

ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

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

FACHGEBIETE BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE
MIETEN UND PACHTEN

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 zum

Wohn- und Geschäftshaus

Nohlstraße 30
46045 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 015/25



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	4
Grundstücksmerkmale	5...
- Planungsrecht	
- Erschließung	
- Bodenbeschaffenheit / Zuschnitt	
- Stadtplan	
- Orts- und Wirtschaftslage	
Bodenwertermittlung	13...
- Bodenrichtwert	
- Lagewertbestimmung	
- Berechnung Bodenwert	
Gebäudebeschreibung	16...
- Bauweise	
- Allgemeine Angaben	
- Ausstattung	
- fehlende Baugenehmigung	
- Flächenübersicht	
- Unterhaltungszustand	
- Restnutzungsdauer	
Ertragswertverfahren	22...
- Allgemeines	
- Bewirtschaftungskosten	
- Verwaltung	
- Instandhaltung	
- Mietausfallwagnis	
- Betriebskosten	
- Liegenschaftszinssatz	
- Mietwertbestimmung	
- Ertragswertberechnung	
Sachwertverfahren	28...
- Allgemeines	
- Ermittlung der Normalherstellungskosten	
- Gebäudeart	
- Standardstufen	
- Kostenkennwerte	
- Herstellungswerte	
- Sachwertberechnung	
Wertfindung	33...
- Allgemeines	
- Marktanpassung	
- besondere objektspezifische Merkmale	
- Verkehrswert	
 Anlagen	
- Flurkarte	- Grundrisszeichnungen
- Fotos	- Allgemeine Bewertungskriterien

Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung

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

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

allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Oberhausen Friedensplatz 1 46045 Oberhausen
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung zum Zwangsversteigerungsverfahren 17K 015/25 mit Auftragseingang vom 25.07.2025.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 28.07.2025 zum 14.08.2025. Die Mieter wurden vom Eigentümer nicht über den Besichtigungstermin in Kenntnis gesetzt. Bei diesem Termin konnten daher lediglich die Gewerbeeinheit, der Innenhof, weite Teile des Kellergeschosses und das Treppenhaus besichtigt werden. Als nächster Besichtigungstermin wurde der 10.09.2025 anberaumt. Hierüber wurden die Beteiligten sowie die Mieter mit Schreiben vom 26.08.2025 in Kenntnis gesetzt. Zu diesem Termin wurde der Zugang zu allen 3 Wohnungen ermöglicht. Die Mieter und die Pächterin stimmten einer Fotodokumentation zu.
Ortsbesichtigungen	14.08.2025 / 12:00 Uhr und 10.09.2025 / 15:00 Uhr
Teilnehmer	1. Termin: <ul style="list-style-type: none">- Sachverständiger- Pächterin der Gewerbeeinheit, zeitweise 2. Termin: <ul style="list-style-type: none">- Sachverständiger- Mieter, zeitweise

Auskünfte / Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungswesen vom 01.10.2025 - Anliegerbescheinigung vom 25.09.2025 - Hausaktenarchiv vom 14.08.2025 - Online - Flurkartenauszug vom 22.09.2025 - Grundbuchauszug vom 09.05.2025, Stand 05.01.2023 - Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2025 - Grundstücksmarktbericht 2025 - Denkmalschutzliste mit Stand 31.05.2022 - Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2025 - Internetseiten www.oberhausen.de, https://denkmal.geoportal.ruhr, www.open-streetmap.de und andere
------------------------	---

Katasterangaben

Gemeinde/Stadt	Oberhausen	
Gemarkung	Oberhausen	
Flur	31	
Flurstück	249, Hof- und Gebäudefläche, Nohlstraße 30	172m ²

Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen
Grundbuchbezirk	Oberhausen
Grundbuchblatt	1176
Bestandsverzeichnis	stimmt mit den Katasterangaben überein
Abt. I <small>lfd. Nr. 10</small>	Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
Abt. II	keine Eintragungen
Abt. III	keine den Verkehrswert beeinflussenden 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 Überbauung ersichtlich
Leitungsrechte	keine Leitungsrechte ersichtlich
Wegerechte	keine Wegerechte 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 Erbaueinandersetzungen, Scheidungen oder enteignungsrechtlichen Vorwirkungen häufig zu berücksichtigen.

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

Planungsrecht

Baurecht

Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen und liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 003 „Stadtmitte Alt Oberhausen“ (Rechtskraft 30.06.1950, einfacher B-Plan, übergeleiteter Durchführungsplan). Die baurechtliche Einstufung ist nach §34 BauGB *„Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“* 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 Nohlstraße, einer befestigten, einspurigen, Einbahnstraße, mit beidseitigen Gehwegen und Parkstreifen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Für den gesamten Innenstadtbereich gilt eine abgestufte Parkraumbewirtschaftung mit Anwohnerparkausweisen (Innenstadt gebührenpflichtig mit Parkscheinautomaten, angrenzende Straßen eingeschränktes Parkverbot mit Parkscheibe, wobei sich mit zunehmender Entfernung zur Innenstadt die erlaubte Parkzeit erhöht). Das Bewertungsobjekt liegt in der Parkraumbewirtschaftungszone Alt-Oberhausen (<https://www.oberhausen.de/parkraumkonzept>).

Versorgungsleitung

Strom, Wasser, Telefon, Fernwärme

Entsorgung

Stadtmüllentsorgung, Abwasser

Beitrags- und Abgabepflichten

<https://www.mhkbd.nrw/themenportal/abschaffung-der-strassenausbau-beitraege>

Laut schriftlicher Auskunft des Fachbereiches der Stadt Oberhausen gelten die Erschließungsbeiträge gemäß den §§127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die Herstellung der Erschließungsanlage Nohlstraße als gezahlt.

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

Beiträge nach §8 Kommunalabgabengesetz NRW für die Verbesserung / Erneuerung der Teilanlagen Fahrbahn, Gehwege und Entwässerung der Erschließungsanlage Nohlstraße wurden im Jahre 1985 gezahlt.

Beiträge nach §8 Kommunalabgabengesetz NRW für die Verbesserung / Erneuerung der Teilanlagen Gehwege und Parkflächen der Erschließungsanlage Nohlstraße wurden im Jahre 1999 gezahlt.

Für künftige Ausbaumaßnahmen können erneut Straßenbaubeiträge nach §8 KAG NRW erhoben werden. Für Maßnahmen, die zwischen dem 01.01.2018 und dem 01.01.2024 beschlossen wurden, werden die Straßenbaubeiträge lt. Mitteilung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 04.05.2022 durch die landeseigene NRW.BANK anstatt mit 50% zu 100% gefördert. Die Beitragspflicht bleibt aber grundsätzlich bestehen. Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt des Bescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Maßnahmen, die ab dem 01.01.2024 beschlossen werden, fallen unter das Beitragserhebungsverbot (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW vom 28.02.2024).

Bodenbeschaffenheit/Zuschnitt**Oberfläche**

Die Oberfläche ist eben. Es sind keine ungewöhnlichen Geländeerhöhungen oder -vertiefungen auszumachen, die auf Verfüllungen oder Ähnliches schließen lassen.

Aufwuchs

Das Grundstück ist überwiegend bebaut und der Innenhof vollständig befestigt. Es ist kein Aufwuchs vorhanden. Die Begrünung erfolgt über vereinzelte einfache Pflanztöpfe.

Baugrund

https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

In der Onlineauskunft des geologischen Dienstes NRW zum Gefährdungspotenzial aus dem Bergbau sind für die Objektlage Markierungen / Symbole für „Gasaustritt in Bohrungen“ in dem 500m x 500m großen Planquadrat einge-

tragen. Dies trifft für das gesamte Stadtgebiet zu. Markierungen zu Tagesöffnungen, belegtem oder möglichem oberflächennahen Bergbau sind nicht eingetragen.

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. Es wird allgemein davon ausgegangen, dass die Einwirkungen des Bergbaus abgeklungen sind.

Anzeichen von Bergschäden, die eine Anfrage beim Bergamt rechtfertigen, waren nicht ersichtlich. Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es wird aufgrund der vorhandenen Bebauung tragfähiger Baugrund angenommen. Eine konkrete Aussage hierzu kann nur durch eine Baugrunduntersuchung herbeigeführt werden. Ein Bergschadenverzicht ist nicht bekannt.

Zuschnitt

Der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig rechteckig (siehe Anlage). Die Straßenfront hat eine Länge von ca. 10,5m und die Grundstückstiefe beträgt rd. 17m.

