiko der Kapitalanlage in eine Immobilie ist, umso höher muss der Liegenschaftszinssatz angenommen werden.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses wird für Dreifamilienhäuser ein Liegenschaftszins von 2,2% +/- 0,19% angegeben (Kauffälle 11, Nutzfläche 230 m² +/- 51 m², Kaufpreis 1.660 €/m² +/- 420 €/m², Miete 6,39€/m² +/- 0,61€/m², Restnutzungsdauer 47,3 Jahre +/- 11,8 Jahre). Für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis 20% am Rohertrag sind es 3,8% +/- 0,53% (Kauffälle 69, Nutzfläche 593 m² +/- 434 m², Kaufpreis 1.113 €/m² +/- 279 €/m², Miete 6,14€/m² +/- 1,44€/m², Restnutzungsdauer 40,8 Jahre +/- 11,5 Jahre). Das Risiko ist normal (neutral) und die Lage unterdurchschnittlich (erhöhend). Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (leicht mindernd) wird ein Liegenschaftszinssatz von **2,4%** gewählt.

Mietwertbestimmung

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

Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Oberhausen mit Stand 01.03.2023 gibt für die Baujahresgruppe mit Baujahr 1965 - 1979, mit Balkon, einer Wohnungsgröße von 60m² bis unter 90m² (i.M. 75m²), eine Spanne von 4,89– 7,05 €/m², mit einem Mittelwert von 5,91 €/m² an.

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

Die abweichenden Ausstattungsmerkmale werden über die im Textteil des Mietspiegels empfohlenen Zu- und Abschläge berücksichtigt. Für alle Wohnungen ist der Zuschlag in Höhe von + 0,20 €/m² für die zentrale Warmwasserversorgung anzubringen. Für die Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss ist ein Abschlag für den fehlenden Balkon in Höhe von – 0,44 €/m² anzubringen. Alle Wohnungen erhalten einen Zuschlag von + 5% für die Gartennutzung. Bei der Wohnung im 2. Obergeschoss sind Zuschläge von + 0,58 €/m² für die Erneuerung der Wohnungsausstattung nach 2000 und + 0,41 €/m² der Sanitärausstattung anzubringen. Die „Hobbyräume“ im Dachgeschoss sind einfach ausgestattet und keiner Wohnung zugeordnet. Die anteilige Wohnfläche fließt auf Basis des Mietansatzes der Wohnung im 1. OG in die Berechnung ein. Der Nutzwertfaktor für normal nutzbare Hobbyräume (einfachere Ausstattung als die der Wohnräume) wird in §9 der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie nach Sprengnetter mit 0,4 bis 0,6 angegeben. Unter Berücksichtigung der Lage im Gebäude und der Ausstattung wird ein Nutzwertfaktor von 0,50 verwendet.

Für die Garagen wird unter Berücksichtigung der schlechten Parkmöglichkeiten direkt vor dem Objekt ein Ansatz von 55 € und 35 € für den Stellplatz gewählt.

fiktive Einnahmen

Mietansätze

EG	$5,91 \text{ €/m}^2 + 0,20 \text{ €/m}^2 - 0,44 \text{ €/m}^2 + 5\% =$	5,95 €/m ²
1. OG	$5,91 \text{ €/m}^2 + 0,20 \text{ €/m}^2 - 0,44 \text{ €/m}^2 + 5\% =$	5,95 €/m ²
2. OG	$5,91 \text{ €/m}^2 + 0,20 \text{ €/m}^2 + 0,58 \text{ €/m}^2 + 0,41 \text{ €/m}^2 + 5\% =$	7,46 €/m ²
Hobbyräume DG	$5,95 \text{ €/m}^2 \times 0,5 =$	2,98 €/m ²

Mieteinnahmen

EG	$87\text{m}^2 \times 5,95 \text{ €/m}^2 =$	517,65 €
1. OG	$88\text{m}^2 \times 5,95 \text{ €/m}^2 =$	523,60 €
2. OG	$83\text{m}^2 \times 7,46 \text{ €/m}^2 =$	619,18 €
DG	$21\text{m}^2 \times 2,98 \text{ €/m}^2 =$	62,58 €
	Summe	1.723,01 € (entspricht bei 279m ² 6,175663 €/m ²)

Garagen	$3 \times 55 \text{ €} =$	165,00 €
Stellplatz	$1 \times 35 \text{ €} =$	35,00 €
	Summe	200,00 € (entspricht 50,0 € / Stck.)

tatsächliche Einnahmen

Die Miete für die Erdgeschosswohnung wird im Jahr 2013, mit der Miteigentümerin lfd. Nr. 6.2 Abt. I des Grundbuchs geschlossenen Vertrages, mit 289 € zzgl. Nebenkosten angegeben. Mietanpassungen wurden bisher nicht vorgenommen. Zudem sind nicht wertrelevante Unstimmigkeiten zu den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen hinsichtlich Lage und Größe vorhanden (Lage 2. OG und 78m²). Für die weitere Vorgehensweise im Gutachten wird unterstellt, dass die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse maßgebend sind und lediglich die Änderung im Mietvertrag beim Umzug in das Erdgeschoss nicht nachgetragen wurden. Die tatsächlichen Einnahmen liegen mit 56% der ortsüblichen Miete deutlich unterhalb einer als normal einzustufenden Bandbreite und können daher nicht mehr als Grundlage der Ertragswertberechnung verwendet werden. Die Ertragswertberechnung wird auf Basis der fiktiven Einnahmen durchgeführt. Die Berücksichtigung abweichender Einnahmen als besonderer objektspezifisches Merkmal nach §8 Absatz 3 ImmoWertV erfolgt bei der Wertfindung. Es besteht keine Mietbindung.

