

für Immobilienbewertung

Von der Industrie- und Handelskammer für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung DIAZert(LF)-DIN EN ISO/IEC 17024

ANONYMISIERTE INTERNETVERSION DES GUTACHTENS.

Vorlage an Rechtspfleger
02.08.2024, Hotze (Justizbeschäftigte)

31.07.2024

GUTACHTEN
über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 17 K 2/24

**Objekt:**

Mit einem **Geschäfts- und Bürogebäude** sowie **Parkhaus mit Parkdeck** bebautes Grundstück in **46045 Oberhausen**, **Havensteinstr. 44, 46, 48, Helmholtzstr. 93, 95**, Gemarkung Oberhausen, Flur 31, Flurstück 858 Grundbuch von Oberhausen Blatt 7820

Verkehrswert:

4.260.000,00 €

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 15.06.2024

Inhaltsverzeichnis

	1
Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	9
1.3 Erschließungszustand	11
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	12
2. Gebäudebeschreibung	19
2.1 Fotoreportage	20
2.2 Ausführung und Ausstattung	43
2.3 Massen und Flächen	59
3. Verkehrswertermittlung	61
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	61
3.2 Bodenwertermittlung	63
3.2.1 Bodenrichtwert	63
3.3 Ertragswertermittlung	70
3.3.1 Ertragswert Flurstück 858	75
3.4 Sachwertermittlung	84
3.4.1 Sachwert Flurstück 858	87
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	89
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 858	89

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Auszug aus dem Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 30.4.2024, Geschäftsnr. 17 K 2/24:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundbesitzes in der Gemarkung Oberhausen

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Oberhausen Blatt 7820

BV lfd. Nr. 3: Gemarkung Oberhausen, Flur 31, Flurstück 858, Hof- und Gebäudefläche, Havensteinstraße 44, 46, 48, Helmholtzstraße 93, 95,

Größe: 3.050 m²,

Eigentümerin: xxx

soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten einer Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben genannten Objekts eingeholt werden.

Zur Sachverständigen wird bestellt: Dipl.-Ing. Architektin Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim an der Ruhr.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Die Behörden werden gebeten, der Sachverständigen bei der Durchführung der übertragenen Aufgaben behilflich zu sein.

Gründe: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der aktuelle Verkehrswert des Grundbesitzes zu ermitteln und festzusetzen.“

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-6-30 Erschließung, Beiträge, Anliegerbescheinigung, vom 03.06.2024.
 - 1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Bau-rechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 28.05.2024.
 - 1.3 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10, Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht vom 11.06.2024.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Oberhausen, Flurkarte vom 27.05.2024.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 28.05.2024.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutz-behörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 21.05.2024.
 - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen, Grundbuch von Oberhausen Blatt 7820 vom 25.01.2024.

- 1.8 Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen für 2024.
- 1.9 Internetauskunft der Stadt Oberhausen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
- 1.10 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
- 1.11 Digitalisierte Hausakte der Stadt Oberhausen.
- 1.12 Auszug aus dem Umgebungslärmportal NRW.
- 1.13 Einsicht in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen.
- 1.14 Von der Eigentümerin zugesandte Unterlagen: Übersicht Mieteinnahmen, Dokumentationen zum Gebäude, Maklerauskünfte, Brandschutzpläne, Energieausweis, Bauordnungsrechtliche Auskunft, etc.
2. Durchgeführte Ortstermine:
 - 2.1 Feststellungen Orts- und Erörterungstermin am 14.06.2024.
Teilnehmer:
Mieter des Objekts
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger, Büro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnte das Objekt von außen besichtigt werden. Zusätzlich wurde die Bürofläche B besichtigt.
 - 2.2 Feststellungen Orts- und Erörterungstermin am 15.06.2024.
Teilnehmer:
xxx, Hausmeister
Mieter des Objekts
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger, Büro Höffmann-Dodel
 - 2.3 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage an dem Ortstermin.
Am Ortstermin konnte das Objekt in fast allen Bereichen besichtigt werden. Nicht zugänglich waren das Sushi Restaurant (Ladenlokal 3), die Bar/Restaurant (Ladenlokal 8) und die Bürofläche M.
3. Eigentümerin: xxxx
4. Als Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) wird der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, 15.06.2024, festgelegt.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 103 Seiten. Hierin sind 10 Anlagen mit 12 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als pdf.

1. Grundstücksbeschreibung

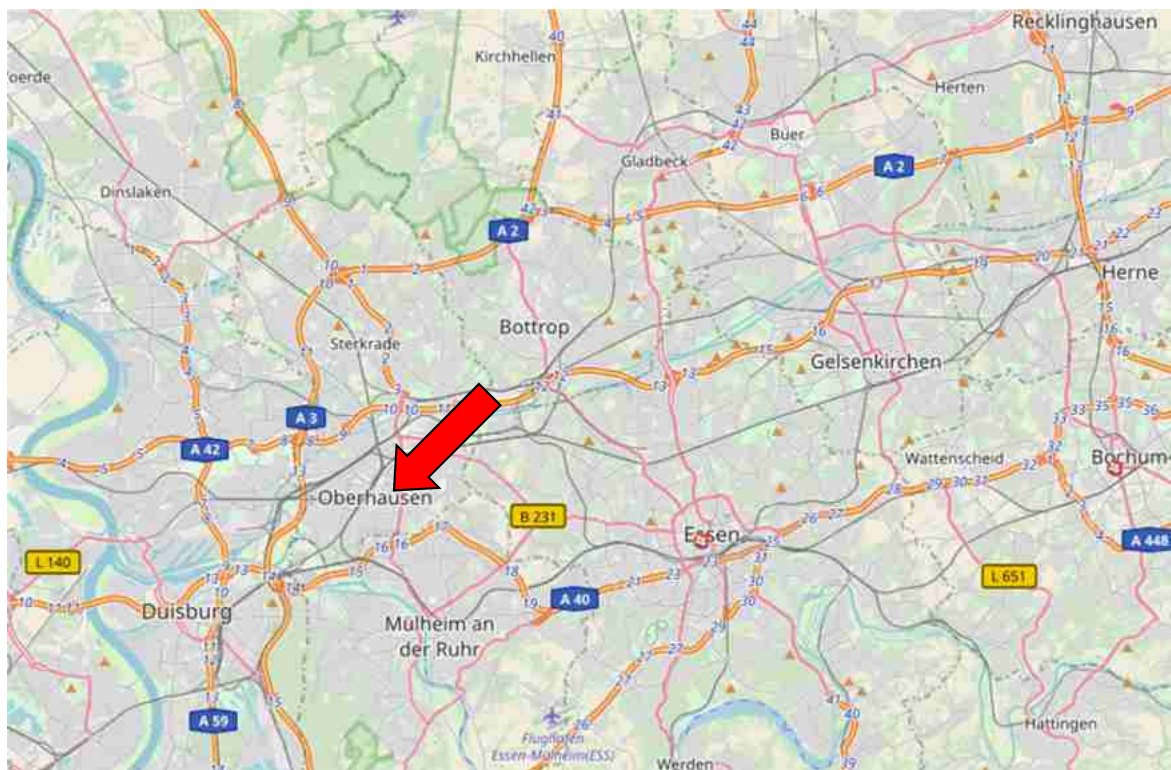
1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Oberhausen (ca. 210.800 Einwohner).

Oberhausen gehört zu den mittleren Großstädten des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen, unweit von Mülheim-Ruhr, Bottrop, Essen und Duisburg.

Zur Einbindung der Stadt Oberhausen in das westliche Ruhrgebiet siehe nachfolgende Karte.



Quelle: open streetmap.de

In der Vergangenheit war die Stadt durch Bergbau und Stahl erzeugende und verarbeitende Industrie geprägt. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie erlebt die Stadt in den letzten Jahren einen Strukturwandel hin zu einem Dienstleistungszentrum im Ruhrgebiet. Hierfür stehen insbesondere die „Neue Mitte“ und das „CentrO“ – ein modernes Einkaufs- und Freizeitzentrum, erbaut auf einem ehemaligen Industriegelände.

Das Stadtgebiet Oberhausen besteht aus den Bezirken Alt-Oberhausen, Osterfeld und Sterkrade, welche wiederum in mehrere Stadtteile unterteilt sind.



Der Stadtkern von Alt-Oberhausen zeigt sich mit einem schachbrettartig angelegten System von Straßen und Baublöcken. Im Zentrum befindet sich die rund 1 km lange Marktstraße, eine Einkaufsmeile mit Warenhäusern, Fachgeschäften und Cafés. Auch in den Stadtteilzentren Osterfeld und Sterkrade sind Fußgängerzonen entstanden.

Rund ein Drittel des Stadtgebietes bestehen aus Wald sowie aus Park- und Wasserflächen.

Die Stadt verfügt über das gesamte Angebot aller allgemeinbildenden und beruflichen Schulen.

Verkehrstechnisch ist Oberhausen mit insgesamt 16 Autobahnanschlüssen gut angebunden und verfügt zudem innerstädtisch über ein gutes Bus- und Bahnliniennetz. Der Flughafen Düsseldorf liegt ca. in 35 km Entfernung.

Lage, Entfernungen:

Das zu bewertende Objekt liegt in der Innenstadt von Oberhausen, bzw. im Stadtteil „Altstadt-Mitte“, welches Teil des Stadtbezirks Alt-Oberhausen ist.