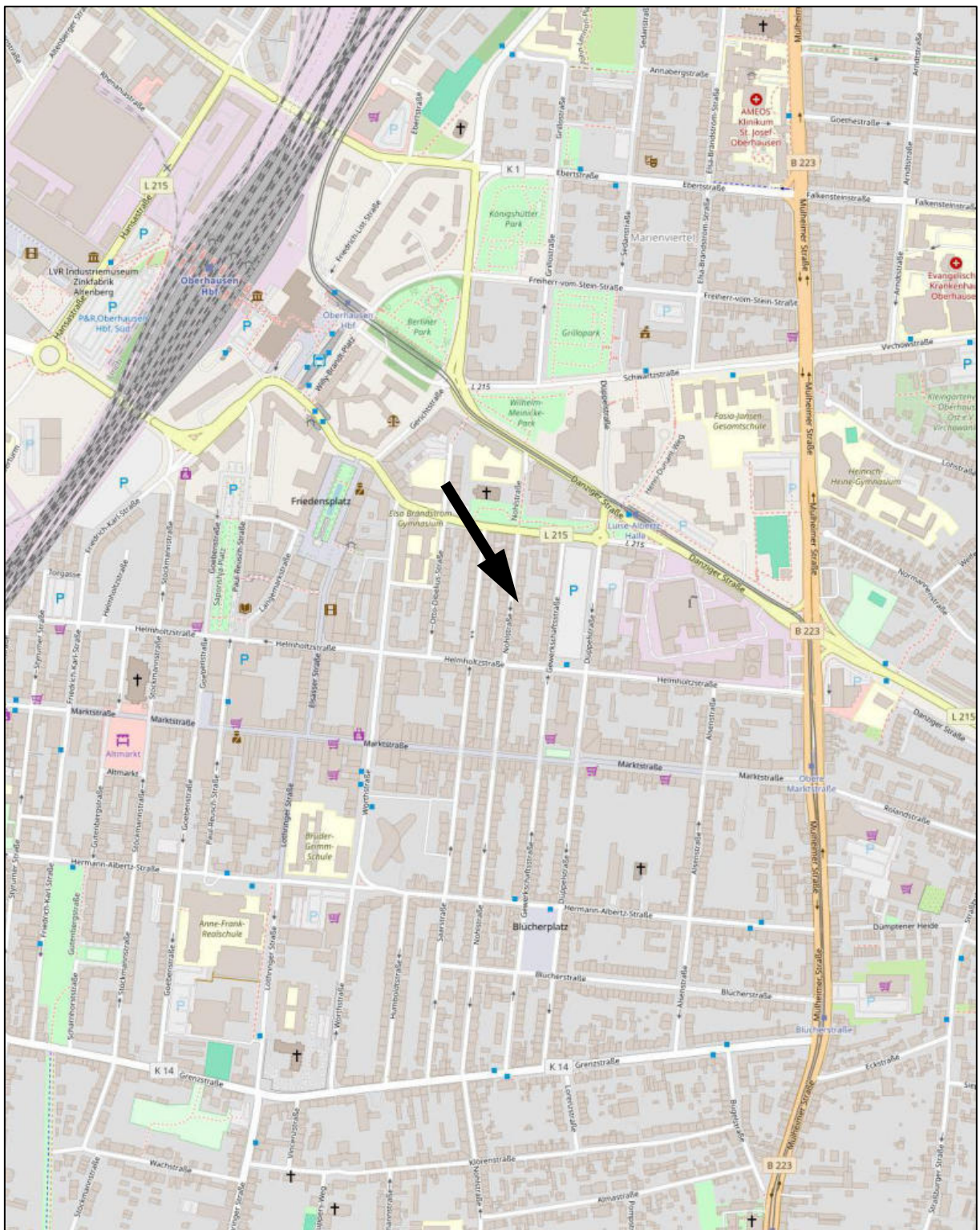
Altlasten

Altlastenverdächtige Nutzungen waren in der Vergangenheit nicht angesiedelt, bzw. entsprechende Hinweise konnten der Bauakte nicht entnommen werden.

Für das Bewertungsobjekt 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=15/51.47042/6.85182>



Maßstab ca. 1 : 7.000

© 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 Wohn- und Geschäftshaus 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 selbst befindet sich im Kernbereich der City. Hier leben rund 21.000 Einwohner in vorwiegend schmalen Wohnblöcken mit kleinen Innenhöfen. In diesem Bereich liegt auch die traditionelle Einkaufsmeile der Altstadt, die Marktstraße, welche rd. 200m entfernt ist. Der Kernbereich der Fußgängerzone befindet sich rd. 500m südwestlich. Dort sind größere Kaufhäuser, typische Discounterketten und Verbrauchermärkte, individueller Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen, einige Ämter und Geschäfte des täglichen Bedarfs angesiedelt. Im weiteren Innenstadtbereich sind zudem kulturelle Einrichtungen wie das fast 80 Jahre alte Theater Oberhausen, die Veranstaltungshalle Luise-Albertz-Halle und das Rheinische Industriemuseum sowie verschiedene Ämter der Stadt angesiedelt. Die Seitenstraßen der City werden vor allem von Wohnhäusern mit vereinzelt Ladennutzungen im Erdgeschoss geprägt. Schulen und Kindergärten sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar.

Verkehrstechnisch ist das Objekt gut an das Hauptverkehrswegenetz der Stadt angeschlossen. Über die 600m östlich verlaufende Mülheimer Straße (B223) und die Danziger Straße sind verschiedene Anschlussstellen der A40, A42 und A516 innerhalb von 5-10 Fahrminuten zu erreichen. Der Hauptbahnhof ist rd. 600m entfernt. Über den dort vorgelagerten ZOB ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Die nächste Bushaltestelle befindet sich rd. 200m südlich, in der Helmholtzstraße.

Wirtschaftslage

Der Konjunkturbericht Frühjahr 2025 der Industrie- und Handelskammer für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen beschreibt die Situation wie folgt:

„Das Konjunkturklima der MEO-Wirtschaft fällt um zwei Prozentpunkte auf einen Wert von 101,4 und damit unter den Fünf-Jahres-Mittelwert, der bei 103 Punkten liegt. Eingetrübt hat sich in erster Linie die Bewertung der aktuellen Geschäftslage der Unternehmen. 21 Prozent bewerten diese als schlecht, in der letzten Befragung sind es 16 Prozent gewesen. Weiterhin überwiegt jedoch mit 29 Prozent der Anteil der Unternehmen, denen es eher gut geht.

Die Erwartung für das Jahr 2025 fällt insgesamt eher negativ aus. Jedes vierte Unternehmen geht von einer Verschlechterung seiner Lage aus, jeder fünfte Betrieb rechnet mit einer Verbesserung. Besonders positiv ist das Konjunkturklima mit 115,3 in der Dienstleistungsbranche. Sie ist der einzige Bereich, der mit einer im Saldo positiven Erwartungshaltung in das neue Jahr geht (24% gegenüber 17 %). Der Blick in die Gegenwart fällt noch besser aus. Die aktuelle Lage bewerten 37 Prozent als gut und 13 Prozent als schlecht.

In der Industrie überwiegen bei einem Klimaindex von 99,1 zwar knapp die positiven Bewertungen der aktuellen Lage (23 % gegenüber 21 %), mit Blick auf die Zukunft herrscht jedoch eher Pessimismus: 18 Prozent rechnen mit einer Verbesserung, 22 Prozent hingegen mit einer Verschlechterung der Lage.

Der Handel ist wie schon in den Vorjahren der einzige Sektor mit einem negativen Blick auf die aktuelle Lage (gut: 25 %, schlecht: 31 %). Mit Blick auf 2025 ist die Stimmung noch schlechter: 39 Prozent rechnen mit einer weiteren Eintrübung, während 14 Prozent auf eine Verbesserung hoffen.“

(<https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/6457866/72f7c2be48191737ee849e91e86bf93b/meo-konjunkturbericht-jahresbeginn-2025-data.pdf>).

Der 114. Konjunkturbericht der Ruhrwirtschaft zum Jahresbeginn 2025 titelt „Stagnation und Stimmungstief“.

(<https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/6453136/ead53289958c2cfe127269ae7405ee2d/ruhrlagebericht-jahresbeginn-2025-data.pdf>).

In den einzelnen Wirtschaftsbereichen sind unterschiedliche Tendenzen vorhanden, die auch Auswirkungen auf den örtlichen Immobilienmarkt haben. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein typisches Wohn- und Geschäftshaus mit vorwiegender Wohnnutzung in den Obergeschossen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Das Bewertungsobjekt kann für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen hergerichtet werden (Tattoo- oder Nagelstudio, Feinmechanikerwerkstatt, Versicherungsbüro oder ähnlichen Nutzungen). Die aufgezeigten Nutzungen sind beispielhaft und wurden nicht auf ihre Tragfähigkeit überprüft. Es wird empfohlen, vor der Umsetzung von Nutzungskonzepten eine Marktanalyse durchführen zu lassen.