Ertragswertberechnung

Gewerbe	0 m ²	x	0,000000 €/m ²	=	0,00 €	x 12	0 €
Wohnen	279 m ²	x	6,175663 €/m ²	=	1.723,01 €	x 12	20.676 €
Garagen / Stellplätze	4 Stck.	x	50,000000 €/Stck.	=	200,00 €	x 12	2.400 €
Jahresrohertrag des Objektes							23.076 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	0,0%	von 0 €	=	0 €			
	Wohnen	312,00 €	x 3 Einheiten	=	-936 €			
	Garagen / Stellplätze	0,00 €	x 4 Stellplätze / Garagen	=	0 €			
				entspricht	4,1 %		-936 €	
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m ²	x 0 m ²	=	0 €			
	Wohnen	12,20 €/m ²	x 279 m ²	=	-3.404 €			
	Garagen / Stellplätze	61,10 €/Stck.	x 4 Stück	=	-244 €			
				entspricht	15,8 %		-3.648 €	
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0%	von	0 €	=	0 €		
	Wohnen	2,0%	von	20.676 €	=	-414 €		
	Garagen / Stellplätze	2,0%	von	2.400 €	=	-48 €		
				entspricht	2,0 %		-462 €	
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0%	von	0 €	=	0 €		
	Wohnen	0,0%	von	20.676 €	=	0 €		
	Garagen / Stellplätze	0,0%	von	2.400 €	=	0 €		
				entspricht	0,0 %		0 €	
Bewirtschaftungskosten							21,9 %	-5.046 €

Jahresreinertrag des Grundstücks							18.030 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	102.830 €	x	2,40 %	Liegenschaftszinssatz	=		-2.468 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage							15.562 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage							344.860 €
zzgl. Bodenwert							112.000 €
vorläufiger Ertragswert							456.860 €

$$22,159682 \quad V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$1,0240 \quad q = \text{Zinsfaktor} = 1 + \frac{p}{100}$$

$$32 \text{ Jahre} \quad n = RND$$

Sachwertverfahren

(§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird als Sachwert der Ersatzbeschaffungswert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Herstellungskosten der baulichen Anlage) zusammen mit dem Bodenwert ermittelt. Der Ersatzbeschaffungswert wird nach marktüblichen Herstellungskosten, bezogen auf eine geeignete Fläche oder Raumeinheit, bzw. nach Einzelgewerken berechnet. Es werden zunächst die Herstellungskosten eines vergleichbaren Neubaus unter Berücksichtigung zeitgemäßer und wirtschaftlicher Bauweisen zum Wertermittlungsstichtag bestimmt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Nicht erfasste werthaltige Bauteile sind durch Zuschläge zu berücksichtigen. Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder im Bedarfsfall auch nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu erfassen, soweit er nicht schon im Bodenwert enthalten ist. Die Umrechnung der Preisbasis auf den Wertermittlungsstichtag erfolgt über den entsprechenden Preisindex des Statistischen Bundesamtes. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Erst im Anschluss daran sind die besonderen objekt-spezifischen Merkmale im Sinne des §8 Abs. 3 ImmoWertV (Anomalien), wie z.B.: Baumängel und Bauschäden, Reparaturstau, ungewöhnliche Geschosshöhen, besondere rechtliche Gegebenheiten oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Ansatz zu bringen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

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

Gebäudeart 4 (Wohnhaus)

Mehrfamilienhäuser (Typ 4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen; Typ 4.2 Mehrfamilienhäuser mit 7 bis zu 20 Wohnungen; Typ 4.3 Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohnungen)

Typ 4.1: mit bis zu 6 Wohnungen, Zweispänner, Wohnfläche 50m² pro Wohnung; Gebäudestandard Stufe 1*: 660€/m² BGF, Stufe 2*: 720 €/m² BGF, Stufe 3: 825 €/m² BGF, Stufe 4: 985 €/m² BGF, Stufe 5: 1.190 €/m² BGF

* Ergänzungen nach Sprengnetter

Gebäudeart 14

Garagen (Typ 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen; Typ 14.2 Hochgaragen; Typ 14.3 Tiefgaragen, Typ 14.4 Nutzfahrzeuggaragen)

Typ 14.1: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Standardstufe 3: 245 €/m² BGF; einfache Fertiggaragen

Standardstufe 4: 485 €/m² BGF; Garagen in Massivbauweise

Standardstufe 5: 780 €/m² BGF; individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Anmerkungen zur nachfolgenden Tabelle

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

Erweiterte Tabelle 2 der Anlage 2 zur Sachwertrichtlinie nach Sprengnetter: Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung

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

Gewerk	Standardstufen					Wägungs- anteil
	1 *	2 *	3	4	5	
Außenw ände		1,0				23%
Dächer		1,0				15%
Fenster und Außentüren		1,0				11%
Innenw ände- und -türen			1,0			11%
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%
Fußböden			0,6	0,4		5%
Sanitäreinrichtungen			0,6	0,4		9%
Heizung			1,0			9%
Sonstige technische Ausstattung			0,4	0,6		6%
Standardstufe Gesamt	2,8					
* nur bei EFH oder Ergänzung MFH nach Sprengnetter						
Kostenkennw erte	660 €/m²	720 €/m²	825 €/m²	985 €/m²	1.190 €/m²	
Gewerk	anteilige Herstellungskosten*					Summe Gewerk
Außenw ände	0 €	166 €	0 €	0 €	0 €	166 €
Dächer	0 €	108 €	0 €	0 €	0 €	108 €
Fenster und Außentüren	0 €	79 €	0 €	0 €	0 €	79 €
Innenw ände und -türen	0 €	0 €	91 €	0 €	0 €	91 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	0 €	91 €	0 €	0 €	91 €
Fußböden	0 €	0 €	25 €	20 €	0 €	44 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	0 €	45 €	35 €	0 €	80 €
Heizung	0 €	0 €	74 €	0 €	0 €	74 €
Sonstige technische Ausstattung	0 €	0 €	20 €	35 €	0 €	55 €
			Summe Herstellungskosten			788 €
*Kostenkennw ert der Standardstufe mal Wägungs- anteil = anteilige Herstellungskosten						