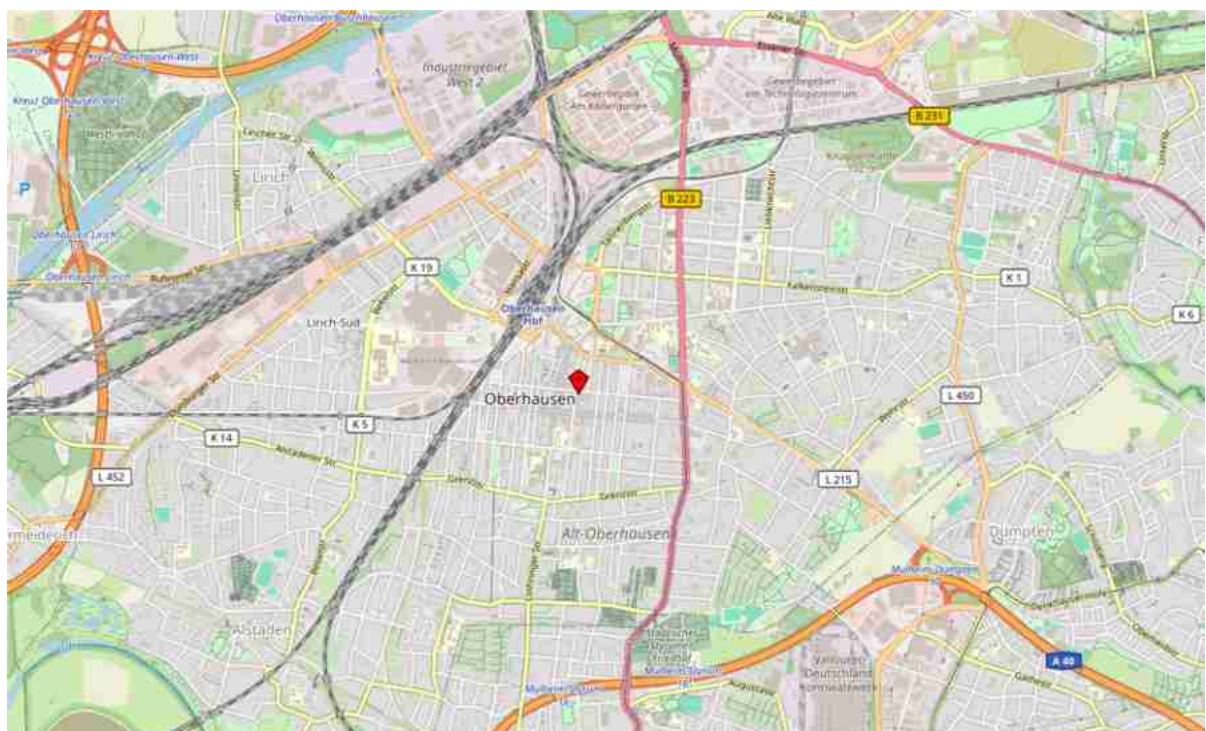
Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Das Objekt befindet sich direkt im Stadtzentrum, zum Hauptbahnhof von Oberhausen sind es ca. 650 m. Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in ca. 3 km Entfernung in nordwestlicher Richtung an der Anschlussstelle Oberhausen-Buschhausen Zentrum zur A 42.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Die Havensteinstraße führt in ihrer Verlängerung auf die Marktstraße (1a Geschäftskern). Die Geschäftslage ist somit in die 1b Geschäftskernlage einzuordnen. Für Büros ist die Lage zur Zeit nicht nachgefragt. Aufgrund der Lage des Objekts sind Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Nähe vorhanden. Verschiedene Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs verkehren in der *Havensteinstraße*, eine Bushaltestelle befindet sich ca. 160 m entfernt in der *Wörtstraße*.

Nachfolgend wurden zwei Pläne zur Lage des Grundstücks in Oberhausen, bzw. im Stadtteil Altstadt-Mitte eingefügt.





© Stadt Oberhausen, Bereich 5-2 Geoinformation und Kataster (Ausgabe 2024)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Bei der Bebauung des zu bewertenden Grundstücks handelt es sich um eine 3- bis 4-geschossige Eckbebauung, welche sich südwestlich (Havensteinstraße) an die geschlossene Blockbebauung anschließt und südöstlich (Helmholtzstraße) eine freistehende Giebelseite besitzt. Entlang der freistehenden Giebelseite erfolgt auch die Zufahrt zur rückwärtig erstellten Parkhaus mit Parkdeck. Der Erdgeschossbereich mit Geschäften wurde als Arkadengang ausgebildet und die Fassade der Ladenlokale zurückversetzt. Zur Orientierung wurden in diesem Gutachten die Ladenlokale nummeriert (1-8) und die Büroflächen mit Buchstaben gekennzeichnet (A-N). Siehe Planunterlagen im Anhang. Die nähere Umgebung ist durch innerstädtische Blockbebauungen, überwiegend mit Büro- und Geschäftshäusern oder Wohn- und Geschäftshäusern, in 4- bis 5-geschossiger Bauweise, geprägt.

Immissionen:

Sowohl bei der *Havensteinstraße* als auch bei der *Helmholtzstraße* handelt es sich um vielbefahrene Hauptverkehrsstraßen, sodass mit erheblichen Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Gemäß Umgebungslärmportal NRW liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer sehr hohen Belastung. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel ≥ 70 bis 74 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden, im Kreuzungsbereich sogar ≥ 75 dB(A). Hiervon sind jedoch nur die Straßenfassaden betroffen.

Auszug aus dem Umgebungslärmportal NRW im Bereich des zu bewertenden Objekts, Straßenlärm 24 Stunden:



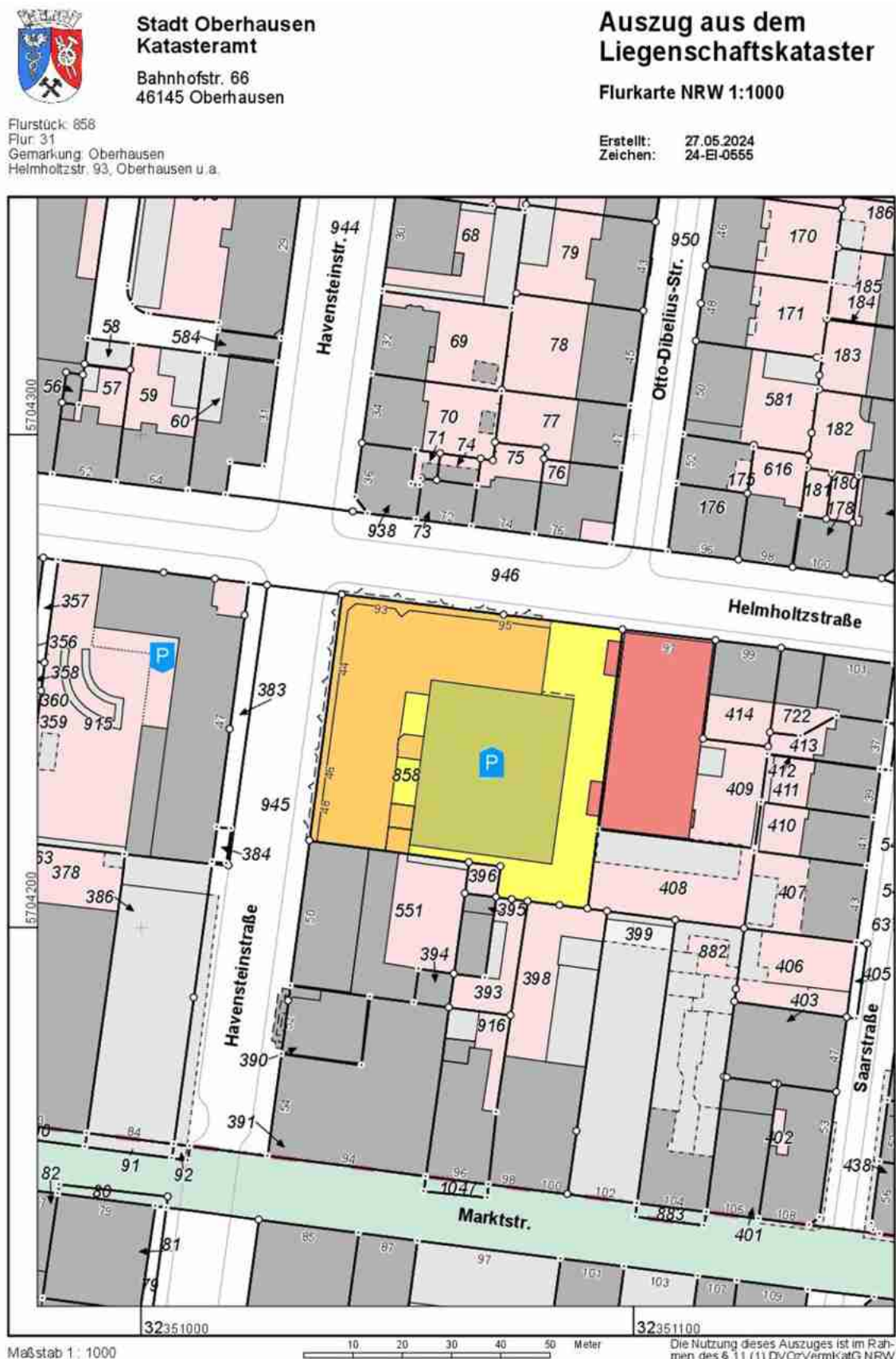
Quelle: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>

1.2 Gestalt und Form

Flurstück 858:

Straßenfronten:	Ca. 57,50 m zur <i>Helmholtzstraße</i> . Ca. 50,00 m zur <i>Havensteinstraße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 57,50 m (Nordwest-Südost).
Mittlere Tiefe:	Ca. 51,00 und 57,00 m (Nordost-Südwest).
Grundstücksgröße:	3.050 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckig.
Topografie:	Überwiegend eben.

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstück 858, eingefügt (unmaßstäblich):



1.3 Erschließungszustand

Straßenart:

Havensteinstraße: Öffentliche Straße.

Helmholtzstraße: Öffentliche Straße.

Straßenausbau:

Havensteinstraße: Asphaltierte Fahrbahn, 2- bis 3-spurig, beidseitig Fahrradschutzstreifen, beidseitig gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten auf dem Gehweg vor dem zu bewertenden Objekt.

Helmholtzstraße: Asphaltierte Fahrbahn, 2- bis 3-spurig, beidseitig gepflasterte Gehwege. Teilweise Parkmöglichkeiten in Parkbuchten oder mit einem Rad auf dem Gehweg. Vor dem zu bewertenden Objekt keine Parkmöglichkeiten.

Erschließungsbeitrags- und
abgabenrechtlicher Zustand:

Auszug aus dem Schreiben der Stadt Oberhausen:

Grundstück Havensteinstraße 44, 46, 48 /
Ecke Helmholtzstraße 93, 95
Gemarkung Oberhausen, Flur 1, Flurstück(e) 858

Es wird hiermit bescheinigt, dass für das o. g. Grundstück

- Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Herstellung der Erschließungsanlage Havensteinstraße und Helmholtzstraße als gezahlt gelten.
- Kanalanschlussgebühren in früheren Jahren gezahlt wurden, so dass Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht nach derzeitiger Rechtslage nicht fällig werden.

Hinweis:

Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können grundsätzlich für künftige oder bereits durchgeführte Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden.

Mit dieser Bescheinigung wird keine Aussage über die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens getroffen.