Die wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes 2025 zum Markt für bebaute Grundstücke ist:

Die Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke ist gegenüber 2023 um rd. 5% (von 645 auf 675) gestiegen. Der Geldumsatz stieg um rd. 16% (von 244 Mio. € auf 284 Mio. €). Schwerpunkt des Marktes ist weiterhin das Einfamilienhaus (Kauffälle: EFH 364 mit rd. 54% der Kauffälle und 37% des Geldumsatzes für bebaute Grundstücke).

vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Baujahr vor 1900 bebaut. 1927 erfolgte die Aufstockung, 1965 wurde der eingeschossige Anbau im Zuge der Nutzungsänderung zur Gaststätte errichtet und 2022 erfolgte die Grundriss- sowie Nutzungsänderung zu einer Massagepraxis.

umliegende Bebauung

Die umliegende Bebauung wird überwiegend durch eine geschlossene, dreigeschossige Wohnbebauung, unterschiedlicher Baujahre und den hierfür typischen Baustilen geprägt, die vereinzelt mit zwei- und viergeschossigen Gebäuden sowie gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss durchsetzt ist.

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. Auch die nähere Umgebung vermittelt den Eindruck eines eher einfachen Wohnumfeldes. Dies wird durch die Nähe zur Infrastruktur der City gemildert, aber nicht ausgeglichen. Die abschließenden Einstufung der Wohnlage erfolgt im unteren Spannenbereich mittlerer Wohnlagen, der sich mit dem oberen Spannenbereich einfacher Wohnlagen überschneidet.

Die Entfernung zu den B-Lagen, welche an die A-Lagen (Fußgängerzone) anschließen und aufgrund der Nähe zu diesen noch am Passantenstrom partizipieren, ist zu groß. Es handelt sich auch nicht mehr um eine sogenannte C-Lage. Der Passantenstrom reduziert sich nahezu auf die Bewohner. Es sind keine markanten Anlaufpunkte wie eine größere ÖPNV Haltestelle mit mehreren Linien, ein öffentlicher Parkplatz oder ähnliches in der unmittelbaren Objektlage vorhanden. Der Kundenkreis der Gewerbenutzung ergibt sich aus dem Bekanntheitsgrad des Betriebes, weshalb die Gewerbelage als einfach eingestuft wird.

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 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert von 280 €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG, bei einer drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung, einer GFZ von 1,0 und einer Grundstückstiefe von 30m angegeben. Als Lagemerkmal wird die Otto-Dibelius-Straße 46 angegeben.

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 in den gleichen Lärmzonen (60 – 64 dB(A); üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Kühlschrank 40 dB, leise Radiomusik 50 dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70 dB). Eine Lageanpassung aufgrund des Lärmpegels ist nicht anzubringen.

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

Anpassungen	a) Lage	1,00
	b) Grundstücksgestalt / Zuschnitt	1,00
	c) Maß der baulichen Nutzung / WGFZ	1,61
	d) Art der baulichen Nutzung	1,00
	e) Erschließungszustand	1,00
	f) Ausrichtung	1,00
	g) <u>Bodenbeschaffenheit</u>	<u>1,00</u>
	Bodenwertfaktor a) x b) x c) ...	1,61

spezieller Bodenwert = Bodenrichtwert x Bodenwertfaktor
280 €/m² x 1,61
= 451 €/m²

Berechnung Bodenwert = Fläche x spezieller Bodenwert
172 m² x 451 €/m²
= 77.572 €
rd. **78.000 €**

Gebäudebeschreibung

Allgemeine Angaben

Grundrisse / Raumaufteilung

Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 3 Wohnungen in den Obergeschossen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die Wohnungen erstrecken sich jeweils über die gesamte Etage und verfügen über Küche, Diele, Bad, Gäste WC und 2 Wohnräume. Die Größe der Wohnräume ist normal. Das Bad ist großzügig dimensioniert. Bis auf das Gäste WC im Dachgeschoss gibt es keine gefangenen Räume. Die Grundrisse sind zeitgemäß. Alle Räume sind von einer zentralen Diele aus zu erreichen und werden natürlich belichtet.

Die Gewerbeeinheit verfügt über einen separaten Hauseingang auf der Straßenseite und einen direkten Hofzugang vom Personalraum aus. Der 2. Rettungsweg führt ins Treppenhaus. Die Einheit verfügt über 3 Massageräume, ein WC, eine einfache Dusche, eine Küche und einen Personalraum. Der Eingangsbereich ist ausreichend dimensioniert, mit einem daran anschließenden Flur, der als Wartebereich dient. Der Grundriss ist nutzungstypisch.

Bauweise

Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

Bauart

massive Bauweise

Mauerwerk

Außenwände: konventioneller Mauerwerksbau; Innenwände: zum Teil Holzständerwerk, ausgemauert

Baujahr

vor 1900, 1927 Aufstockung, 1965 Anbau und Nutzungsänderung Erdgeschoss von Wohnen auf Gaststätte, 2022 Nutzungsänderung zur Massagepraxis

Dachkonstruktion

zu Wohnzwecken ausgebautes Satteldach in Holzkonstruktion, Dacheindeckung Pfannen; straßenseitig zwei kleine aufgesetzte Dachgauben; Anbau und Gauben: Flachdach, Eindeckung Bitumenbahnen

Geschossdecken

über Kellergeschoss massiv, sonst Holzbalkendecken

Treppenhaus

baujahrestypische Holzterrasse, Stufen und Geländer: zweifarbig gestrichen, Podeste: Linoleum / PVC auf Dielung; Wände: Putz gestrichen, natürliche Belichtung (Fenster: einflügelig, Kunststoff, Isolierverglasung)

Fassade

Straßenseite: Klinker, zweifarbig, geschossweise; Hofseite: Putz, gestrichen; Ansichtsflächen Gauben: Schindeln (Faserzement)

Keller

Wohnhaus: voll unterkellert, übliche Kellerräume wie Waschküche / Trockenraum mit Hausanschlüssen, Mieterkeller; Anbau: nicht unterkellert

besondere Bauteile	Die Mehrkosten der besonderen Bauteile wie die Außentreppe, die Gauben usw. werden im Sachwertverfahren mit einem pauschalen Zuschlag in Höhe von rd. 10.000 € berücksichtigt. Im Ertragswertverfahren ist dies im Mietansatz enthalten.
Ausstattung	
Fußböden	Gewerbeeinheit, Bäder, WC's: Fliesen; Dielen, Küchen, Wohn- und Schlafräume: Laminat, vereinzelt Fliesen
Wand u. Decken-Beläge	<u>Wände</u> : Bäder: Fliesen, raumhoch; WC's, Küche EG: Fliesen bis ca. 2m Höhe; Küchen: Fliesenschilder; Wohnräume: Tapete, überwiegend gestrichen, vereinzelt Holzpaneele; <u>Decken</u> : überwiegend Putz gestrichen, vereinzelt Paneele
Fenster	Kunststoff, Isolierverglasung, überwiegend zweiflügelig, zum Teil mit Unterlicht, Dreh-/Kippmechanismus, Standardbeschläge, Erdgeschoss mit Rollläden (Kunststoff, grau)
Türen	Wohnungs- und Innentüren: einfache glatte Türen und Zargen in Holzoptik, vereinzelt mit Glasausfachung, Standarddrückergarnituren; Kellertüren: baujahrestypische einfache Holztüren; Hauseingangstüren: Gewerbeeinheit: zeitgemäße PVC Türen mit Lichtausschnitt, Wohnungen: ältere Metallrahmentüre mit Glasausschnitt und Oberlicht
Sanitäre Ausstattung	Wohnungen: Bäder mit Wanne, Waschbecken, Stand WC; Gäste WC's mit Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Stand WC; Gewerbeeinheit: WC Bereich mit Urinalen, WC und Handwaschbecken; separater Duschbereich mit Handwaschbecken
Elektroinstallation	einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard: notwendige bis ausreichende Anzahl Steckdosen und Lichtauslässe, wenige als Wechselschalter, mehrere separat abgesicherte Stromkreisläufe; Gegensprechanlage
Beheizung	Zentralheizung (Fernwärme), überwiegend Flachheizkörper, vereinzelt Rippenheizkörper, Heizkörperleitungen ungedämmt auf Putz
Warmwasserbereitung	Strom (Bäder Durchlauferhitzer)
besondere Einbauten	Es sind keine besonderen Einbauten wie besonders hochwertige Einbauschränke oder ähnliches vorhanden.
Sonstige bauliche Anlagen	keine
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 Hofflächen und Einfriedung). 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 **2%** in die Sachwertberechnung ein. Im Ertragswertverfahren ist dies im Mietansatz enthalten.

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück sind keine Garagen oder Stellplätze vorhanden. Das Parken in der Straße ist beidseitig gestattet. Die Parkmöglichkeiten sind ausreichend (siehe auch Seite 5, Erschließungszustand Abschnitt Art der Straße).