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

	Wohnhaus 788 €/m ² BGF	Garagenzeile 485 €/m ² BGF
- Korrektur Ausgangswerte	1,00	1,00
- Anbauweise	0,98 ^{*1}	0,90 Zeilengaragen
- Korrektur Wohnungsgröße	0,92 (i.M. 114m ²) ^{*2}	
- Korrektur Grundrissart	1,05 ^{*3}	
	^{*1} Korrekturfaktor Anbauweise Wohnhäuser freistehend 1,00; Endhäuser 0,98; Mittelhäuser 0,97	
	^{*2} Korrekturfaktor durchschnittliche Wohnungsgröße WF 35m ² 1,10; WF 50m ² 1,00; WF 135m ² 0,85	
	^{*3} Korrekturfaktor Grundrissart Einspanner 1,05; Zweispänner 1,00; Dreispänner 0,97; Vierspanner 0,95	
	^{*4} Korrekturfaktor Anbauweise Wohnhäuser nach Sprengnetter	
	^{*5} Korrekturfaktor Anbauweise Garagen nach Sprengnetter	
- Regionalisierung	1,00 (in Marktanpassungsfaktoren enthalten)	
- Konjunkturschwankungen	1,00 (über Baupreisindex erfasst)	
- Indizierung auf den Stichtag	1,800 (Basis 2015 = 100, Index 160,6 für Wohngebäude Stand August 2023 laut Genesis-online des Statistischen Bundesamtes, Umrechnung auf Preisindex 2010 = 100, Preisindex für 2010 = 89,2; Umrechnung 160,6 / 89,2)	
	<p>Diese Herstellungskosten (HSK) wurden über die in den BKI Baukosten 2023, Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude, veröffentlichten Werte kontrolliert. Ungewöhnliche Abweichungen liegen nicht vor. Die Sachwertberechnung wird auf Grundlage der nachfolgenden Kostenansätze durchgeführt:</p>	
HSK zum Stichtag	1.343 €/m² BGF	786 €/m² BGF

Sachwertberechnung**Herstellungskosten (HSK)**

Wohnhaus	537 m ²	x	1.343 €/m ²	=	721.191 €
Garagen 6m x 9m	54 m ²	x	786 €/m ²	=	42.444 €
	0 m ²	x	0 €/m ²	=	0 €
					763.635 €

besondere Bauteile

Wohnhaus	Kelleraußentreppe, Lichtschächte	8.000 €
		0 €
		0 €
		8.000 €

besondere Einbauten

Wohnhaus	keine	0 €
		0 €
		0 €
		0 €

sonstige bauliche Anlagen

		0 €
		0 €

Außenanlagen

pauschaler Zuschlag in %	4 %	von	721.191 €	28.848 €
pauschaler Zuschlag in €	0 €			0 €
				28.848 €

Zwischensumme HSK

(inklusive der sonstigen baulichen und der Außenanlagen)

Wohnhaus	758.039 €
Garagen 6m x 9m	42.444 €
0	0 €
800.483 €	

Alterswertminderung

	fiktives Baujahr	GND	RND	linear	
Wohnhaus	1975	80	32	60,0 %	-454.823 €
	1	1	1	0,0 %	0 €
	1	1	1	0,0 %	0 €
					-454.823 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

345.660 €

Bodenwert	112.000 €
vorläufiger Sachwert	457.660 €

Wertfindung

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

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

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

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

Erläuterung zur Marktanpassung

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

Im Grundstücksmarktbericht wird kein Anpassungsfaktor für Mehrfamilienhäuser angegeben. Sprengnetter hat ein Referenzsystem für Mehrfamilienhäuser erarbeitet (286 Kauffälle aus 2003 – 2005, 2013 fortgeschrieben; Sachwertverfahren: im Wesentlichen NHK 2010, lineare Alterswertminderung und lagebezogene Bodenwerte ohne Anpassungen, fortlaufend plausibilisiert mit aktuellen Kaufpreisen). Hiernach wird für einem vorläufigen Sachwert von 450.000 € mit einem Bodenwert 200 €/m² ein Sachwertfaktor von 0,85 ausgewiesen. Insgesamt ist noch festzuhalten, dass bei schlecht instand

gehaltenen Gebäuden oder einfachen Lagen die Anpassungen stärker ausfallen, als bei normal oder gut instand gehaltenen Gebäuden und guten Lagen. Die bauliche Qualität und die Lage stimmen überein. Unter Berücksichtigung der im Detail abweichenden Parameter und der dynamischen Entwicklung der letzten Jahre, wird ein um 20% erhöhter Sachwertfaktor von 1,02 (0,85 + 20%) gewählt.

$$\begin{aligned} \text{Sachwertverfahren} &= \text{vorläufiger Sachwert} && \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\ &457.660 \text{ €} && \times 1,02 \\ &= 466.813 \text{ €} \end{aligned}$$

Im Ertragswertverfahren erfolgt die Marktanpassung über den Liegenschaftszinssatz.

$$\begin{aligned} \text{Ertragswertverfahren} &= \text{vorläufiger Ertragswert} && \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\ &456.860 \text{ €} && \times 1,00 \\ &= 456.860 \text{ €} \end{aligned}$$

Die gute Übereinstimmung der Verfahren bestätigt die gewählten Wertermittlungsparameter. Innerhalb der normalen Bandbreiten der Differenzen sind nahezu deckungsgleiche Verfahrensergebnisse eher dem Zufall zuzuschreiben und dürfen nicht als Maßstab für die Genauigkeit einer Wertermittlung missverstanden werden. Es handelt sich um ein Renditeobjekt, weshalb der Verkehrswert vom Ertragswert abgeleitet wird.

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

Zu berücksichtigen sind letztendlich noch die besonderen objektspezifischen Merkmale. Hierzu zählen zum Beispiel eine überdurchschnittliche Instandhaltung, Bauschäden, ungewöhnliche Ertragsverhältnisse, soweit diese noch nicht in den Ansätzen der Verfahren berücksichtigt wurden. Als besonderes objektspezifisches Merkmal ist in diesem Fall noch die abweichende Ertragssituation aus der Erdgeschosswohnung zu berücksichtigen. Die tatsächlichen Einnahmen liegen mit rd. 56% der ortsüblichen Miete unterhalb einer als normal einzustufen Bandbreite. Aus den tatsächlichen Nutzungen und dem überlassenen Mietvertrag ergeben sich Unstimmigkeiten. Hiernach bezieht sich der Mietvertrag aus 2013 auf eine 78m² große Wohnung im 2. OG (Adresse und Mieternamen sind korrekt). Basierend darauf, dass die tatsächlich genutzte Wohnung im Erdgeschoss die korrekte Wohnung ist, ergeben sich nachfolgende Mindereinnahmen:

Mit sofortiger Wirkung wäre eine Anpassung der Miete um 20% auf 346,80 € (289,00 € + 20%) möglich. Hieraus ergibt sich eine jährliche Mindereinnahme von 2.050,20 € mit einer Laufzeit von 3 Jahren ($517,65 \text{ €} - 346,80 \text{ €} = 170,85 \text{ €} \times 12 \text{ Monate}$, Vervielfältiger bei 3 Jahren und 2,4% = 2,861559, Barwertfaktor bei 3 Jahren und 2,4% = 0,931323). Der abgezinste Barwert für die 1. Mindereinnahme beträgt 5.463,86 € ($2.050,20 \text{ €} \times 2,861559 \times 0,931323$). Die nächste Anpassung bringt die Miete auf 416,16 € ($346,80 \text{ €} + 20\%$), woraus sich eine jährliche Mindereinnahme von 1.217,88 € ergibt ($517,65 \text{ €} - 416,16 \text{ €} = 101,49 \text{ €} \times 12 \text{ Monate}$). Der abgezinste Barwert für diese Mindereinnahme beträgt 3.243,35 € ($1.217,88 \text{ €} \times 2,861559 \times 0,931323$). Mit der dritten Anpassung wird die ortsübliche Miete nur noch geringfügig unterschritten, so dass keine weitere Mindereinnahme mehr zu berücksichtigen ist. Der Barwert der Mindereinnahmen beträgt 8.707 € und wird vom vorläufigen Verkehrswert in Abzug gebracht.

vorläufiger Verkehrswert	456.860 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	+/- 0 €
- Instandsetzungskosten	- 0 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Sonstiges, Mindereinnahmen	- <u>8.707 €</u>
Verkehrswert	448.153 €

Verkehrswert gerundet 450.000 €

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den angewandten Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 27.10.2023 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **450.000 €** (vierhundertfünfzigtausend)