Diese Bescheinigung enthält eine Rechtsauskunft, die sich ausschließlich auf die im Zeitpunkt ihrer Erteilung vorhandene Sach- und Rechtslage bezieht. Eine Änderung der Sach- und/oder Rechtslage kann zu einer von dieser Bescheinigung abweichenden Beurteilung etwaiger Beitragspflichten führen.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon, Fernwärme.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einer 3- bis 4- geschossigen Eckbebauung bebaut, welche welche sich südwestlich (Havensteinstraße) an die geschlossene Blockbebauung anschließt und südöstlich (Helmholtzstraße) eine freistehende Giebelseite besitzt. Entlang der freistehenden Giebelseite erfolgt die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereichs, der fast komplett mit einem Parkhaus mit Parkdeck überbaut wurde. Nordwestlich und nordöstlich wird das Grundstück von den beiden Straßen begrenzt, wobei das Obergeschoss leicht in den Straßenraum hineinragt (zur Bewertung des Überbaues siehe Bodenwertermittlung).

Rückwärtig grenzen überwiegend Hoffflächen der bebauten Nachbargrundstücke an. Südöstlich grenzt ein grenzständiges Gebäude, ehemaliger Schutzbunker, an. Hier bestehen zwei eingeschossige Überbauten auf das zu bewertende Grundstück. Es handelt sich um ca. 2 x 18 m². Siehe auch Ausführungen hierzu auf Seite 67.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

In Abt. II des Grundbuches von Oberhausen Blatt 7820 bestehen folgende Eintragungen:

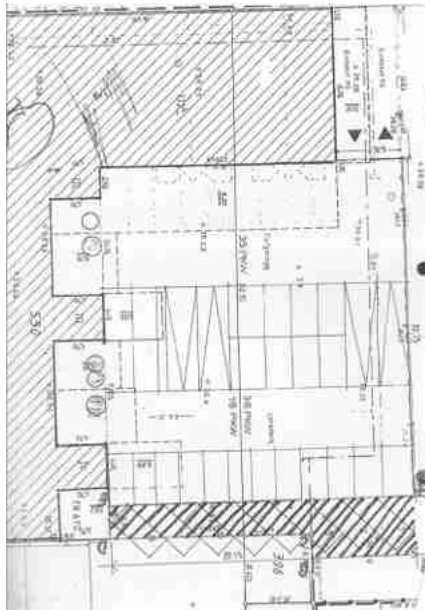
2 3 soweit das frühere Flur- stück 397 be- troffen ist	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in dem Recht auf Einrichtung, Betreibung und Unterhaltung einer Transformatorstation für die Energieversorgung Oberhausen Aktiengesellschaft in Oberhausen-Rhld. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. Juni 1987 eingetragen am 4. August 1987 gleichrangig mit dem Recht Abt. II Nr. 3. Mit dem belasteten Grundstück von Blatt 2535 hierher übertragen am 11. Oktober 1988.
3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in dem Recht auf Einrichtung, Betreibung und Unterhaltung einer Transformatorstation für die Energieversorgung Oberhausen Aktiengesellschaft in Oberhausen-Rhld. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. Juni 1987 eingetragen am 4. August 1987 gleichrangig mit dem Recht Abt. II Nr. 2. Mit den belasteten Grundstücken von Blatt 2535 hierher übertragen am 11. Oktober 1988.

Anmerkung: Die Dienstbarkeit bezieht sich auf das zu bewertende Flurstück 858, früher bestehend aus den Flurstücken 550 und 397. Beide Eintragungen haben denselben Wortlaut und beziehen sich auf dasselbe Flurstück 858.

Grundbuch von Oberhausen		Blatt 7820	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
5	<u>1.2</u> 3	Grunddienstbarkeit bestehend in einem Pkw-Stellplatzbenutzungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 31 Flurstück 395, 396, 551, zur Zeit eingetragen im Grundbuch von Oberhausen Blatt 2535 als Gesamtberechtigter gemäß § 428 BGB. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 8. November 1988 und 28. Dezember 1988 eingetragen am 6. März 1989.	

Begünstigt werden die südwestlich angrenzenden Nachbarflurstücke 395, 396 und 551. Auszug aus der zugehörigen Bewilligung vom 08.11.1988 und dem gekennzeichneten Lageplan:

Der Eigentümer der Grundstücke Grundbuch von Oberhausen, Blatt 2535, Flur 31, Flurstücke 395, 396 und 551, Havensteinstraße 50, ist berechtigt, die auf dem beigegeführten Lageplan zwischen den Punkten A, B, C, D, E und F blau schraffiert gekennzeichnete Fläche unter Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Zustandes unentgeltlich als Pkw-Stellplatzfläche zu nutzen.



Anmerkung:

Da es sich um ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt, werden die Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches auftragsgemäß bei der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung
Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Oberhausen bestehen zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks folgende Eintragungen:

Nr. 1217

Baulastübernahme

Baulastgrundstück: Helmholtzstraße o. Nr.
Straße, Haus-Nr.

Gemarkung	Flur	Flurstück	(Trennstück)
Oberhausen	31	397, 408	

Eigentümer: Stadt Oberhausen

Begünstigtes Grundstück: Helmholtzstr. 97, Saarstr. 43, Havensteinstr. 50, 54
Straße, Haus-Nr. Marktstr. 94/96, 98/100 u. 102

Gemarkung	Flur	Flurstück	(Trennstück)

Anlaß der Baulastübernahme: Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 3, 8. Änderung

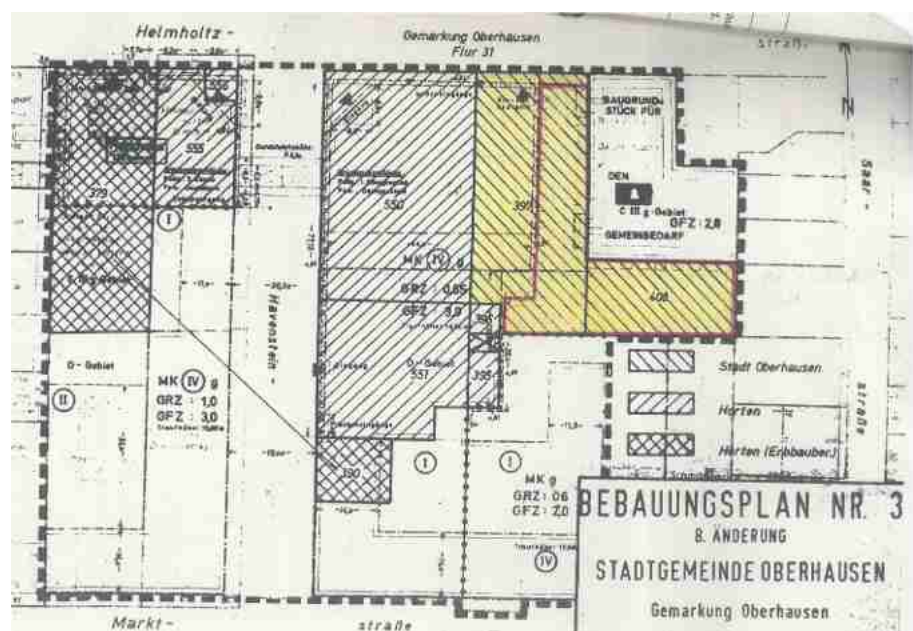
Bauentrag-Nr. _____ Teilung-Nr. _____

Als Eigentümer des o. a. Baulastgrundstückes wird gem. § 89 BauO NW auf das Grundstück die nachstehend näher beschriebene Baulast übernommen:

Übernahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Grundstücke Saarstr. 43 (Gemarkung Oberhausen, Flur 31, Nr. 407), Havensteinstr. 50 (Gemarkung Oberhausen, Flur 31, Nr. 551, 395, 396), Havensteinstr. 54 / Marktstr. 94 (Gemarkung Oberhausen, Flur 31, Nr. 391 u. 394), Marktstr. 96 (Gemarkung Oberhausen, Flur 31, Nr. 392 u. 393), Marktstr. 98/100 (Gemarkung Oberhausen, Flur 31, Nr. 398) und Marktstr. 102 (Gemarkung Oberhausen, Flur 31, Nr. 399).

Eine beuliche Inanspruchnahme von Teilflächen des Baulastgrundstückes ist nur dann möglich, wenn bauplanungsrechtliche oder bauordnungrechtliche Vorschriften nicht verletzt bzw. von diesen Vorschriften Befreiungen erteilt werden. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Nachfolgend der zugehörige Plan, Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung:



Nr. 1216

Baulastübernahme

Baulastgrundstück: Havensteinstraße 52, 50 o. Nr./Ecke Helmholtzstraße
Straße, Haus-Nr.

Oberhausen 31 390, 395, 396, 551
Gemarkung Flur Flurstück (Trennstück)

Eigentümer: Herren
Erich Häusser
Werner Heckendorf
Brückstraße 47
4630 Bochum 1

Begünstigtes Grundstück: Havensteinstraße 50 u. 52
Straße, Haus-Nr.

Anlaß der Baulastübernahme: Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses
Havensteinstraße 52, Umbau des Hauses Havenstein-
straße 50

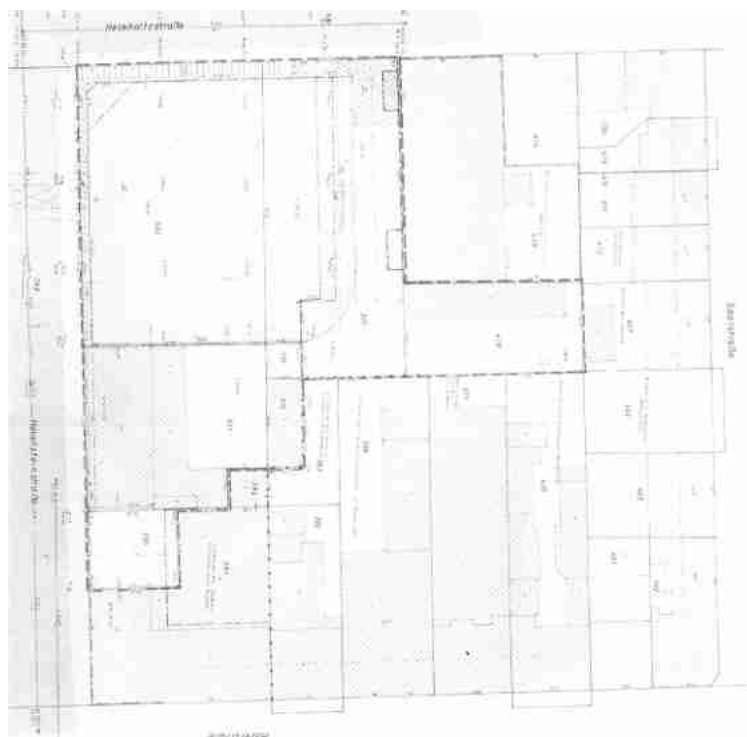
857/80 / 858/80
Bauantrag-Nr. Teilung-Nr.