Anhand der aufgeführten Ausstattungsmerkmale wird das Gebäude überwiegend als einfach bis mittel 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 nach Baugenehmigung und den anerkannten Regeln der Baukunst unterstellt. Für die Nutzung der Terrasse auf dem Dach des Anbaus 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 Grundstücksv Verkäufer 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 Grundstücks (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) in genehmigten Einheiten sind in der Regel nicht genehmigungspflichtig. Hierbei ist zu beachten, dass nicht in die Standsicherheit des Gebäudes eingegriffen wurde bzw. bei einem geringfügigen Eingriff ein Sachkundiger die Ungefährlichkeit der Maßnahmen schriftlich bestätigen kann. Nach Meinung des Unterzeichners sind keine Gründe ersichtlich, die grundsätzlich gegen eine Nutzung des Daches vom Anbau als Terrasse sprechen. Die Kosten der nachträglichen Heilung (Baukosten Absturzsicherung, Anfertigung aktueller Pläne, Bau- und Behördenkosten, Begleitung des Verfahrens, Bauleitung, Risikozuschlag usw.) fließen über die Instandsetzungskosten in die Berechnungen ein.

Flächenübersicht (lt. Unterlagen)

bebaute Fläche rd. 10,6m x 10,35m + 6,11m x i.M. 4,5m	137m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) KG 110m ² , EG 137m ² , 1. OG. 2.OG und DG je 110m ²	577m ²
Wohn-/Nutzfläche (WFL/NF)	323m ²
Gewerbeeinheit EG	89m ²
Wohnung 1. OG	81m ²
Wohnung 2. OG	81m ²
Wohnung DG	72m ²
Zahl der Wohnungen (3) / Pachteinheiten (1)	4
Garagen	0
Stellplätze	0

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 **Wohn-/Nutzfläche** von ca. **323 m²** 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 abrisstreifen Gebäude kommt wegen des äußerst hohen Instandsetzungsaufwandes kein Wert mehr zu)

ist der allgemeine Unterhaltungszustand des Wohnhauses überwiegend mit mäßig (Bauzustandsstufe 4) und vereinzelt mit schlecht (Bauzustandsstufe 5) zu bezeichnen. Das Gebäude wurde fortlaufend instandgehalten und befindet sich in einem einfachen, aber weitgehend funktions-tüchtigen Zustand. Die erneuerten Gewerke (Fenster, Oberböden, Innentüren, Wandbeläge, Bäder, elektrische Anlage, Heizkörper usw.) sind zum Teil der gewöhnlichen Instandhaltung zuzurechnen. Die vorhandenen stärkeren Gebrauchsspuren (überwiegend Oberböden, Teilbereiche Wandbeläge, vereinzelt Türen, Schwarzsimmel Silikonfuge Wanne usw.) sowie vereinzelt Reparaturen (fehlende Lichtschalterabdeckungen, Glasbruch einer Türe etc.) sind für gewöhnlich über die, den Mietern obliegenden Schönheits- und Kleinstreparaturen abgedeckt. Die straßenseitige Klinkerfassade weist in Teilbereichen ausgewaschene Fugen auf. Hier kann Feuchtigkeit eindringen und langfristig zu Schäden führen. Im Treppenhaus sind vereinzelt Putzabplatzungen und Gebrauchsspuren im Bereich der Treppenstufen vorhanden. Die Außenwand des Anbaus weist zu den Garagen hin Ausblühungen auf, die auf Feuchtigkeit schließen lassen. Im Personalraum waren keine Auswirkungen ersichtlich. Der Witterungsschutz der Holzbauteile an den Dachgauben muss erneuert werden. Im Kellergeschoss sind Ausblühungen und vereinzelt Putzabplatzungen vorhanden, die auf eindringende Feuchtigkeit zurückzuführen sind. Dies ist zum Teil baujahresbedingt und stellt nicht grundsätzlich einen Mangel dar. Maßgebend für die Notwendigkeit der Behebung ist der „Nutzwert“ der Kellerräume für die Wohnungen. Die Waschküche wird aufgrund der großzügig dimensionierten Bäder und den WC´s mit Waschmaschinenanschlüssen nicht zwingend benötigt. Die Nutzung der Mieterkeller ist eingeschränkt möglich. Feuchtigkeitsaufnehmende Materialien (Kleidung, Fotoalben, Weihnachtsdeko etc.) sollten nicht offen gelagert werden. Die übliche Nutzung als Lagerkeller ist möglich (Fahrräder, Winterreifen, Werkzeug, Bastelkeller etc.). Eine umfassende Sanierung des Kellergeschosses gegen eindringende Feuchtigkeit ist nicht zwingend erforderlich. In dem hier vorliegenden Fall ist eine fortlaufende Instandhaltung mit leicht verkürzten Instandsetzungsintervallen ausreichend. Die Kosten der zwingend notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen werden pauschal mit **50.000 €** veranschlagt. Diese Kosten beinhalten eine einfache funktionelle Instandsetzung. Die vereinzelt nicht mehr zeitgemäße Ausstattung hat keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit. Weitere sinnvolle Maßnahmen wie die Erneuerung der funktionstüchtigen Rippenheizkörper, der nicht mehr zeitgemäßen Hauseingangstüre, eine Verbesserung der Wärmedämmung, die Installation einer Fotovoltaikanlage oder ähnliches bleiben 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 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 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 Mehrfamilien- und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren aus. Nach Instandsetzung ergibt sich für den Gebäudekomplex unter Berücksichtigung der Baujahre der Gebäudebereiche sowie dem allgemeinen Bau- und Unterhaltungszustand in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL eine modifizierte Restnutzungsdauer von **21 Jahren** (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von über 80 Jahren; Modernisierungsgrad Bewertungsobjekt 4 Punkte, 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung). Hieraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1966 (fiktives Baujahr = Jahr - (GND - RND) = 2025 - (80 - 21)). Das fiktive Baujahr wird für die Ermittlung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt. Es ist nicht für die Einstufung einer Baujahresgruppe im Mietpiegel oder anderen ertragsorientierten Verfahren geeignet.

Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021)

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

Abweichende Ertragsverhältnisse durch

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

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

Verwaltungskosten (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

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

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

Sie lehnen sich für Wohnraum an die Ansätze des §26 der Zweiten Berechnungsverordnung an. Der Gutachterausschuss Oberhausen wendet die von der AGVGA.NRW entwickelten Modelle zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes an (www.boris.nrw.de). Im verwendeten Modell des Gutachterausschusses beträgt der Ansatz für **Wohnungen** jährlich **351 €** (Modelfassung vom 21.06.2016, fortgeschrieben auf 10/2016, siehe auch Abschnitt 9.3 auf Seite 31 ff. des Grundstücksmarktberichtes).

Für gewerbliche Nutzungen werden im Modell 3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung angegeben. In Abhängigkeit von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis kann in begründeten Einzelfällen von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3%	bis 8%
Nutzfläche	<i>groß</i>	<i>klein</i>
Mietniveau	<i>hoch</i>	<i>niedrig</i>
Zahl der Mietparteien	<i>gering</i>	<i>hoch</i>

Lagequalität	<i>sehr gut</i>	<i>schlecht</i>
Mieterqualität	<i>geringe Fluktuationsgefahr</i>	<i>hohe Fluktuationsgefahr</i>

Die Nutzfläche ist klein bis normal, das Mietniveau normal bis leicht unterdurchschnittlich, die Anzahl der Pachteinheiten gering, die Lagequalität einfach und die Mieterqualität normal. Unter Abwägung der Parameter wird für die Verwaltungskosten ein Ansatz von **6,0%** gewählt.

Instandhaltung (entsprechend dem Modelansatz der AGVGA.NRW)

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

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

Die Unterteilung der Ansätze, bezogen auf den jeweiligen Instandhaltungsbedarf der einzelnen Bauteile (für besonders alte Gebäudeteile ein erhöhter Ansatz und für jüngere bzw. neuere Gebäudeteile ein niedrigerer Ansatz), ist nicht angemessen. Die Instandhaltungskosten für **Wohnraum** werden in Anlehnung der Ansätze des §28 der Zweiten Berechnungsverordnung gewählt. Die Modelwerte der AGVGA.NRW geben eine Pauschale von **13,8 €/m²** vor. Lediglich für den ungewöhnlichen Fall, dass die Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter/Pächter getragen werden, ist ein Zuschlag anzubringen.

Basierend auf den Instandhaltungskosten von Wohnraum, geben die Modelwerte der AGVGA.NRW eine Pauschale von 13,8 €/m² vor (in Anlehnung an die Ansätze des §28 der zweiten Berechnungsverordnung). Für gewerbliche Nutzungen sind nachfolgende Ansätze / Faktoren zu verwenden:

- * Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen, bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten mit 100% (Faktor 1,00 / bzw. 13,8 €/m²)
- * SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen, bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten mit 50% (Faktor 0,50 / bzw. 6,9 €/m²)
- * Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen, bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten mit 30% (Faktor 0,30 / bzw. 4,1 €/m²)

Bei allen Nutzungen wird davon ausgegangen, dass der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt. Für die Massagepraxis wird ein Ansatz von **13,8 €/m²** verwendet.