27.12.2023

.....
Datum

Boscheinen



Wunderstraße, Blickrichtung Westen



Wunderstraße, Blickrichtung Osten



Straßenansicht Wunderstraße 38



Hofzufahrt

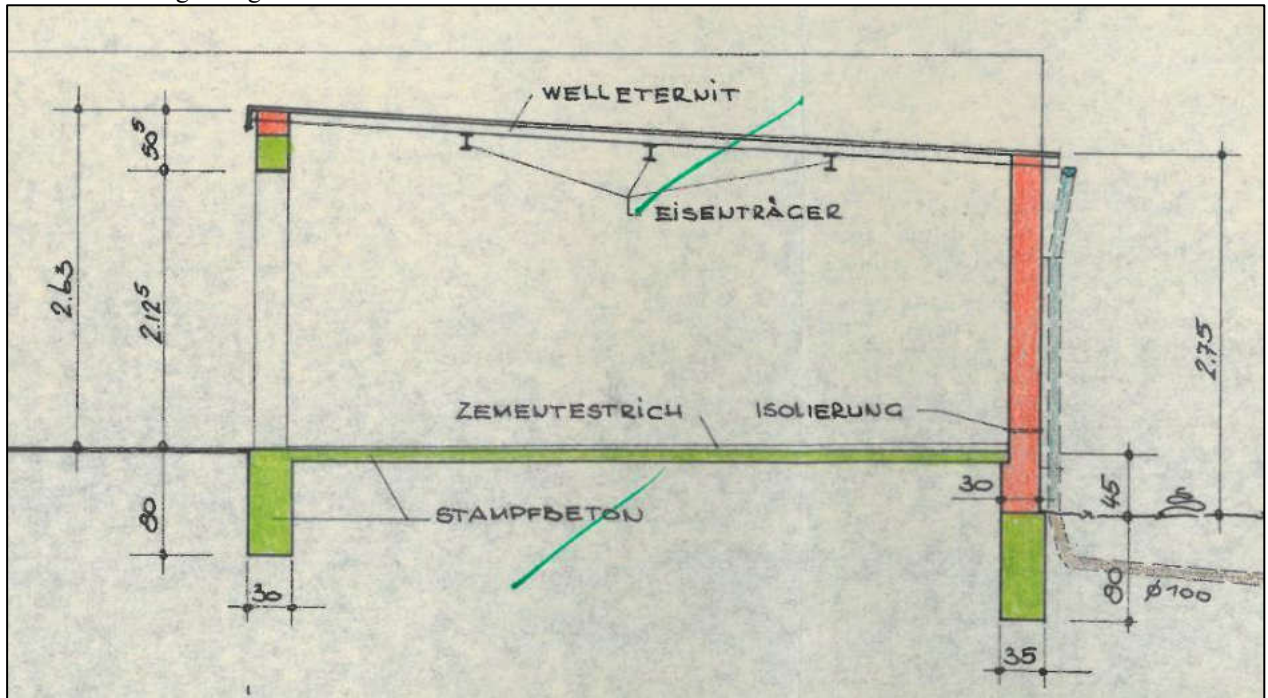


Garagenzeile im Hof

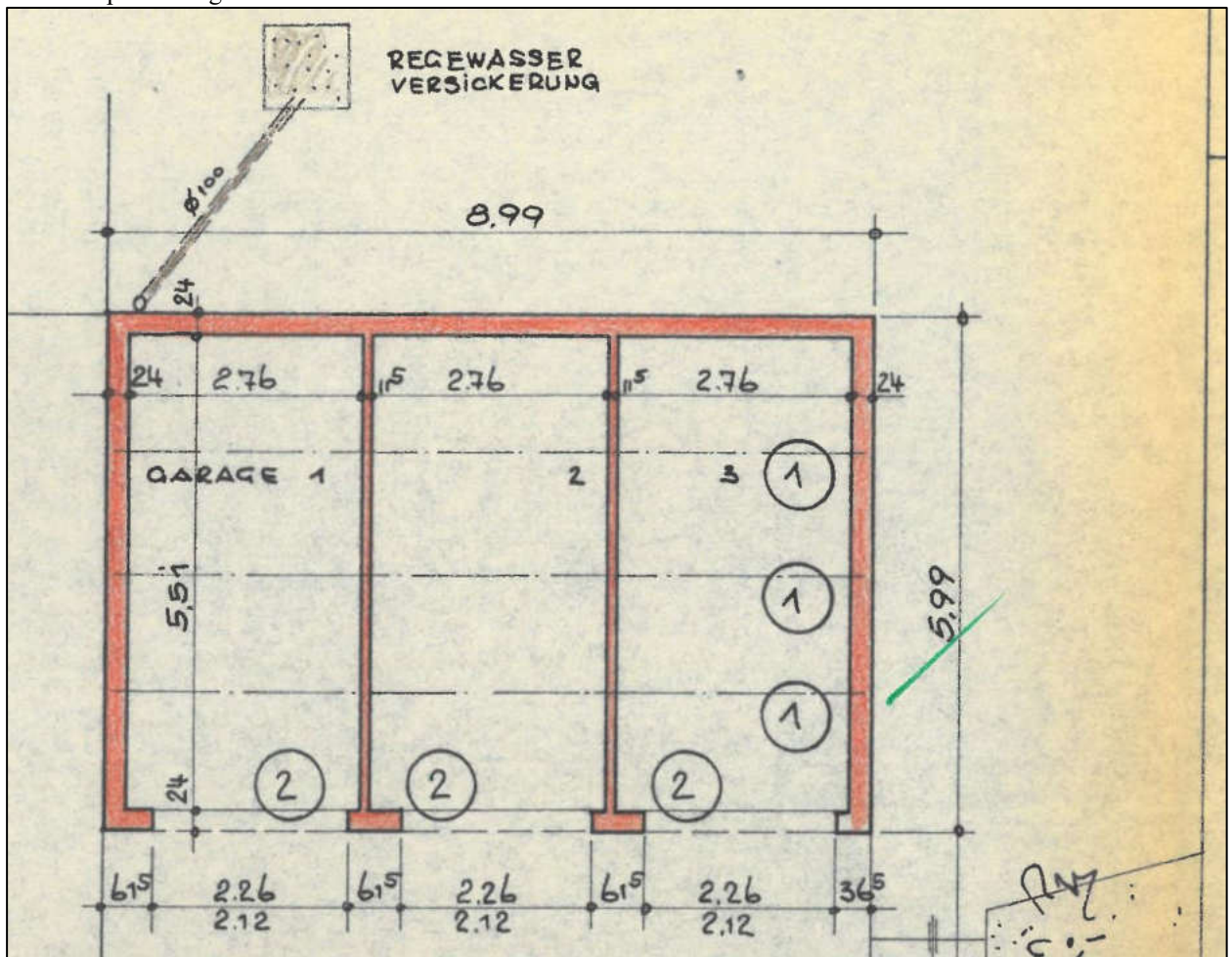


Kelleraußentreppe

Schnittzeichnung Garagenzeile mit Stand 1971



Grundrissplan Garagenzeile mit Stand 1971





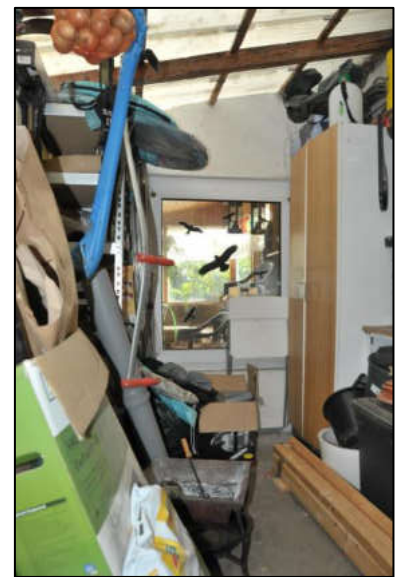
Innenansicht einer Garage



Innenansicht einer Garage



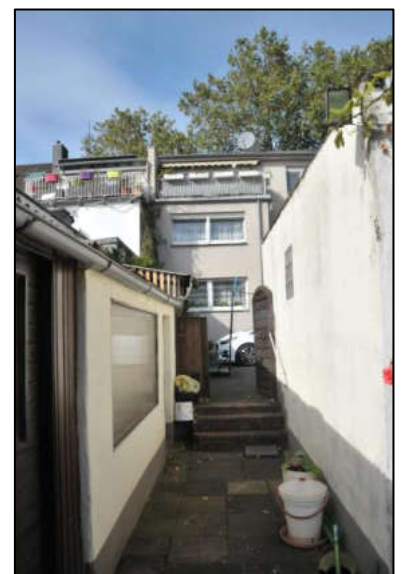
Garten hinter der Garagenzeile, rechts Gartenhaus mit „Werkstatt“