Als Eigentümer des o. a. Baulastgrundstückes wird gem. § 99 BauO NW auf das Grundstück die nachstehend näher beschriebene Baulast übernommen:

Die Flurstücke 390, 395, 396 und 551 haben, was die Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahlen angeht, zu dulden, daß das Grundstück als eine Einheit behandelt wird.

Das Flurstück 550 übernimmt die Stellplatzverpflichtung, zugunsten des Bauvorhabens Havensteinstraße 50 - 23 Stellplätze - und Havensteinstraße 52 - 26 Stellplätze -.

Nachfolgend der zugehörige Plan:



Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle, Bleierz und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die CBB Holding AG in Liquidation. Die CBB Holding AG i. L. hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden.

Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 9.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Allein die "Lage im Bergsenkungsgebiet" stellt kein wertrelevantes Merkmal dar, sondern geht in die Bodenrichtwerte ein. In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

Altlasten:

Gemäß Auskunft der Unteren Umweltschutzbehörde der Stadt Oberhausen, ist das zu bewertende Grundstück nicht als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen registriert. Weiterer Auszug aus dem Schreiben:

Falls derzeit unbefestigte Freiflächen / naturnahe Böden auf dem Grundstück vorhanden sind oder sein können, gilt unabhängig von einer Erfassung im Kataster:

Die Untersuchungen zur Erstellung einer Bodenbelastungskarte für das gesamte Stadtgebiet von Oberhausen haben ergeben, dass die naturnahen Böden, einschließlich der Gartenböden und den vor längerer Zeit (vor ca. 1970) als Kulturboden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien, mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) belastet sind.

Daher kann der Bescheid zu einer genehmigungs- oder anzeigepflichtige Nutzungsänderung Hinweise zum Umgang mit dem Oberboden enthalten.

Vor dem Hintergrund, dass das angefragte Grundstück / die angefragten Grundstücke in der Regel nicht / nicht abschließend untersucht ist / sind, beinhaltet diese Auskunft keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Wohnbindung:

Gemäß Auskunft der Stadt Oberhausen unterliegt das zu bewertende Grundstück nicht den Bestimmungen des Wohnbindungsgesetzes.

Denkmalschutz:

Nach Einsichtnahme in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen besteht für das zu bewertende Objekt kein Denkmalschutz.

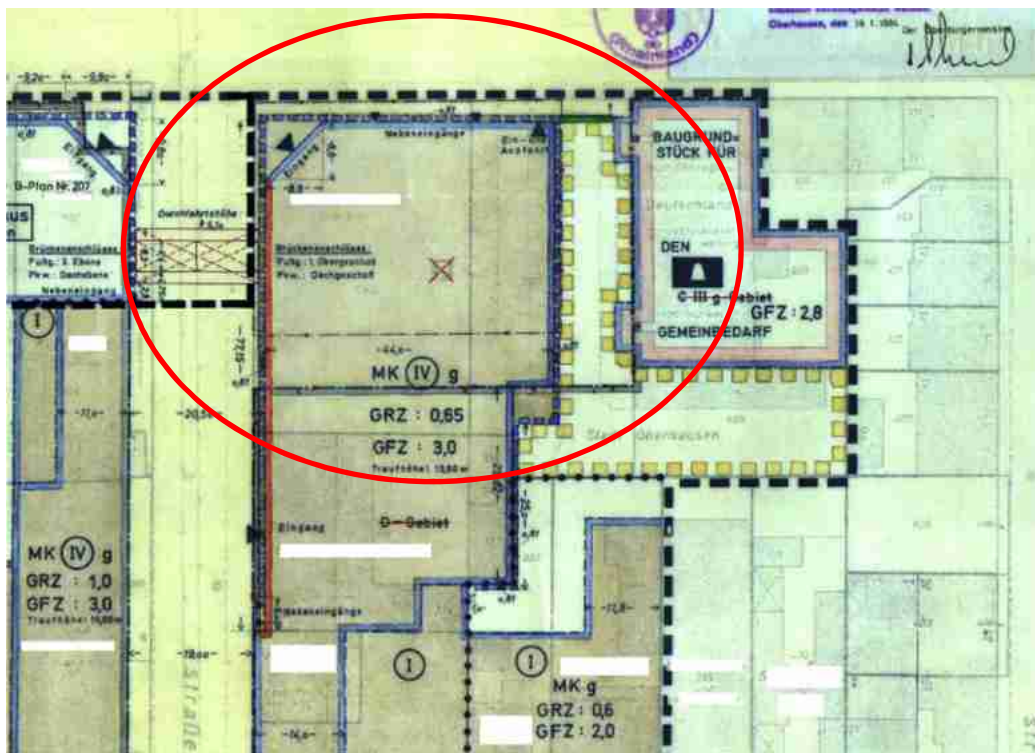
Aufgrund des Baujahres, der Gebäudeart und Bauweise ist zudem nicht von Denkmalschutz auszugehen.

**Festsetzungen im
Bebauungsplan:**

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 18.11.1968 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung: „*Helmholtz-Havensteinstraße*“, mit folgenden Festsetzungen: MKg – Kerngebiet, geschlossene Bauweise, IV-geschossig, GRZ 0,65, GFZ 3,0, Abgrenzungslinie (gelb gestrichelt) für eine mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer und Benutzer der Grundstücke Havensteinstr. 50, und 54, Marktstr. 94, 96, 98/100 und 102 sowie Saarstr. 43 (siehe hierzu auch Baulasten auf Seite 14-15).

Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Zuletzt wurde ein Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes erstellt. In der Begründung vom 09.02.2024 werden unter anderem die verstärkten Baugesuche für Wohnnutzung genannt. Oft handelt es sich dabei um die Nachnutzung von z. T. langzeitigen Leerständen gewerblicher Flächen. Siehe Auszüge aus der Aufhebungsbegründung im Anhang, Anlage 10.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch Auflistung der Baugenehmigungen etc. im Folgenden). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:

3- bis 4-geschossiges **Geschäfts- und Bürogebäude** mit ausgebauten Dachgeschossen. Gestaltung mit Arkadengang im Erdgeschossbereich und verglasten Spitzerkern in den Obergeschossen sowie spitzen Satteldächern. Massivbauweise, voll unterkellert.

Insgesamt 8 Ladenlokale und 14 Büroeinheiten.

1- bis 2-geschossiges **Parkhaus mit Parkdeck** in Splitlevelbauweise (5 halbe Ebenen), im rückwärtigen Grundstücksbereich. Insgesamt 89 Stellplätze.

Baujahr:

Ca. 1987.

Teilbaugenehmigung vom 10.06.1986 für die Einrichtung der Baustelle und Aushebung der Baugrube.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 0399/86 vom 01.09.1986 für die Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes in 3- bis 4-geschossiger Bauweise und einer Großgaragenanlage.

(In Verbindung mit der Befreiung von § 30 BbauG, 1-11, 13, 14, 16-21, 23-27).

Nachtragsgenehmigung vom Nr. 0399/86 11.12.1986 für die Änderung der Bauausführung im KG und EG und die Einrichtung von 3 Spielhallen.

Rohbauabnahme am 05.10.1987.

Nachtragsgenehmigung vom Nr. 0399/86 02.02.1988 für die Einrichtung eines Pubs, einer Damen-Boutique, eines Herren-Bekleidungs- und Frisörgeschäfts sowie eines China-Restaurants.

Nachtragsgenehmigung vom Nr. 0399/86 vom 02.03.1988 für die Einrichtung einer Videothek.

Rohbauabnahme Großgaragenanlage am 02.03.1988.

Positiver Bescheid vom 20.07.2022, AZ 01268-22-07, zur Voranfrage: Umbau des Wohn-Büro-Geschäftshauses im MK-Gebiet in ein Wohn-Geschäftshaus mit vergrößertem Wohnanteil.

2.1 Fotoreportage

Es wurden die Innenaufnahmen außer WC- und Treppenanlagen der vermieteten Einheiten aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt.



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Eckbebauung *Havensteinstr. 44, 46, 48 (rechterhand), Helmholtzstr. 93, 95 (linkerhand)* gelegen im Stadtzentrum von Oberhausen. Das 3- bis 4-geschossige Büro- und Geschäftsgebäude wurde ca. 1987 in Massivbauweise mit Satteldächern und verglasten Spitzerkern errichtet. Im Arkadenbereich befinden sich die Ladenlokale, in den Ober- und Dachgeschossen die Büroflächen.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick auf die freistehende Giebelfassade an der *Helmholtzstraße*. Über eine offene Zufahrt wird das Parkhaus mit Parkdeck im rückwärtigen Grundstücksbereich erschlossen. Linkerhand führt eine gepflasterte Fläche um das Parkhaus herum, siehe nachfolgendes Bild.



Bild 03
Übersichtsbild

Blick von Südosten auf den rückwärtigen Grundstücksbereich der überwiegend mit dem Parkhaus überbaut ist. Die vorderen 3 Stellplatzflächen vor der Fassade befinden sich noch auf dem zu bewertenden Grundstück. Für diese Fläche wurde eine Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs zugunsten der Nachbargrundstücke eingetragen. Im Hintergrund die Rückfassade des Büro- und Geschäftsgebäudes mit Treppenhäusern.

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick auf das Parkdeck mit den obersten Parkebenen und dazwischenliegenden Rampen. Die Parkflächen wurden mit Verbundsteinpflaster belegt, die Rampen asphaltiert. Als Absturzsicherungen wurden Stahlgeländer gesetzt. Linkerhand und vor Kopf im Hintergrund die Rückfassaden mit den Fenstern der Büroflächen.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Blick in das Parkhaus, unterste Parkebene. Stützen, Träger und Decken aus Stahlbeton mit Anstrich. Die Belichtung erfolgt über Öffnungen mit Stahlvergitterungen. Links im Bild eine Rampe zur höher gelegenen Parkebene auf Eingangsniveau.