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.

Bei gewerblich genutzten Räumen muss das Wagnis normalerweise höher veranschlagt werden, weil hier Mietausfälle in stärkerem Maße zu erwarten sind. Für gewerblich genutzte Objekte wird in der Fachliteratur je nach den örtlichen Verhältnissen ein Satz zwischen 2,5 - 6% empfohlen. Der Modelwert gibt 4% vor. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3%	bis 8%
Lage	<i>gut</i>	<i>mäßig</i>
Ausstattung	<i>gut</i>	<i>mäßig</i>
Objektart	<i>Büro, Laden</i>	<i>Lager, Gewerbe, Industrie</i>
Mietverträge	<i>langfristig</i>	<i>kurzfristig</i>

Die Lage ist normal bis unterdurchschnittlich, die Ausstattung normal, die Objektart positiv, und der Mietvertrag normal. Unter Würdigung der Merkmale wird ein Ansatz von **4,5%** gewählt.

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 berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung von Betriebskosten ist daher nur erforderlich, wenn die gewöhnliche objekttypische Vermarktungsdauer überschritten wird, aber noch kein struktureller Leerstand vorliegt. Das Modelwert der AGVGA.NRW geht von einer vollständigen Umlage der Betriebskosten aus. Der Betriebskostenansatz von **0%** wird übernommen.

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

In Kleiber digital wird für 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 Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20% des Rohertrages ein Liegenschaftszins von 3,75% +/- 0,54% angegeben (Kauffälle 52, Nutzfläche 602 m² +/- 441 m², Kaufpreis 1.050 €/m² +/- 239 €/m², Miete 5,61€/m² +/- 0,94€/m², Restnutzungsdauer 39,8 Jahre +/- 7,2 Jahre). Für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von über 20% am Rohertrag sind es 4,86% +/- 0,39 (Kauffälle 13, Nutzfläche 579 m² +/- 298 m², Kaufpreis 857 €/m² +/- 219 €/m², Miete 5,80€/m² +/- 1,25€/m², Restnutzungsdauer 33,2 Jahre +/- 4,9 Jahre). Das Risiko ist aufgrund der zu tätigen Investitionen und der fehlenden

Baugenehmigung leicht erhöht und die Lage normal bis unterdurchschnittlich. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und dem Verhältnis der Wohnflächen zur Gewerbefläche wird ein Liegenschaftszinssatz von **4,25%** 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 01.03.2025 gibt für die Baujahresgruppe bis 1949 nachfolgende Spannen an:

Wohnungsgröße	Mittelwert	Spanne
20 - 59m ² (i.M. 40m ²)	5,73 €/m ²	4,25 – 7,32 €/m ²
60 - 89m ² (i.M. 75m ²)	5,26 €/m ²	3,83 – 6,56 €/m ²
über 90m ² (i.M. 110m ²)	4,87 €/m ²	3,60 – 6,07 €/m ²

Für die Standardwohnung werden die Merkmale „mittlere Wohnlage, in den Baujahresgruppen I und II ohne Balkon, Baujahresgruppen III bis VI mit Balkon, Fassaden durchschnittlich gepflegt mit Putz und Farbanstrich, Verblendmauerwerk oder Verkleidung, Dämmung von mindestens zwei Außenwänden und/oder des Daches vor 1995 (bei Gebäuden Baujahr 1950 - 1995), Beton-/Holztreppehäuser durchschnittlich gepflegt, Wände verputzt/Strukturputz, nutzbare Oberböden überwiegend mit Laminat, Teppich- oder Vinylböden (bei Gebäuden ab Baujahr 1995), Fenster mit Isolierverglasung eingebaut vor 2005 (in Gebäuden ab 2005 baujahresentsprechend), ohne Rollläden, Elektroausstattung in ausreichendem Umfang (es ist möglich, zwei starke Endgeräte gleichzeitig zu betreiben), zentrale Warmwasserversorgung oder elektr. Durchlauferhitzer, Bad umlaufend gefliest, Heizungsanlage von 1995 bis 2014 (nicht Fußbodenheizung oder Fernwärmeanschluss), Modernisierungen von Bad, Elektroinstallation und andere Modernisierungen vor 2005 (in Gebäuden ab 2005 baujahresentsprechend), Wohnung und Gebäudezugang nicht barrierefrei“. 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 Wohnungen sind der Baujahresgruppe I zuzuordnen, da der Ausgangswert auf Basis des Jahres der Errichtung des Gebäudes zu bestimmen ist. Ein jüngerer Innenausbau der Wohnung oder Modernisierungsmaßnahmen im und am Gebäude sind abweichende Ausstattungsmerkmale, die über die, im Textteil des Mietspiegels empfohlenen Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Dies wären im einzelnen:

Balkon oder Terrasse	+ 0,51 €/m ²	
Isolierverglasung 2005-2014	+ 0,21 €/m ²	0,21 €/m ²
Modernisierung Bad 2005-2014	+ 0,35 €/m ²	0,35 €/m ²
Elektroinstallation 2005-2014	+ 0,31 €/m ²	0,31 €/m ²
Fernwärmeanschluss	+ 0,36 €/m ²	0,36 €/m ²
Gäste WC	+ 0,40 €/m ²	0,40 €/m ²
Andere Modernisierungen (Heizkörper, Türen, Böden etc.)	+ 0,11 €/m ²	0,11 €/m ²
	<u>2,25 €/m²</u>	<u>1,74 €/m²</u>

Basierend auf den Mittelwerten ergeben sich folgende Mietansätze:

1. OG	$5,26 \text{ €/m}^2 + 2,25 \text{ €/m}^2 = 7,51 \text{ €/m}^2$
2. OG	$5,26 \text{ €/m}^2 + 1,74 \text{ €/m}^2 = 7,00 \text{ €/m}^2$
DG	$5,26 \text{ €/m}^2 + 1,74 \text{ €/m}^2 = 7,00 \text{ €/m}^2$

Im Gewerbemietpiegel 2025 der Grundstücksbörse Ruhr e.V. werden für einfache Bürolagen 4,00 – 6,00 €/m² und für mittlere Bürolagen von 5,00 – 8,00 €/m² angegeben. Für Ladenlokale in bevorzugten Stadtteillagen mit einer Fläche von 50-100m² wird eine Spanne von 5-15 €/m² angegeben (20-50 m² 8-15€/m², über 100m² 5-10 €/m²). Im IVD Gewerbepreisspiegel 2019/20 waren es 5,00 €/m² für Büros mit einfachem Nutzwert und 6,50 €/m² für einen mittleren Nutzwert. Im Preisspiegel 2023 ist Oberhausen nicht mehr aufgeführt. Unter Würdigung der Ausstattungsmerkmale nach Instandsetzung wird für die Praxisfläche ein Pachtansatz von 8,00 €/m² gewählt.

fiktive Einnahmen

1. OG	$81\text{m}^2 \times 7,51 \text{ €/m}^2 = 608,31 \text{ €}$
2. OG	$81\text{m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 = 567,00 \text{ €}$
DG	$\underline{72\text{m}^2} \times 7,00 \text{ €/m}^2 = \underline{504,00 \text{ €}}$
Summe	$234\text{m}^2 \quad 1.679,31 \text{ € (entspricht } 7,176538 \text{ €/m}^2)$

Gewerbeinheit $89 \text{ m}^2 \times 8,00 \text{ €/m}^2 = 712,00 \text{ €}$

tatsächliche Einnahmen

Laut Auskunft der Mieter betragen die tatsächlichen Einnahmen 1.361,05 €. Zwei Mieten liegen unterhalb einer als normal einzustufenden Bandbreite und können nicht mehr als Grundlage für die Ertragswertberechnung verwendet werden. Die Ertragswertberechnung wird auf der Basis einer tatsächlichen Miete und 2 fiktiven Mieten durchgeführt ($538,65 \text{ €} + 1.071,00 \text{ €} = 1.609,65 \text{ €}$, entspricht bei 234m^2 $6,878846\text{€/m}^2$). Die Pacht von 700 € Nettokaltmiete für die Gewerbeinheit bewegt sich in einer normalen Bandbreite und kann daher als Grundlage für die Berechnung verwendet werden. Die Berücksichtigung abweichender Einnahmen als besonderes objektspezifisches Merkmal nach ImmoWertV erfolgt im Anschluss an die Wertfindung. Es besteht keine Mietbindung.