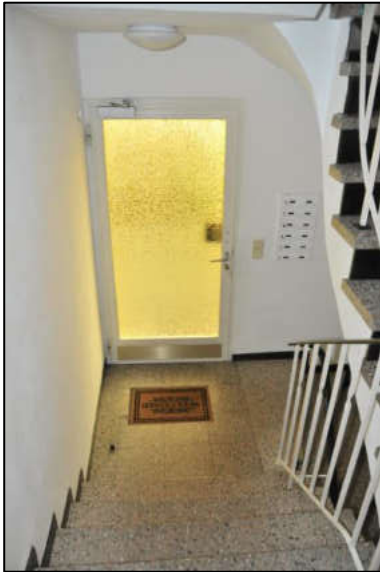
Innenansicht Werkstatt Gartenhaus



Innenansicht Gartenhaus



Durchgang, Blickrichtung Wohnhaus



Treppenhaus Erdgeschoss



Wohnungstüre

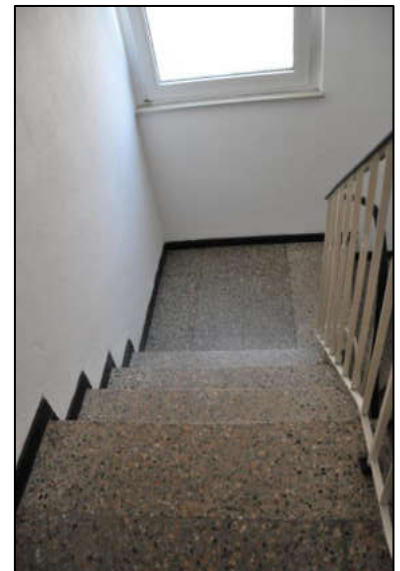


Sicherungskasten im Treppenhaus



Wohnungstüre

Treppenhaus



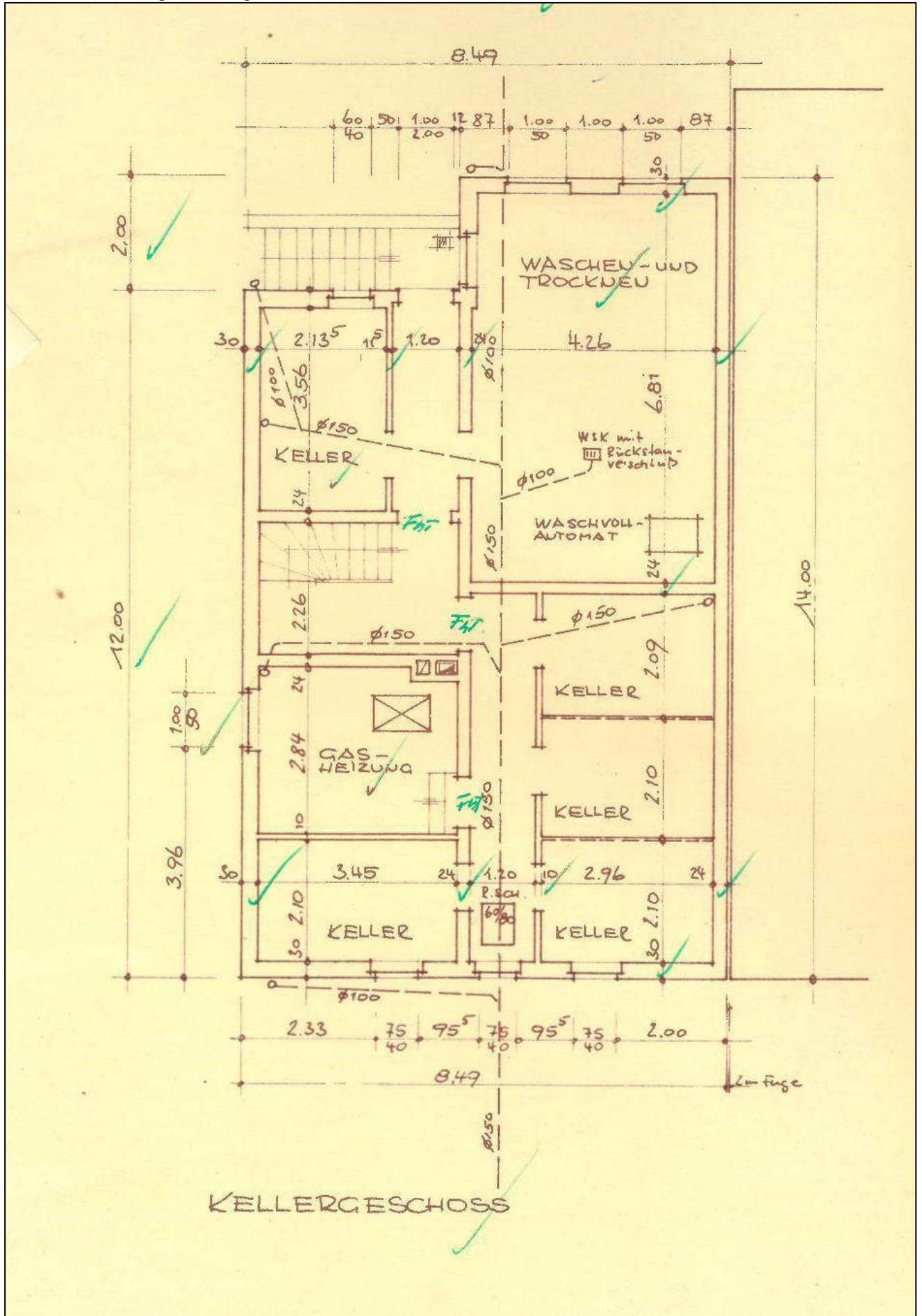
Treppenhaus



Wohnungstüre Dachgeschoss