**Bild 06*****Übersichtsbild***

Blick auf die Fassade zur *Havensteinstraße*. Die Fassade der Ladenlokale im Erdgeschoss wurde zurückversetzt und ein Arkadenbereich geschaffen. Die Obergeschosse mit verglasten Spitzkern ragen leicht in den Straßenraum hinein. Der rechte Bereich der Bebauung wurde um ein Geschoss höher erbaut. Von rechts nach links befinden sich im EG die Ladenlokale 1 bis 4.

**Bild 07****Übersichtsbild**

Blick auf den Durchgang an der Straßenfassade zur *Havensteinstraße*, über welchen man zu den rückwärtigen Treppenhäusern gelangt. Rechts und links jeweils ein Ladenlokal (2 und 3) mit Aluminiumfassade, Schaufenstern und verglasten Türanlagen. Im Hintergrund befindet sich das mittlere Treppenhaus, *Havensteinstr. 46*.

**Bild 08****Übersichtsbild**

Blick nach links auf den Arkadenbereich zur *Havensteinstraße* im weiteren Verlauf. Der Boden wurde mit Fliesenbelag in Kopfsteinpflasteroptik belegt, der Deckenbereich mit Paneelen verkleidet und mit integrierter Beleuchtung ausgestattet, die Stützen im unteren Bereich mit Granit verkleidet. Rechterhand das Ladenlokal 3, in dem ein Sushi Restaurant betrieben wird. Der Bereich war am Ortstermin nicht zugänglich.

**Bild 09****Übersichtsbild**

Blick auf die Gebäudeecke im Arkadenbereich. Hier befindet sich der Eingang zum Ladenlokal 4, ein Erotik Shop. Auch hier die baujahrestypische grüne Aluminiumfassade mit großflächig verglasten Fenster- und Türanlagen.

**Bild 10*****Übersichtsbild***

Blick auf den Durchgang an der *Helmholtzstraße*, über den man zum rückwärtigen Treppenhaus *Havensteinstr. 44* gelangt. Rechterhand befindet sich das Treppenhaus *Helmholtzstr. 93*, über welches das Ladenlokal 8, eine Bar im 1. Obergeschoss erschlossen wird., siehe auch Bild 31.

Bild 11***Ladenlokal 1, EG***

Blick in den Verkaufsraum des Ladenlokals 1, in dem ein Kiosk betrieben wird. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände mit Putz, Tapete und Anstrich, Rasterdecke mit Odenwaldplatten und integrierten Beleuchtungskörpern.

Bild 12***Ladenlokal 1, KG***

Blick in den zugehörigen Kellerbereich, der über eine interne Treppe im Hintergrund rechts erschlossen wird. Boden hier mit Teppichbelag, Wände mit Tapete und Anstrich, Rasterdecke mit Odenwaldplatten und integrierten Beleuchtungskörpern

Bild 13***Ladenlokal 2***

Blick in den Verkaufsraum des Ladenlokals 2, in dem sich ein Comicladen befindet. Boden mit PVC-Belag, Rasterdecke mit Odenwaldplatten und integrierten Beleuchtungskörpern. Der Laden besitzt zwei Treppen, über welche man in den zugehörigen Kellerbereich gelangt.

Bild 14***Ladenlokal 2, KG***

Blick in eines von zwei WCs im Keller, ausgestattet mit Vorraum mit Waschbecken und abgetrennter Toilette. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest.

Bild 15***Ladenlokal 2, KG rechts***

Blick in den Lagerbereich, der mit Regalwänden ausgestattet wurde.

Bild 16***Ladenlokal 2, KG links***

Blick in einen durch leichte Ständerwände abgetrennten Bereich. Hier fehlen noch Anstricharbeiten. Die Rasterdecke zeigt Fehlstellen.

Bild 17***Ladenlokal 3, EG***

Blick durch die Fenster in den Gastraum mit offener Theke/Küche im Hintergrund. Hier wird ein Sushi Restaurant betrieben. Boden mit Keramikplattenbelag sowie Rasterdecke.

Bild 18***Ladenlokal 4, EG***

Blick in den Eckladen, in dem ein Erotik Shop betrieben wird. Boden mit Teppichbelag, Wände mit Tapete und Anstrich, Rasterdecke mit Odenwaldplatten und integrierten Beleuchtungskörpern. Über eine interne Treppe gelangt man in den zugehörigen Kellerbereich, siehe nachfolgendes Bild.

Bild 19***Ladenlokal 4, KG***

Blick in den Lagerraum, im vorderen Bereich mit Teppich ausgestattet, ansonsten ohne Bodenbelag. Auch hier eine Rasterdecke, an der stellenweise Platten fehlen. In entgegengesetzter Richtung befinden sich die Toilettenanlagen mit Damen- und Herren-WC, sowie ein Ausgang zum Treppenhaus.

Bild 20***Ladenlokal 5, EG***

Blick in den Verkaufsraum des Dönerladens, mit Theke und Küche im Hintergrund links. Boden mit Laminat, Glasfasertapete mit Anstrich, Küchenbereich gefliest, Rasterdecke mit Odenwaldplatten. Rechts befinden sich die Toilettenanlagen, siehe nachfolgendes Bild. Dieses Ladenlokal besitzt keinen Kellerbereich. Hier wurde die Elektrik komplett erneuert.

Bild 21***Ladenlokal 5, EG***

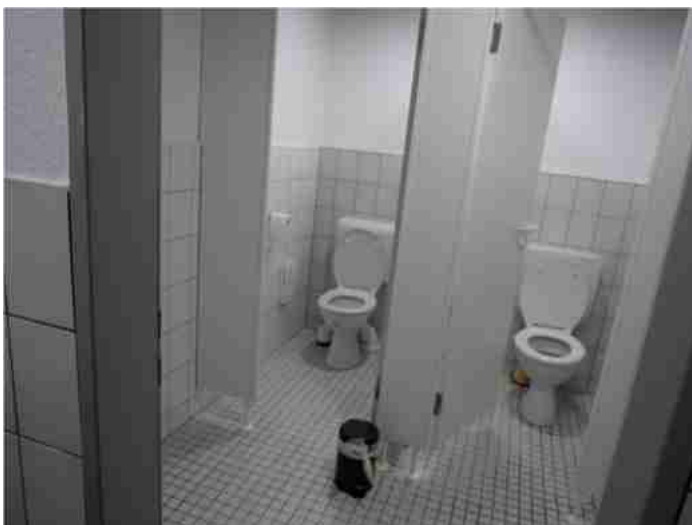
Blick in das Herren-WC, ausgestattet mit Vorraum und Waschbecken, Zwischenbereich (mit fehlenden Urinalen) und Toilettenkabine. Die Fliesen wurden unsachgemäß überstrichen - renovierungsbedürftiger Zustand.

Bild 22***Ladenlokal 6, EG***

Blick in das Ladenlokal, in dem eine Spielhalle betrieben wird. Die Eingänge befinden sich im zurückversetzten Bereich neben dem Treppenhaus *Helmholtzstr. 95* (rechterhand). Ausstattung mit Teppichbelag, keine abgehängte Decke, dafür vereinzelt dekorative Deckensegel.

**Bild 23*****Ladenlokal 6, EG***

Blick auf eine der beiden Treppen, die zum Kellerbereich führen, der ebenfalls für Spielbereiche genutzt wird. Holzstufen an Stahlkonstruktion, Edelstahlhandlauf an der Wand.

**Bild 24*****Ladenlokal 6, KG***

Blick in eines der WCs, ausgestattet mit Vorraum und Waschbecken sowie 2 Toiletenkabinen. Sämtliche sanitäre Anlagen besitzen Standardausstattung: Boden mit kleinformatigen Fliesen, Wände ca. 1,30 m hoch gefliest.

Bild 25***Ladenlokal 6, KG***

Blick in einen der großen Räume mit Spielautomaten im Keller. Boden mit Teppichbelag, Rasterdecke in schwarz

**Bild 26*****Ladenlokal 6, EG***

Blick auf den zweiten Treppenabgang zum Kellerbereich. Hier wurden die Stufen gefliest.

**Bild 27*****Übersichtsbild***

Blick auf Hauseingang und Treppenhaus Helmholtzstr. 95. Von hier aus wird ein Teil der Büroflächen in den Obergeschossen erschlossen. Türanlage aus Aluminium mit Isolierverglasung und feststehendem verglasten Seitenelement mit integrierter Klingelanlage.

Links im Durchgang wird Laden Nr. 7 erschlossen, siehe nächstes Bild.

**Bild 28*****Ladenlokal 7, EG***

Blick in den Verkaufsraum des leerstehenden Ladenlokals. Boden mit Laminat, Wände mit Tapete und Anstrich, Rasterdecke mit Odenwaldplatten und integrierten Beleuchtungskörpern sowie Lüftung. Im Hintergrund eine interne Treppe zum Kellerbereich.

**Bild 29*****Ladenlokal 7, EG***

Blick auf die Treppe mit Keramikplattenbelag und Stahlgeländer. Die Fliesen zeigen Abplatzungen und Ausbruchstellen. Der Belag ist zu erneuern.

**Bild 30*****Ladenlokal 7, KG***

Blick in den Lagerbereich des Kellers. Hier fehlt ein Bodenbelag. Des Weiteren sind hier ein Herren- und Damen-WC vorhanden, welche jedoch zum Teil fehlende Zwischenwände aufweisen.

**Bild 31*****Treppenhaus Helmholtzstr. 93***

Blick auf die zweiläufige Treppe mit Teppichbelag und Stahlgeländer. Wände gefliest und mit Kunststoffpaneelen. Dieser Bereich führt zum Ladenlokal 8, einer Bar/Restaurant im 1. Obergeschoss, welche am Ortstermin nicht zugänglich war (siehe Bild 33). Des Weiteren gelangt man über dieses Treppenhaus in den Keller.

**Bild 32*****Helmholtzstr. 93, Keller***

Blick in den Technikraum im Eckbereich des Gebäudes. Hier befindet sich die Fernwärmeübergabestation, über welche die gesamte Bebauung beheizt wird.

Bild 33***Ladenlokal 8, 1. OG***

Blick in den Gastraum, welcher sich im Eckbereich des 1. Obergeschosses befindet. Der Bereich konnte nur durch die Glastür eingesehen werden.