Ertragswertberechnung

Gewerbe	89 m ²	x	7,865168 €/m ²	=	700,00 €	x 12	8.400 €	
Wohnen	234 m ²	x	6,878846 €/m ²	=	1.609,65 €	x 12	19.316 €	
Garagen / Stellplätze	0 Stck.	x	0,000000 €/Stck.	=	0,00 €	x 12	0 €	
							Jahresrohertrag des Objektes	27.716 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	6,0%	von 8.400 €	=	-504 €				
	Wohnen	351,00 €	x 3 Einheiten	=	-1.053 €				
	Garagen / Stellplätze	0,00 €	x 0 Stellplätze / Garagen	=	0 €				
					entspricht	5,6 %	-1.557 €		
- Instandhaltung	Gewerbe	13,80 €/m ²	x 89 m ²	=	-1.228 €				
	Wohnen	13,80 €/m ²	x 234 m ²	=	-3.229 €				
	Garagen / Stellplätze	0,00 €/Stck.	x 0 Stück	=	0 €				
					entspricht	16,1 %	-4.457 €		
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	4,5%	von 8.400 €	=	-378 €				
	Wohnen	2,0%	von 19.316 €	=	-386 €				
	Garagen / Stellplätze	4,0%	von 0 €	=	0 €				
					entspricht	2,8 %	-764 €		
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0%	von 8.400 €	=	0 €				
	Wohnen	0,0%	von 19.316 €	=	0 €				
	Garagen / Stellplätze	0,0%	von 0 €	=	0 €				
					entspricht	0,0 %	0 €		
							Bewirtschaftungskosten	24,5 %	-6.779 €

Jahresreinertrag des Grundstücks					20.937 €
Bodenverzinsungsbetrag	78.000 €	x	4,25 %	Liegenschaftszinssatz	= -3.315 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage					17.622 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage					241.627 €	
				zzgl. Bodenwert	78.000 €	
					vorläufiger Ertragswert	319.627 €

$$13,711622 \quad V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$1,0425 \quad q = \text{Zinsfaktor} = 1 + \frac{P}{100}$$

$$21 \text{ Jahre} \quad n = RND$$

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 5	<p>Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser (Typ 5.1 Mehrfamilienhäuser mit Mischnutzung (Ergänzender Hinweis: Anteil Wohnfläche ca. 75%); Typ 5.2 Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen (Ergänzender Hinweis: Anteil Wohnfläche ca. 20-25%); Typ 5.3 Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen)</p> <p>Typ 5.1: Wohnhäuser mit Mischnutzung, Zweispänner, Wohnfläche 50m² pro Wohnung; Gebäudestandard Stufe 1: 665€/m² BGF, Stufe 2: 740 €/m² BGF, Stufe 3: 875€/m² BGF, Stufe 4*: 1.230 €/m² BGF, Stufe 5: 1.550 €/m² BGF * nach Sprengnetter, Wohnhäuser mit Mischnutzung, 50% Wohnen</p>
Gebäudeart 1-3	<p>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (Typ 1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Typ 2 Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 3 Reihenmittelhäuser)</p> <p>Typ 2.23: Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach</p> <p>Gebäudestandard Stufe 1: 865 €/m² BGF, Stufe 2: 965€/m² BGF Stufe 3: 1.105 €/m² BGF, Stufe 4: 1.335 €/m² BGF, Stufe 5: 1.670 €/m² BGF</p>

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

	Standardsstufe					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 Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holzlären	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, Schiebefürenelemente, 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, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, 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
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, 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 Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busystem	6

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

* nur bei EFH oder Ergänzung MFH nach Sprengnetter

Kostenkennwerte

665 €/m²

740 €/m²

875 €/m²

1.230 €/m²

1.550 €/m²

Gewerk	anteilige Herstellungskosten*					Summe Gewerk
Außenwände	153 €	0 €	0 €	0 €	0 €	153 €
Dächer	0 €	111 €	0 €	0 €	0 €	111 €
Fenster und Außentüren	0 €	0 €	96 €	0 €	0 €	96 €
Innenwände und -türen	0 €	81 €	0 €	0 €	0 €	81 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	0 €	96 €	0 €	0 €	96 €
Fußböden	0 €	37 €	0 €	0 €	0 €	37 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	0 €	79 €	0 €	0 €	79 €
Heizung	0 €	0 €	79 €	0 €	0 €	79 €
Sonstige technische Ausstattung	0 €	0 €	53 €	0 €	0 €	53 €
Summe Herstellungskosten						785 €

*Kostenkennwert der Standardstufe mal Wägungs-
anteil = anteilige Herstellungskosten

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

	Wohnhaus 785 €/m ² BGF	Anbau 865 €/m ² BGF
- Korrektur Ausgangswerte	1,00	0,80 * 4 (Wohnhäuser für Arbeiter)
- Anbauweise	0,97 * 1	1,00
- Korrektur Wohnungsgröße	0,95 * 2 (i.M. 78m ²)	1,00
- 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 Einspänner 1,05; Zweispänner 1,00; Dreispänner 0,97; Vierspänner 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	1,886	

„Die Indizes zum Basisjahr 2010 = 100 und 2000 = 100 wurden durch Umbasierung der amtlichen Indizes berechnet. Bis Februar 2024 erfolgte dies auf Grundlage der bis zum 9. Juli 2024 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Daten (Warenkorb Basisjahr 2015=100), ab Mai 2024 auf der Grundlage der seit dem 10. Juli 2024 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Daten (Warenkorb Basisjahr 2021=100)“

Quelle: <https://shop.sprengnetter.de/blog/baupreise-fuer-wohngebaeude-im-mai-2025-gestiegen>

Die Herstellungskosten (HSK) wurden über die in den BKI Baukosten 2025, Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude, veröffentlichten Werte kontrolliert. Ungewöhnliche Abweichungen liegen nicht vor. Die Sachwertberechnung wird auf Grundlage der nachfolgenden Kostenansätze durchgeführt:

HSK zum Stichtag	1.432 €/m² BGF	1.305 €/m² BGF
------------------	----------------------------------	----------------------------------

Sachwertberechnung

Herstellungskosten (HSK)	Wohn- und Geschäftshaus	550 m ²	x	1.432 €/m ²	=	787.600 €
	Anbau	27 m ²	x	1.305 €/m ²	=	35.235 €
						822.835 €

besondere Bauteile	Wohn- und Geschäftshaus	Außentreppen, Gauben etc.		10.000 €
	Anbau	keine		0 €
				10.000 €

besondere Einbauten	Wohn- und Geschäftshaus	keine		0 €
	Anbau	keine		0 €
				0 €

sonstige bauliche Anlagen	keine			0 €
				0 €

Außenanlagen	pauschaler Zuschlag in %	2 %	von	822.835 €	16.457 €
	pauschaler Zuschlag in €	0 €			0 €
					16.457 €

Zwischensumme HSK (inklusive der sonstigen baulichen und der Außenanlagen)	Wohn- und Geschäftshaus				814.057 €
	Anbau				35.235 €
					849.292 €

		fiktives Baujahr	GND	RND	linear	
Alterswertminderung	Wohn- und Geschäftshaus	1966	80	21	73,8 %	-600.367 €
	Anbau	1966	80	21	73,8 %	-25.986 €
						-626.353 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 222.939 €

Bodenwert	78.000 €
vorläufiger Sachwert	300.939 €

Wertfindung

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

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

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

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

Erläuterung zur Marktanpassung

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

Im Grundstücksmarktbericht wird kein Anpassungsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser 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 einen vorläufigen Sachwert von 300.000 € mit einem Bodenwert von 200€/m² ein Sachwertfaktor von 1,00 ausgewiesen. Der Sachwertfaktor für gemischt genutzte Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von 300.000 € und einem Bodenwert von 300 €/m² wird mit 0,75 (Stand 1994/95) angegeben. 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 weitgehend überein. Unter Berücksichtigung der im Detail abweichenden Parameter, dem Stand der Auswertungen und den beim Bewertungsobjekt vorliegenden Flächenanteilen wird ein Sachwertfaktor von 1,00 gewählt.

$$\begin{aligned} \text{Sachwertverfahren} &= \text{vorläufiger Sachwert} && \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\ &300.939 \text{ €} && \times 1,00 \\ &= 300.939 \text{ €} \end{aligned}$$

Im Ertragswertverfahren erfolgt die Marktanpassung über den Liegenschaftszinssatz.

$$\begin{aligned} \text{Ertragswertverfahren} &= \text{vorläufiger Ertragswert} && \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\ &319.627 \text{ €} && \times 1,00 \\ &= 319.627 \text{ €} \end{aligned}$$

Die Differenz zwischen den Verfahren ergibt sich aus der grundsätzlichen Ausrichtung und bewegt sich in einer normalen Bandbreite. Anzumerken ist noch, dass nahezu deckungsgleiche Verfahrensergebnisse eher dem Zufall zuzuschreiben sind und nicht als Maßstab für die Genauigkeit einer Wertermittlung missverstanden werden dürfen. Der vorläufige Verkehrswert kann somit vom maßgebenden Verfahren abgeleitet werden. Es handelt sich um ein Renditeobjekt. Der Verkehrswert wird vom Ertragswert abgeleitet.