Ausschnitt Grundrissplan Kellergeschoss mit Stand 1970



Übersicht Ausstattungsmerkmale Kellergeschoss



Kellergang



Waschküche



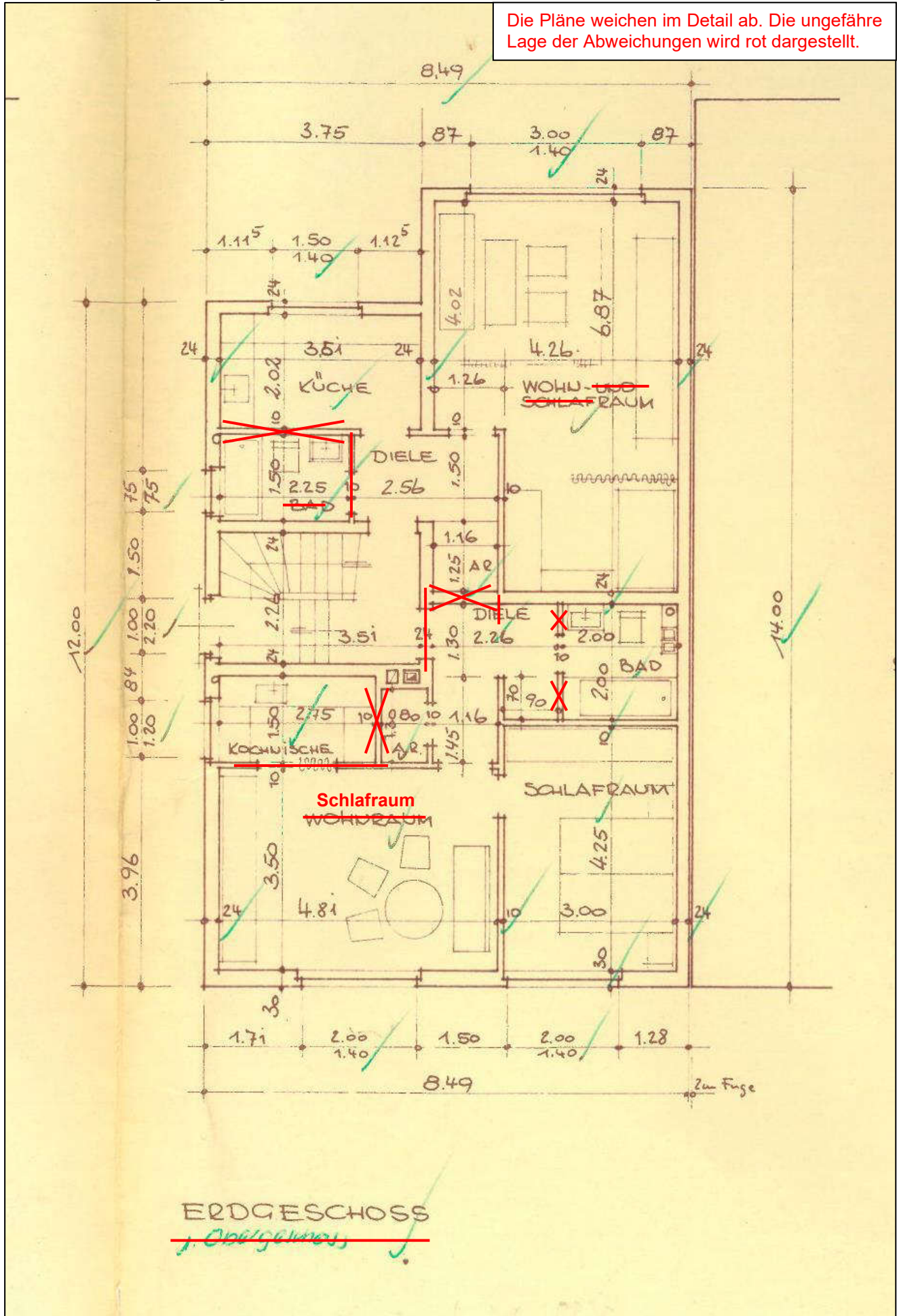
Hofausgang



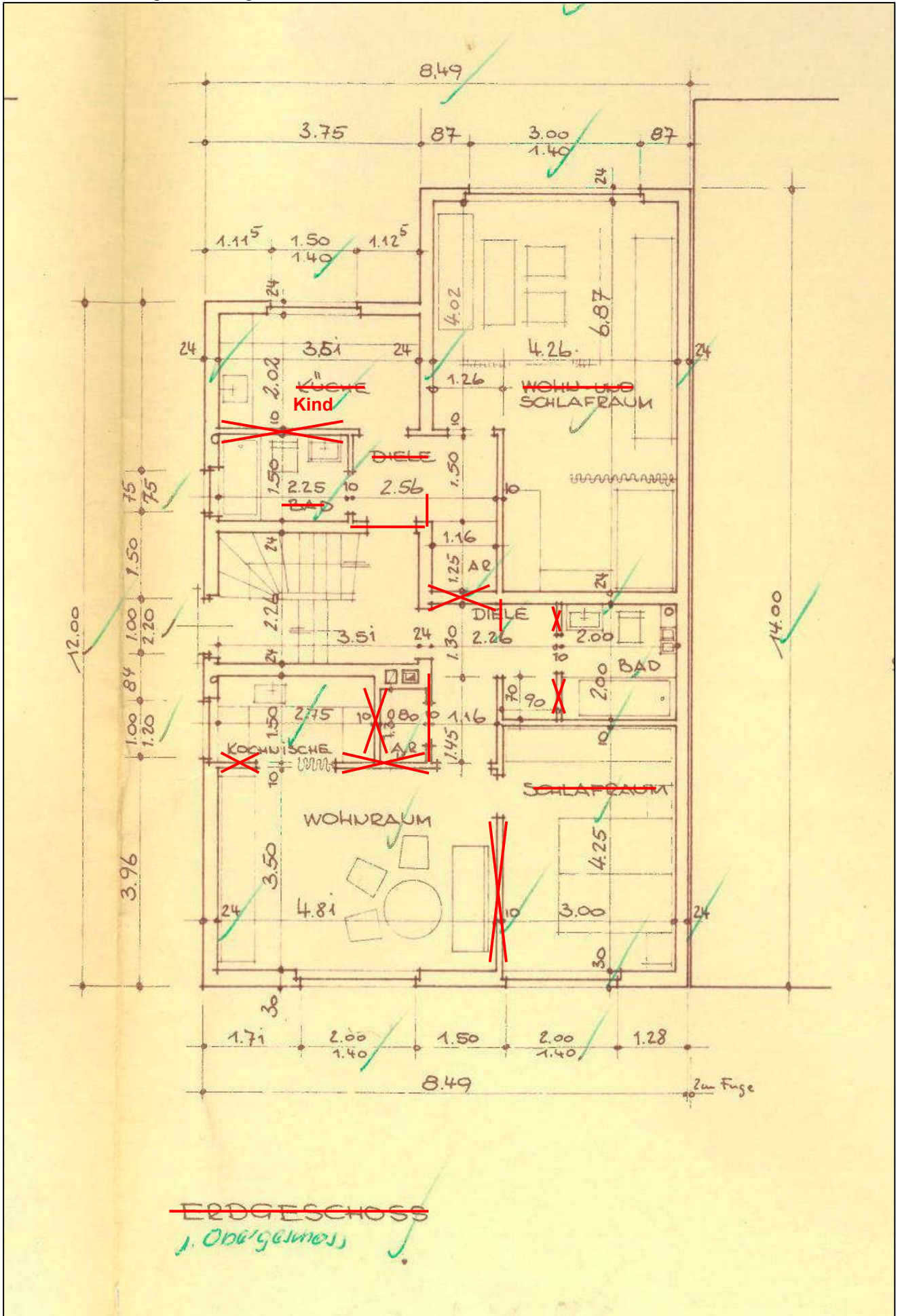
Heizungsraum

Ausschnitt Grundrissplan Erdgeschoss mit Stand 1970

Die Pläne weichen im Detail ab. Die ungefähre Lage der Abweichungen wird rot dargestellt.