**Bild 34*****Treppenhaus Havensteinstr. 46***

Blick vom mittleren rückwärtigen Treppenhaus auf die Tür, über welche man zum nordöstlichen der beiden Innenhöfe gelangt. Die Innenhöfe dienen der Verbindung der rückwärtigen Treppenhäuser.

Bild 35***Bürofläche A, 1. OG***

Blick in den Flur der leerstehenden Bürofläche im südwestlichen Gebäudebereich (Havensteinstr. 48). Boden mit Filzteppich, Wände mit Glasfasertapete und Anstrich, Paneeldecke mit integrierten Beleuchtungskörpern. Im Hintergrund zwei WCs, jeweils mit Vorraum und Waschbecken sowie Toilettenkabine.

Bild 36***Bürofläche B, 1. OG***

Blick in den langen Flur der an einen Ambulanten Sozialdienst vermieteten Bürofläche. Die Einheit umfasst mehr als 10 Büroräume, Teeküche und sanitäre Anlagen und wurde vor 2008 renoviert. Boden mit Filzteppich, Rasterdecke mit Odenwaldplatten und integrierten Beleuchtungskörpern, Wände mit Tapete und Anstrich. Die Räume zeigen sich in einem guten Zustand.

Bild 37***Bürofläche B, 1. OG***

Blick in einen Büroraum mit Fenstern zur *Havensteinstraße*. Die Räume wurden mit leichten Ständerwänden abgetrennt, wodurch sich die Spitzerkerverglasungen teilweise zwischen den Räumen aufteilen. Aluminium oder Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen, Unter- und Oberlichtern. Die Fenster stammen aus dem Baujahr und sind teilweise undicht. Sie sind mittelfristig zu erneuern.

**Bild 38*****Bürofläche B, 1. OG***

Blick in eines der WCs mit Standardausstattung: Vorraum mit Waschbecken und Toilettenkabine. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände türhoch gefliest. Warmwasserbereitung über Untertischgerät. Bei den sanitären Anlagen im Gebäude handelt es sich durchgehend um Innenräume mit elektrischer Lüftung.

Bild 39***Bürofläche C, 1. OG***

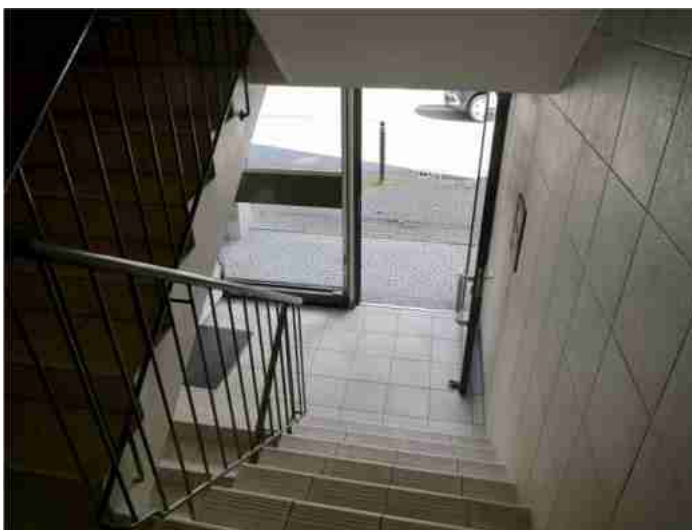
Blick in den breiten Flur der vermieteten Räume, welche über das Treppenhaus *Havensteinstr. 44* erschlossen werden. Boden mit Laminat, Wände mit Tapete und Anstrich, abgehängte Decke mit Gipskarton und integrierten Beleuchtungskörpern. Im Flur befindet sich eine offene Teeküche, im Hintergrund vor Kopf Toilettenanlagen, rechts und links Büroräume. Die Räume befinden sich in einem guten Zustand.

**Bild 40*****Bürofläche C, 1. OG***

Blick in eines der WCs, standardmäßig ausgestattet mit Vorraum und Waschbecken sowie Toilettenkabine. Boden mit Keramikplattenbelag in Holzoptik, Wände ca. 1,80 m hoch gefliest. Die Ausstattung wurde von den Vormietern modernisiert. Warmwasserbereitung über Untertischgerät

Bild 41***Bürofläche C, 1. OG***

Blick in einen Büroraum mit Fensterfront zur *Helmholtzstraße*. Ausstattung wie bereits beschrieben. Die Mieter haben gekündigt und befinden sich bereits im Auszug.

**Bild 42*****Treppenhaus Helmholtzstr. 95***

Blick in das zweiläufige Treppenhaus mit Keramikplattenbelag und Stahlgeländer. Die Wände sind hier raumhoch gefliest.

**Bild 43*****Bürofläche D, 1. OG***

Blick in einen der Büroräume der leerstehenden Fläche, welche über das Treppenhaus *Helmholtzstr. 95* erschlossen wird (siehe vorhergehendes Bild). Typische Ausstattung mit Filzteppich und Rasterdecke mit Odenwaldplatten und integrierten Beleuchtungskörpern, wie bereits beschrieben. Die bodenständigen Fenster zeigen zur Rückseite. An den Decken befinden sich teilweise Klimageräte.

**Bild 44*****Bürofläche D, 1. OG***

Blick in den Eingangsbereich mit Keramikplattenbelag. Rechterhand befinden sich 2 WCs mit Standardausstattung. Linkerhand eine Teeküche als Innenraum mit elektrischer Lüftung.

**Bild 45*****Bürofläche E, 2. OG***

Blick in die leerstehenden Räume mit typischer Ausstattung, wie bereits beschrieben. Vor Kopf links wurde die Tür zum Treppenhaus *Havensteinstr. 48* verschlossen, die rechte dient als Zugang. Ein weiterer Zugang befindet sich über das Treppenhaus *Havensteinstr. 44*. Das Fenster ganz links zeigt zur Rückseite.

**Bild 46*****Bürofläche E, 2. OG***

Blick in einen mittleren Flurbereich. Von hier aus erschließen sich Büroräume zur Straßenseite und zur Rückseite sowie ein WC rechterhand.

**Bild 47*****Bürofläche E, 2. OG***

Blick in den anderen mittleren Bereich. Hier befindet sich eine interne Treppe mit Holzstufen an Stahlkonstruktion, Stahlgeländer und Stahlharfe, über welche die Büroräume im 1. DG begangen werden, siehe nachfolgendes Bild.

**Bild 48*****Bürofläche E, 1. DG***

Blick in einen von zwei Räumen im 1. DG, welche zur Straße hin orientiert sind. Hier wurden zahlreiche Deckenplatten und Beleuchtungskörper entfernt. Diese, oder ein Teil davon, werden in einer Abstellkammer gelagert.

**Bild 49*****Treppenhaus Havensteinstr. 44***

Blick auf das Treppenpodest im 2. OG. Über die beiden linken Türen gelangt man in die Bürofläche F, über die rechte Tür in die Bürofläche G.

**Bild 50*****Bürofläche F, 2. OG***

Blick in einen langen Raum entlang der Rückfassade, den man von der linken Tür aus betritt. Weiter hinten links (durch die Stütze verdeckt) befindet sich eine Tür zum Treppenhaus *Havensteinstr. 46*. Boden mit Estrich, ein Belag fehlt. Diese großflächige Büroeinheit steht ebenfalls leer

**Bild 51*****Bürofläche F, 2. OG***

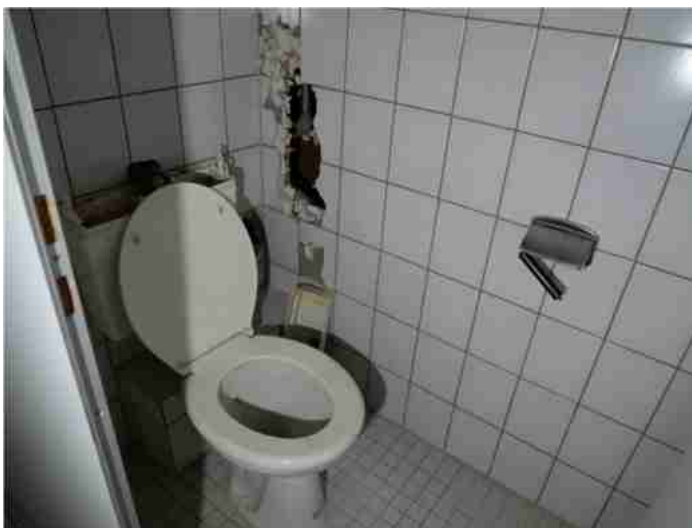
Blick auf eine von zwei internen Treppen, die zu den zugehörigen Räumen im 1. DG führen. Wie fast alle internen Treppen, wurde auch diese aus Stahlkonstruktion mit Holzstufen und Stahlgeländer- und harfe erstellt.

**Bild 52*****Bürofläche F, 2. OG***

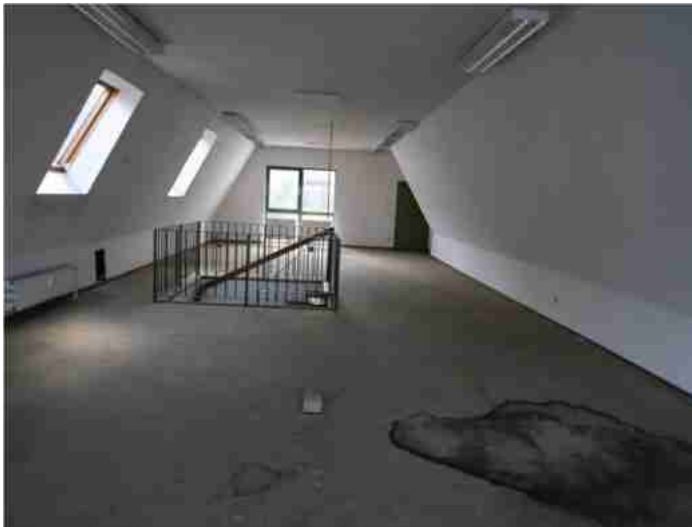
Blick in den großen offenen Bereich mit Fenstern, bzw. verglasten Spitzerkern, zur Havensteinstraße und rechts auch zur Helmholtzstraße. An der Rasterdecke fehlen zahlreiche Platten, überall fehlt ein Bodenbelag

**Bild 53*****Bürofläche F, 2. OG***

Blick nach rechts. Hier wurde eine leichte Ständerwand als Trennung zur Büroeinheit G gesetzt. Es fehlen Restarbeiten, wie der Anstrich. Insgesamt renovierungsbedürftiger Zustand.