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

Zu berücksichtigen sind letztendlich noch die besonderen objektspezifischen Merkmale. Hierzu zählen zum Beispiel eine überdurchschnittliche Instandhaltung, Bauschäden, ungewöhnliche Ertragsverhältnisse, soweit diese noch nicht in den Ansätzen der Verfahren berücksichtigt wurden. Dies wären im dem hier vorliegenden Fall die Instandsetzungskosten und die Mindereinnahmen.

Mindereinnahme

Die Mieten der zwei Wohnungen können unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze mit einer Anpassung auf Niveau der ortsüblichen Miete, bzw. in den Bereich einer normalen Bandbreite angehoben werden. Die Berechnung einer Mindereinnahme auf der Basis gestaffelter mehrfacher Mietanpassungen mit entsprechenden Laufzeiten ist daher nicht erforderlich.

vorläufiger Verkehrswert	319.627 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	+ 0 €
- Instandsetzungskosten	- 50.000 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Sonstiges	+/- <u>0 €</u>
Verkehrswert	269.627 €
Verkehrswert gerundet	270.000 €

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den angewandten Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 10. September 2025 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **270.000 €** (zweihundertsiebzigttausend)

01.10.2025

.....
Datum

Boscheinen

17K 015/25

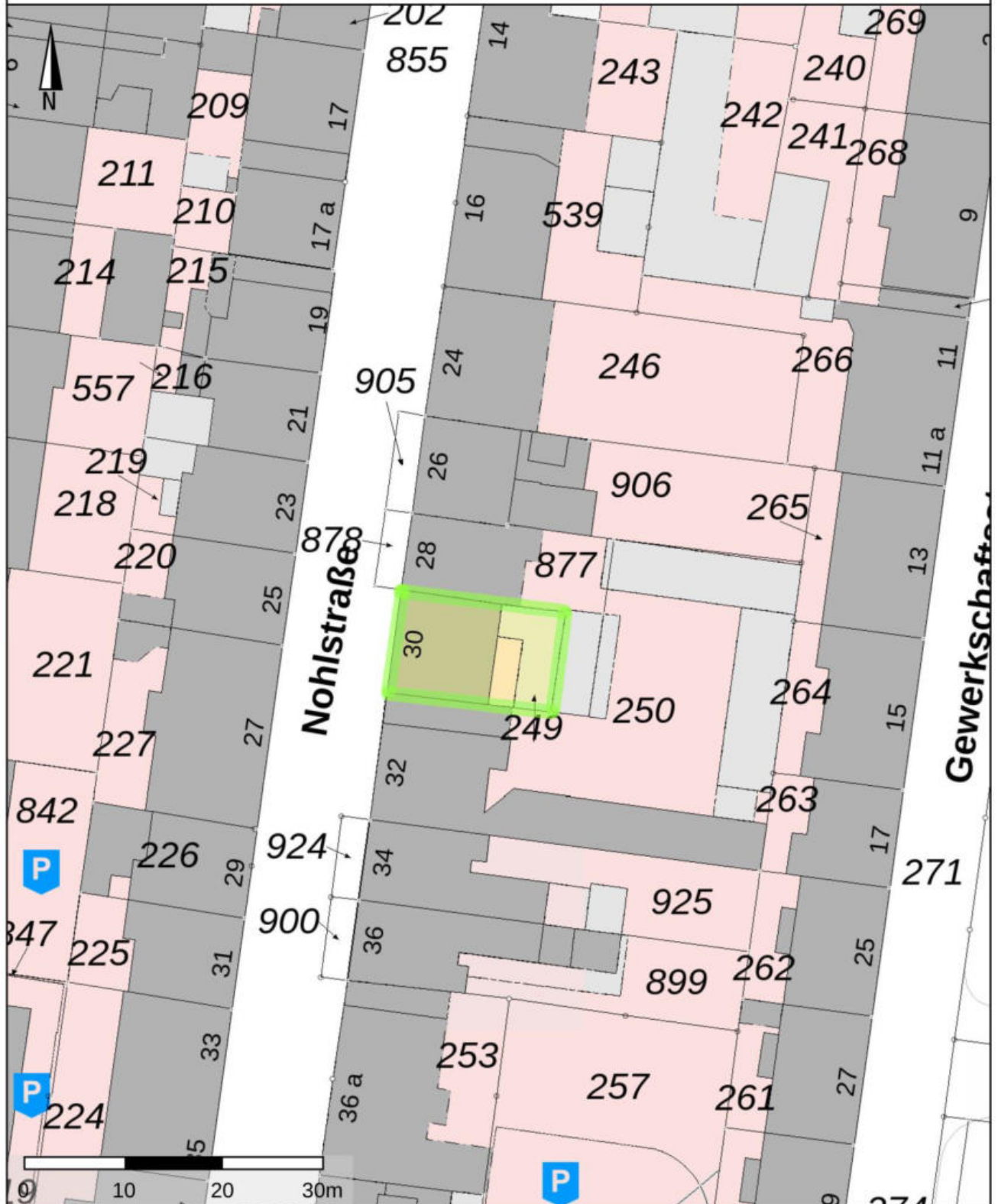
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 22.09.2025 um 20:37 Uhr erstellt.



Land NRW 2025 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



17K 015/25

Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 22.09.2025 um 20:40 Uhr erstellt.



Land NRW 2025 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.