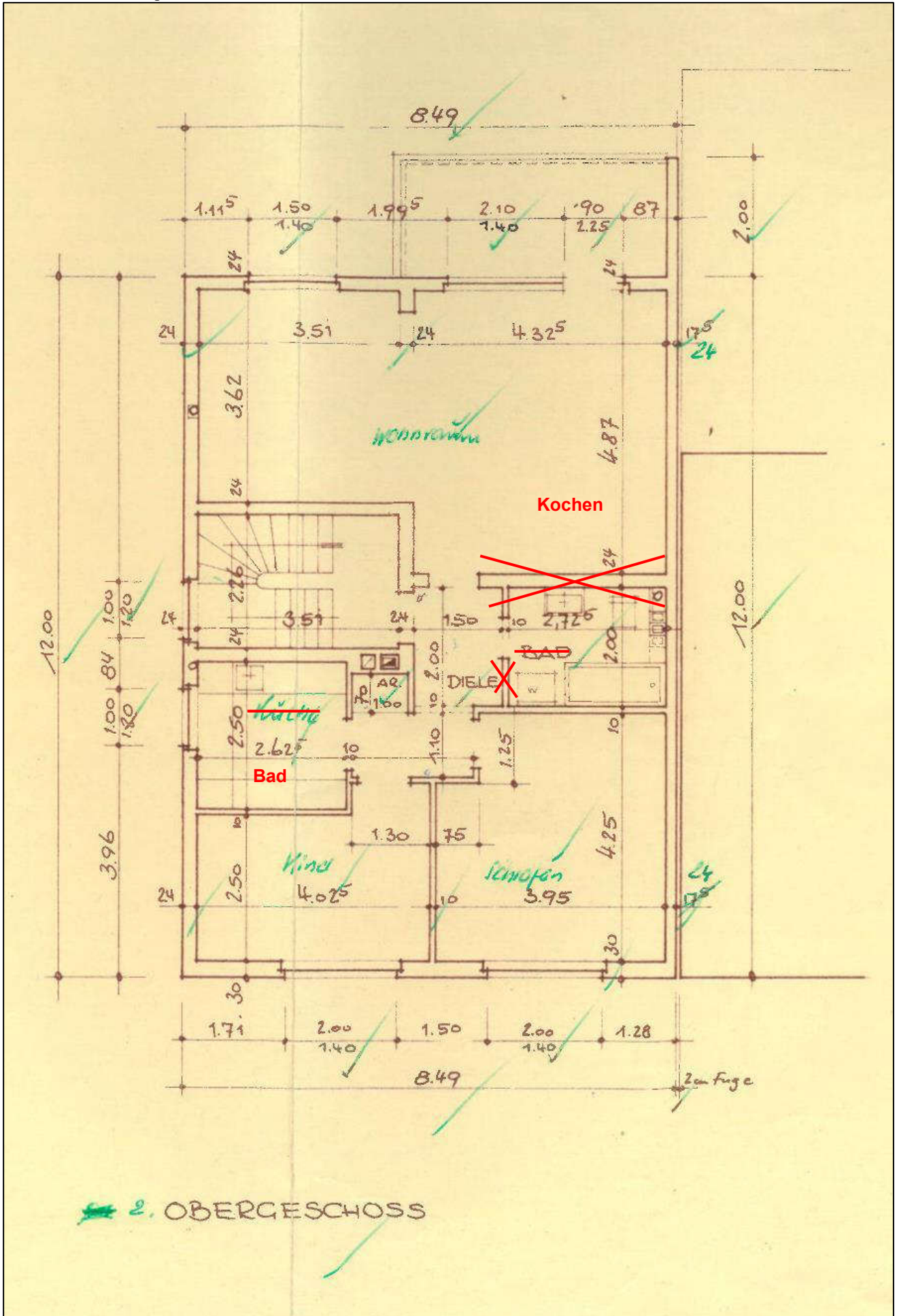


Ausschnitt Grundrissplan 1. Obergeschoss mit Stand 1970



~~ERDGESCHOSS~~
1. Obergeschoss

Ausschnitt Grundrissplan 2. OG mit Stand 1970



Übersicht Ausstattungsmerkmale



Flur



Wohnraum



Bad



Defekt am Wannenrand



Wasserschaden über dem Waschbecken



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Homeofficebereich im Schlafzimmer



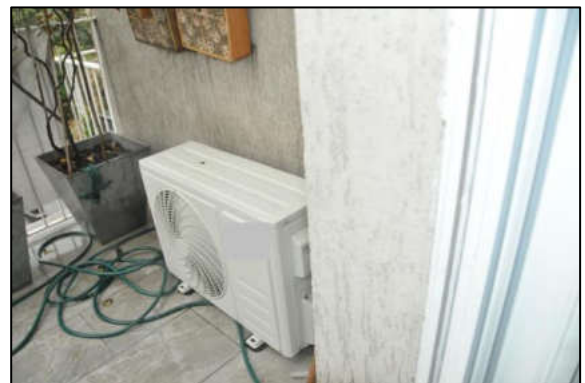
Wohnzimmer



Essbereich, rechts Kochinsel



Heizkörper



Außeneinheit Splitklimagerät



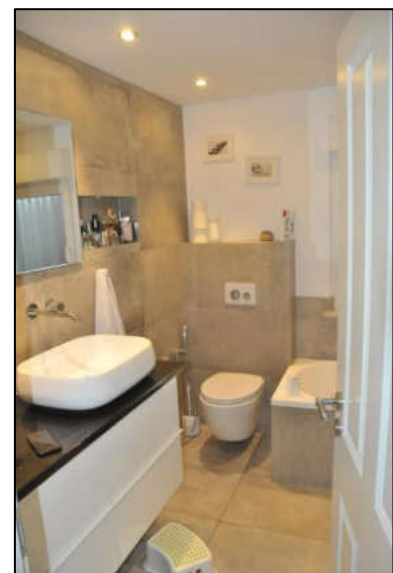
Terrasse



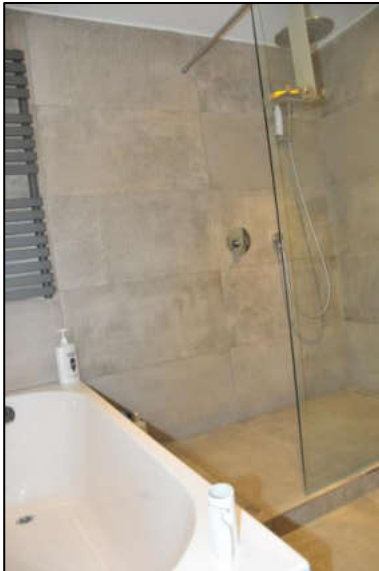
Draufsicht Garten



Kochinsel, Blickrichtung Terrassentüre



Bad



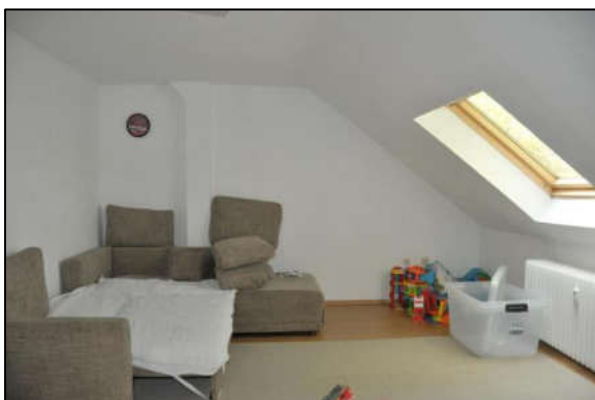
Wanne, rechts Duschtrennung



Detail Amaturen Wanne



Bad Dachgeschoss



Wohnraum Dachgeschoss



Dachflächenfenster

Allgemeine Bewertungskriterien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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