**Bild 54*****Bürofläche F, 2. OG***

Blick in eine Toilette mit Standardausstattung und Schäden im Wandbereich.

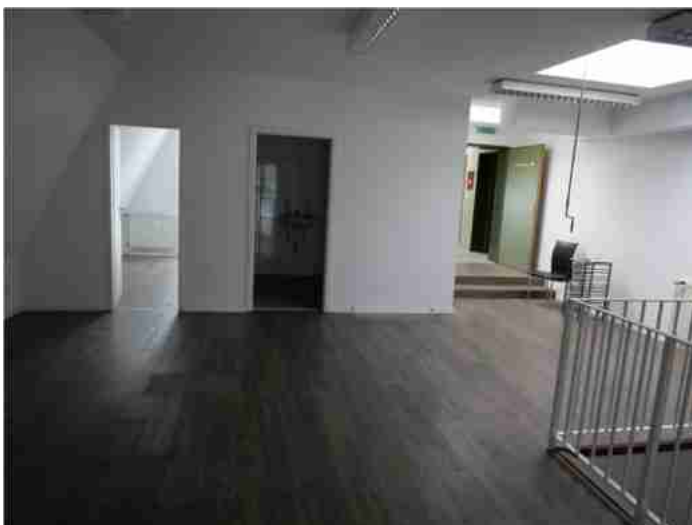
**Bild 55*****Bürofläche F, 1. DG***

Blick in einen der beiden Dachbereiche, die jeweils vom 2. OG über eine interne Treppe erschlossen werden. Hier wurde eine abgehängte Decke aus Gipskarton eingebracht sowie Dachflächenfenster aus Holz. Die Dachflächenfenster sind alt und erneuerungsbedürftig. Auch hier fehlt ein Bodenbelag. Der zweite Dachbereich zeigt sich ähnlich.

**Bild 56*****Treppenhaus Havensteinstr. 44***

Blick auf das oberste Treppenpodest, 1. Dachgeschoss. Die linke Tür führt zu einem der beiden Dachbereiche der Büroeinheit F, die mittlere Tür zu einem Nebenflur und den Büroflächen J und K. Über die rechte Tür gelangt man in die Bürofläche G, siehe nachfolgendes Bild.

Im Treppenauge erkennt man die Streckblechverkleidung auf der Decke des Aufzugs, der auf Höhe des 2.OGs endet.

**Bild 57*****Bürofläche G, 1. DG***

Blick in den Dachgeschossbereich mit Eingangstür vom Treppenhaus und zwei Stufen. Links im Hintergrund eine Toilette und eine Teeküche, rechts vorne eine interne Treppe zum dazugehörigen Bereich im 2. Obergeschoss. Boden mit Vinyl oder Laminat in Holzoptik. Teilweise wurden hier Dachluken, bzw. Oberlichter eingebaut. Die Bürofläche steht leer.

**Bild 58*****Bürofläche H, 2. OG***

Blick in die leerstehenden Räume der Büroeinheit H, welche über das Treppenhaus *Helmholtzstr. 95* erschlossen wird. Links im Bild eine Tür zum Treppenhaus, rechts ein Büroraum, im Hintergrund links zwei WCs und vor Kopf zwei Büroräume mit Orientierung zur Rückseite. Standardausstattung mit Filzteppich, Wände mit Tapete und Anstrich, abgehangte Decke mit Gipskarton etc.

**Bild 59*****Bürofläche H, 2. OG***

Blick in ein typisches WC mit Vorraum und Waschbecken sowie Toilettenkabine.

**Bild 60*****Bürofläche H, 2. OG***

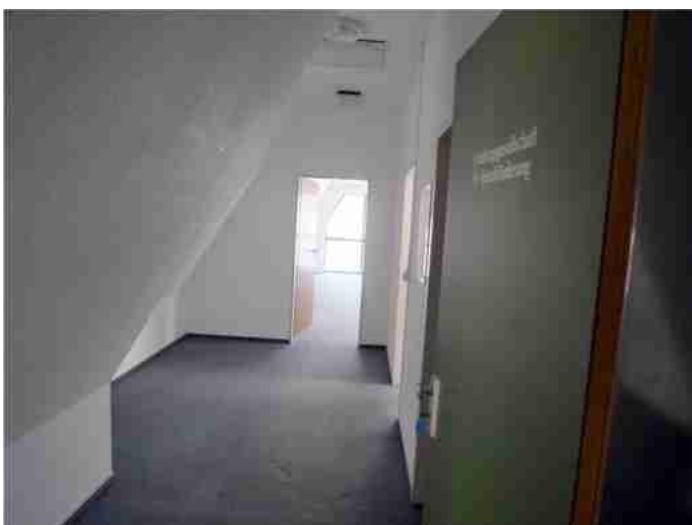
Blick in einen der Büroräume mit bodenständigem Fenster zur Rückseite und Dachschräge rechterhand.

**Bild 61*****Bürofläche I, 1. DG***

Blick in die leerstehende Bürofläche, welche über das Treppenhaus *Havensteinstr. 48* erschlossen wird. Boden mit Teppichbelag, Wände mit Tapete und Anstrich, Decke mit abgehängter Paneeldecke. Vor Kopf links ein WC, daneben ein Abstellraum mit interner Treppe zum 2. DG, welche jedoch verschlossen wurde. Im Hintergrund ein Raum zur Straßenseite, siehe nachfolgendes Bild.

**Bild 62*****Bürofläche I, 1. DG***

Blick in den straßenseitigen Raum. Der verfliesste Bereich wurde evtl. als Sauna o. ä. genutzt. Dahinter gelangt man in eine große Gemeinschaftsdusche. Renovierungsbedürftiger Zustand.

**Bild 63*****Bürofläche J, 1. DG***

Blick in die leerstehende Einheit mit typischer Ausstattung, wie bereits beschrieben. Rechts vorne befinden sich zwei WCs, dahinter eine Teeküche mit Dachflächenfenster. Vor Kopf ein Büroraum mit Fenster zur Straßenseite.

**Bild 64*****Bürofläche K, 1. DG***

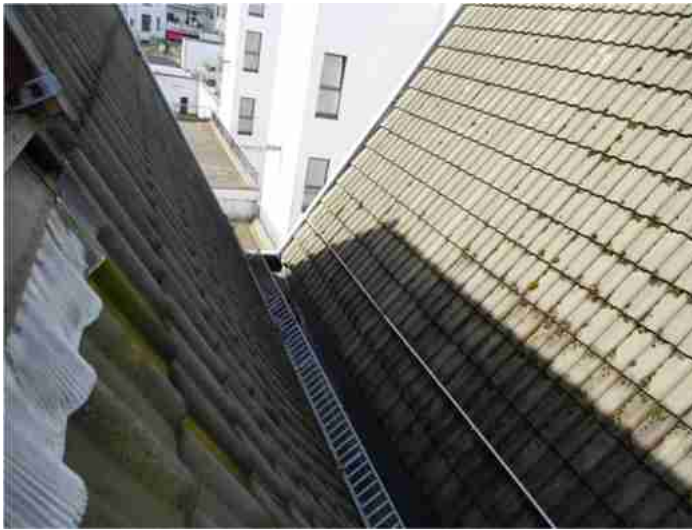
Blick in die ebenfalls leerstehende Bürofläche direkt daneben. Hier befinden sich zwei WCs und 3 Büroräume. Im Hintergrund rechts die Eingangstür. Auch hier gleiche Ausstattung, nur die Türen sind in Holz mit farbigen Stahlzargen.

**Bild 65*****Bürofläche K, 1. DG***

Blick in einen verwinkelten Büroraum mit Spitzerkerfenster zur Helmholtzstraße.

**Bild 66*****Bürofläche L, 1. DG***

Blick in die leerstehende Büroeinheit, die über das Treppenhauseingang Helmholtzstr. 95 erschlossen wird. Linkerhand befindet sich ein WC, vor Kopf ein Raum zur Rückseite. Rechterhand ein weiterer Raum, der über ein Dachflächenfenster belichtet wird. Ausstattung mit Filzteppich etc., wie bereits beschrieben.

**Bild 67*****Übersichtsbild***

Blick aus dem Dachflächenfenster auf die Satteldächer mit Dachrinne im Zwickel. Die Dächer wurden mit Zementdachpfannen eingedeckt.

**Bild 68*****Bürofläche L, 1. DG***

Blick auf einen Feuchtigkeitsschaden durch eindringendes Wasser im Deckenbereich. Die Ursache ist unbekannt, sollte jedoch untersucht werden.

**Bild 69*****Bürofläche N, 2. DG***

Blick in den leerstehenden Bereich, der über das Treppenhaus Havensteinstr. 48 erschlossen wird. Rechterhand wurde eine Theke aus Holz erstellt, dahinter befindet sich noch ein WC (nicht im Bild). Die interne Treppe führt zur darunter liegenden Einheit I. Der Zugang wurde jedoch verschlossen. Im Hintergrund Fenster zur Straßenseite. Des Weiteren wurden Dachflächenfenster und Oberlichter eingebaut.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schief lagen durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

An den Ortsterminen konnte das fast das gesamte Objekt besichtigt werden. Nicht besichtigt werden konnten: Das Sushi Restaurant (Ladenlokal 3), die Shisha-Bar (Ladenlokal 8) und die Bürofläche (M).

Sämtliche Positionsbezeichnungen beziehen sich auf die Sicht von der Straße her.

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

Die Beschreibung erfolgt von rechts (Havensteinstraße) nach links (Helmholtzstraße). Zur Orientierung wurden die Ladenlokale nummeriert (1-8) und die Büroflächen mit Buchstaben gekennzeichnet (A-N). Siehe Planunterlagen im Anhang.

Kellergeschoss:

Havensteinstr. 48:

Rückwärtiges Treppenhaus. Aufzug.

Kellerbereich **Ladenlokal 1** (Kiosk) mit großem Raum, interner Treppe zum EG und Fluchttür zum Treppenraum.

Rechter Kellerbereich **Ladenlokal 2** (Comicladen) mit verschiedenen Räumen, WC, interner Treppe zum EG und Fluchttür zum Treppenraum. Durchgang zum linken Kellerbereich.

Havensteinstr. 46:

Rückwärtiges Treppenhaus. Aufzug.

Linker Kellerbereich **Ladenlokal 2** (Comicladen) mit verschiedenen Räumen, WC, interner Treppe zum EG und Fluchttür zum Treppenraum. Durchgang zum rechten Kellerbereich.