Nohlstraße, Blickrichtung Süden



Nohlstraße, Blickrichtung Norden

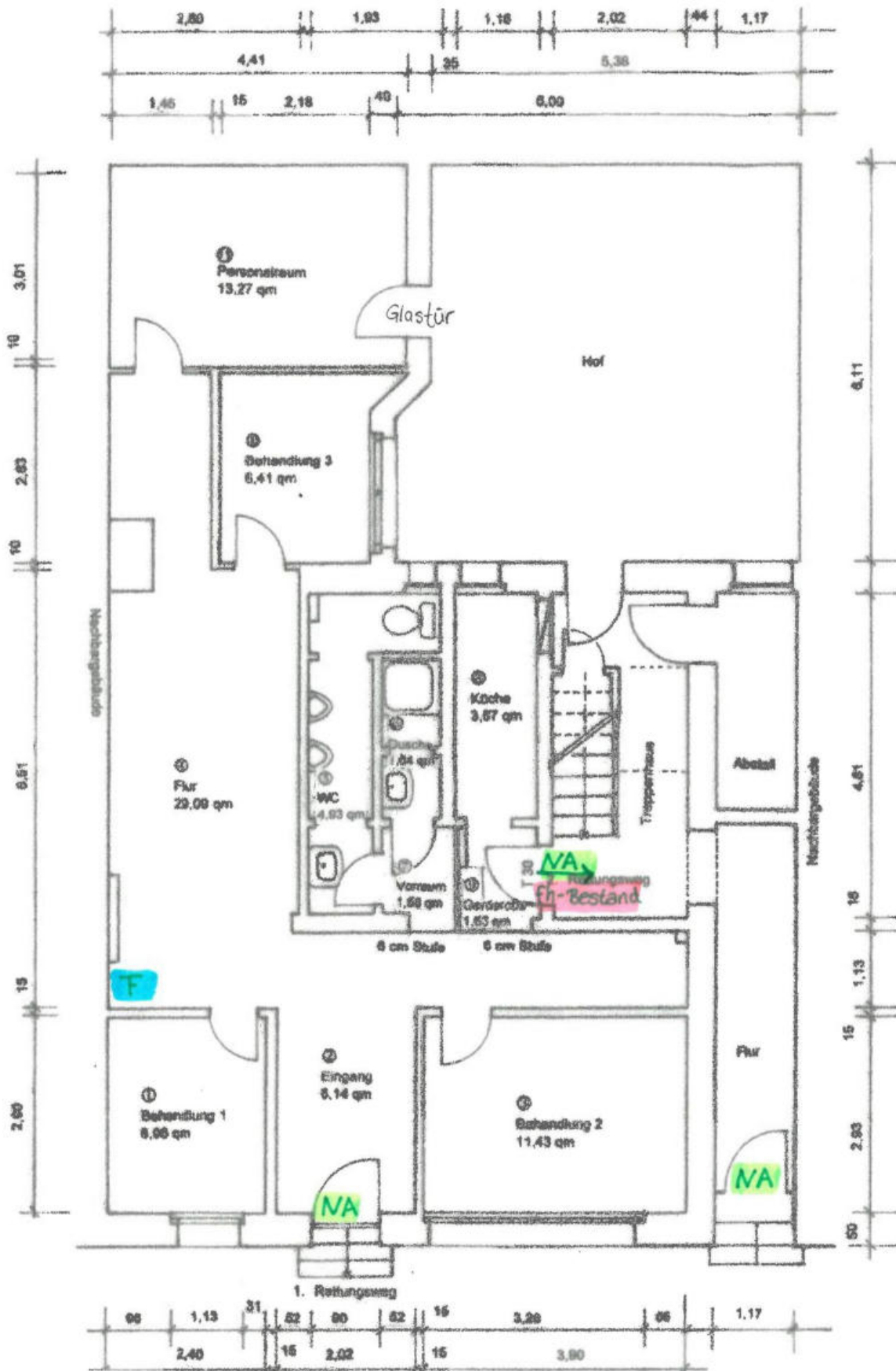


Dachgaube Straßenseite



Straßenansicht, Mitte Eingang Praxis
rechts Zugang Treppenhaus Wohnungen

Ausschnitt Grundrisszeichnung zur Nutzungsänderung aus 2022



Übersicht Ausstattungsmerkmale Praxis

Eingangsbereich



Flur



Behandlungsraum 3



Behandlungsraum 1



Bad



Küche



Personalraum, im Hintergrund Ausgang Innenhof



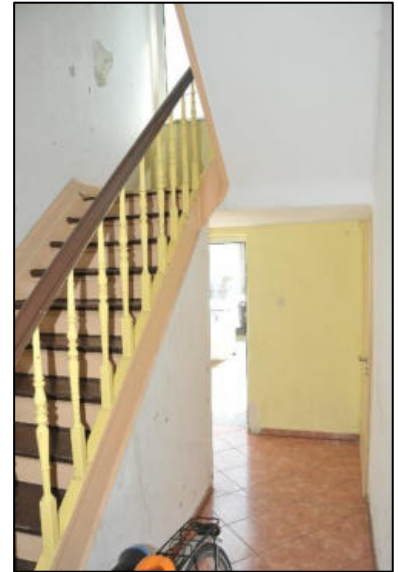
Innenhof, links Zugang Personalraum



Hauseingang Wohnungen



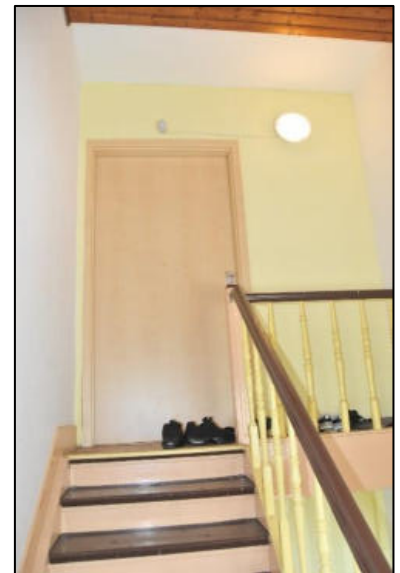
Treppenhaus Erdgeschoss,
Blickrichtung Straße



Blickrichtung Zugang Innenhof



Putzschaden Treppenhaus



Treppenhaus Dachgeschoss



Zählerkasten



Treppenhaus 1. OG

Kellergeschoss



Kellertreppe



Kellerraum mit Hausanschluss Wasser



Hausanschluss Strom



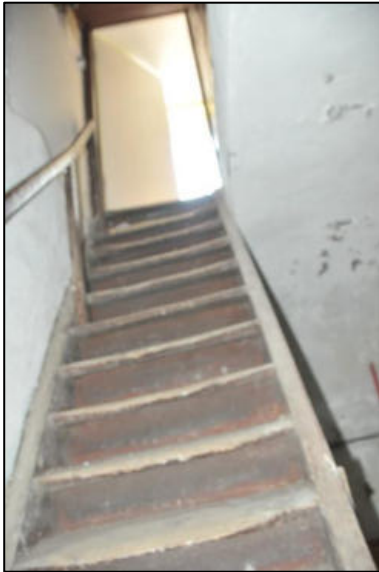
Abwasserleitungen



Hausanschluss Fernwärme



Kellerraum

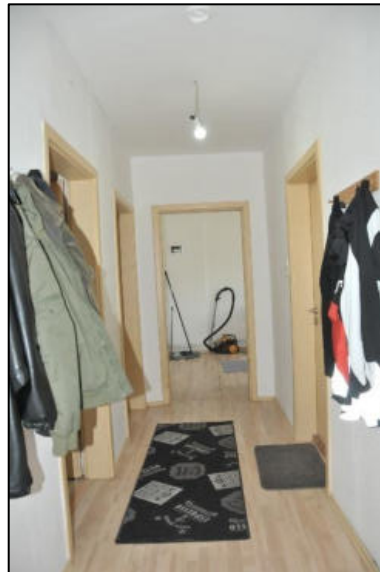
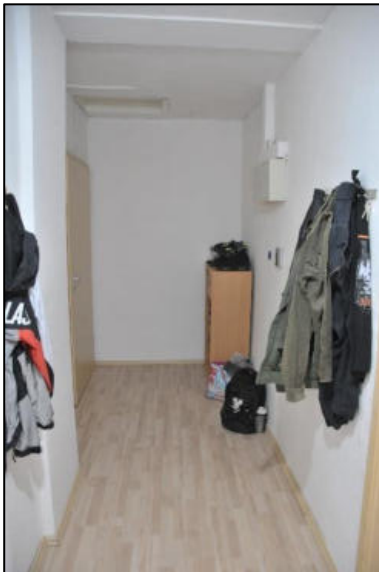


Kellertreppe



Kellerraum

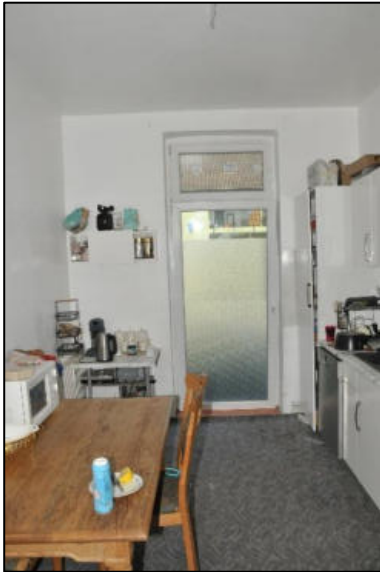
Übersicht Ausstattungsmerkmale Wohnungen



Flure

Küchen



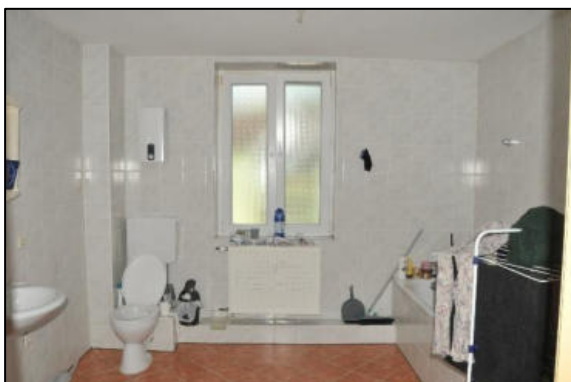
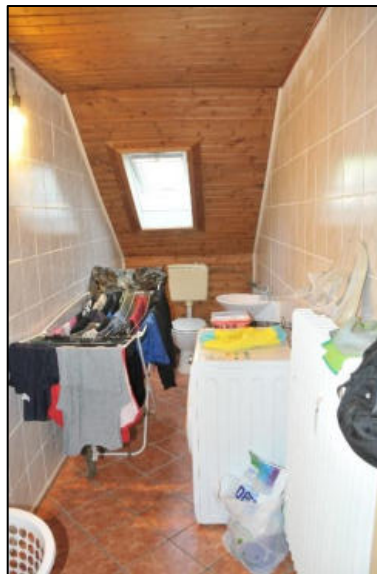


Küche mit Ausgang zur Terrasse auf dem Anbau

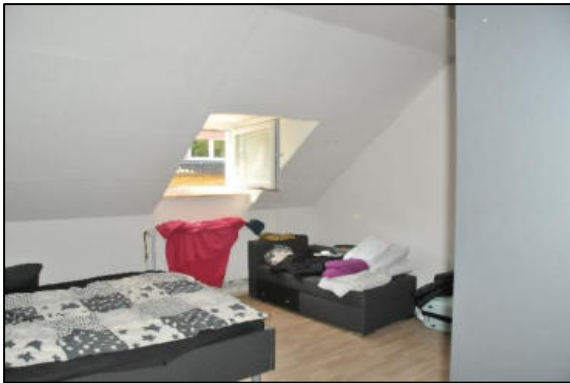


Draufsicht Anbau

Bäder und WC's



Wohn- und Schlafräume



Mängel und Details
Ausstattungsmerkmale



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.