Rechter Kellerbereich **Ladenlokal 3** (Sushi Restaurant) mit unbekannter Aufteilung (nicht besichtigt). Lt. Planunterlagen mit WC, interner Treppe zum EG und Fluchttür zum Treppenraum.

Havensteinstr. 44:

Rückwärtiges Treppenhaus. Aufzug.

Linker Kellerbereich **Ladenlokal 3** (Sushi Restaurant) mit unbekannter Aufteilung (nicht besichtigt). Lt. Planunterlagen mit sanitären Anlagen, interner Treppe zum EG und Fluchttür zum Treppenraum.

Kellerbereich **Ladenlokal 4** (Erotik Shop) mit großem Raum, interner Treppe zum EG, Damen- und Herren-WC sowie Fluchttür zum Treppenraum.

Helmholtzstr. 93:

Treppenhaus.

Technikkeller mit Fernwärmeübergangstation.

Rechter Kellerbereich **Ladenlokal 6** (Spielhalle) mit Damen- und Herren-WC, Spielraum, interner Treppe zum EG, Verbindung zum linken Kellerbereich und Fluchttür zum Treppenraum.

Helmholtzstr. 95:

Treppenhaus.

Linker Kellerbereich **Ladenlokal 6** (Spielhalle) mit Damen- und Herren-WC, Spielraum, interner Treppe zum EG, Verbindung zum rechten Kellerbereich und Fluchttür zum Treppenraum.

Kellerbereich **Ladenlokal 7** (Leerstand) mit Damen- und Herren-WC, Lagerraum, interner Treppe zum EG und Fluchttür zum Treppenraum.

Erdgeschoss:**Havensteinstr. 44-48:**

Über einen mittleren Zugang an der Straßenfassade gelangt man zu den rückwärtig gelegenen Treppenhäusern *Havensteinstr. 44, 46 und 48* mit 2 dazwischenliegenden Hinterhöfen, die als Verbindungsbereiche dienen. Zusätzlich gelangt man über einen Zugang von der *Helmholtzstraße* zum Treppenhaus *Havensteinstr. 44* und weiter zu 46 und 48. Des Weiteren gelangt man vom Hinterhof zwischen den Treppenhäusern 46 und 48 über eine Stahl-Außentreppe in das angrenzende Parkhaus.

Ladenlokal 1 (Kiosk): Zugang von der Straße (Arkadenbereich), Verkaufsraum, Aufenthaltsräume, WC und interne Treppe zum KG.

Rd. 94 m² zzgl. KG rd. 94 m².

Ladenlokal 2 (Comicladen): Zugang von der Straße (Arkadenbereich), Verkaufsraum, WC, und 2 interne Treppen zum KG.

Rd. 172 m² zzgl. KG rd. 187 m².

Ladenlokal 3 (Sushi Restaurant): Genaue Aufteilung unbekannt, da nicht besichtigt. Zugang von der Straße (Arkadenbereich), Speiseraum, offener Küchenbereich und Theke, interne Treppen zum KG, vermutlich sanitäre Anlagen. Rd. 169 m² zzgl. KG rd. 187 m².

Ladenlokal 4 (Erotik Shop): Zugang von der Straße (Arkadenbereich), im Eckbereich des Gebäude, Verkaufsraum und interne Treppe zum KG.

Rd. 159 m² zzgl. KG rd. 94 m².

Helmholtzstr. 93-95:

Treppenhaus *Helmholtzstr. 93* mit Zugang zum KG und zum Ladenlokal 8 im 1. OG.

Ladenlokal 5 (Döner): Zugang von der Straße (Arkadenbereich), Speiseraum, Theke, Küche, Damen- und Herren-WC. Rd. 89 m², kein Keller.

Ladenlokal 6 (Spielhalle): Spielräume und 2 interne Treppen zum KG. Rd. 123 m² zzgl. KG rd. 220 m².

Ladenlokal 7 (Leerstand): Verkaufsraum und interne Treppe zum KG. Rd. 70 m² zzgl. KG rd. 109 m².

1. Obergeschoss:

Havensteinstr. 46-48:

Büro A (Leerstand): Zugang über Treppenhaus 48. 2 Büroräume, Damen- und Herren-WC sowie Teeküche. Rd. 101 m².

Büro B (Ambulanter Sozialdienst): Zugang über Treppenhaus 46. 10 Büroräume, 2 Besprechungsräume, Wartebereich, Abstellräume, 2x Damen- und Herren-WC, sowie Teeküche. Rd. 394 m².

Eckbereich Helmholtzstr. 93, Havensteinstr. 44:

Ladenlokal 8 (Bar/Restaurant): Zugang über das Treppenhaus *Helmholtzstr. 93*. Genaue Aufteilung unbekannt da nicht besichtigt. Lt. Planunterlagen großer Speiseraum, Damen- und Herren-WC, verschiedene Räume, vermutlich Personal-WC, außerdem Zugang (Fluchttür) zum Treppenhaus *Havensteinstr. 44*. Rd. 280 m².

Helmholtzstraße, Havensteinstr. 44:

Treppenhaus *Havensteinstr. 44*, mit Zugang von der Helmholtzstraße.

Büro C (Computerfirma): Zugang über Treppenhaus *Havensteinstr. 44*. 5 Büroräume, offene Teeküche, Damen- und Herren-WC. Rd. 228 m².

Helmholtzstr. 95:

Treppenhaus *Helmholtzstr. 95*.

Büro D (Leerstand): Zugang über Treppenhaus *Helmholtzstr. 95*, linke Seite. 4 Büroräume, Damen- und Herren-WC sowie Teeküche. Rd. 148 m².

2. Obergeschoss:

Havensteinstr. 44-48:

Rückwärtige Treppenhäuser *Havensteinstr. 44, 46, 48*.

Büro E (Leerstand): Zugang über Treppenhäuser *Havensteinstr. 46 und 48*. Ca. 7 Büroräume, Damen- und Herren-WC, offene Teeküche, Technikraum und interne Treppe zum zugehörigen Bereich im 1. DG. Rd. 322 m².

Büro F (Leerstand): Zugang über Treppenhaus *Havensteinstr. 44 und 46*. Große offene Bürofläche, Damen- und Herren-WC und 2 interne Treppen zu den zugehörigen Bereichen im 1. DG. Rd. 424 m².

Büro G (Leerstand): Zugang über Treppenhaus *Havensteinstr. 44*. 2 Büroräume, Abstellraum und interne Treppe zum zugehörigen Bereich im 1. DG. Rd. 145 m².

Helmholtzstr. 95:

Treppenhaus.

Büro H (Leerstand): Zugang über 2 Türen vom Treppenhaus, Büroräume und sanitäre Anlagen (Mögliche Aufteilung in zwei Bereiche). Rd. 209 m².

1. Dachgeschoss:

Havensteinstr. 44-48:

Rückwärtige Treppenhäuser *Havensteinstr. 44, 46, 48*.

Büro I (Leerstand): Zugang über Treppenhaus *Havensteinstr. 48*, 2 Büroräume, WC und interne Treppe zum 2. DG, die jedoch verschlossen wurde. Rd. 104 m².

Büro E, oberer Bereich (ehem. TLT, Leerstand): Interne Treppe zum zugehörigen Bereich im 2. OG, Büroräume, Abstellraum, WC, offene Teeküche, Fluchttür zum Treppenhaus *Havensteinstr. 48*. Rd. 197 m².

Büro F, oberer Bereiche (Leerstand): Jeweils eine interne Treppe zum zugehörigen Bereich im 2. OG, offener Büroraum. Insgesamt rd. 160 m².

Büro J (Leerstand): Zugang über Treppenhaus *Havensteinstr. 44* und einen Zwischenflur. 2 Büroräume, Damen- und Herren-WC. Rd. 68 m².

Büro K (Leerstand): Zugang über Treppenhaus *Havensteinstr. 44* und einen Zwischenflur. 3 Büroräume, Damen- und Herren-WC. Rd. 91 m².

Büro G, oberer Bereich (Leerstand): Zugang über Treppenhaus *Havensteinstr. 44*. 1 Büroraum, WC und interne Treppe zum zugehörigen Bereich im 2. OG. Rd. 80 m².

Helmholtzstr. 95:

Treppenhaus.

Büro L (Leerstand): Zugang über das Treppenhaus, Büroräume, Lagerraum und WC. Rd. 72 m².

Büro M (Leerstand): Genaue Aufteilung unbekannt, da nicht besichtigt. Lt. Planunterlagen wie Büro L, spiegelbildlich. Rd. 72 m².

2. Dachgeschoss:

Havensteinstr. 48:

Treppenhaus.

Büro N (Leerstand): Zugang über das Treppenhaus, große offene Bürofläche, Theke, WC und interne Treppe zum 1. DG, welche jedoch verschlossen wurde. Rd. 176 m².

Rohbau:

Konstruktion:

Beton-Skelettbau, lt. Baubeschreibung.

Außenwände:

Beton 30 cm. Im EG zu den Straßen als Arkadenbereich mit Betonstützen und zurückversetzten Schaufensterflächen der Ladenlokale. Außenfassaden vermutlich mit Wärmedämmverbundsystem, Putz und Anstrich. Gestaltung der Straßenfassaden mit verglasten Spitzerkern in den Obergeschossen. Rückfassade im Innenhofbereich gefliest.

Innenwände:

KS-Mauerwerk, ca. 24, 17,5 und 11,5 cm stark sowie teilw. Leichtbauwände.

Geschossdecken: Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion, lt. Baubeschreibung.

Dachform: Satteldächer.

Dachdeckung: Zementdachpfannen. Ortgänge mit Faserzementplattenverkleidung.

Dachentwässerung: Augenscheinlich innenliegende Entwässerung.

Ausbau:

Treppen: *Treppenhäuser:* 2- und 3-läufige Stahlbetontreppen mit Keramikplattenbelag, in Treppenhaus Helmholtzstr. 93 teilw. Teppichbelag. Stahlgeländer mit Ober- und Untergurt, Senkrechstäben und Mipolamhandlauf.

Ladenlokale: Innentreppen in Stahlkonstruktion mit Holzstufen und Stahlgeländer, teilw. mit Keramikplattenbelag.

Büroflächen: Innentreppen in Stahlkonstruktion mit Holzstufen und Stahlgeländer.

Fußböden: *Treppenhäuser:* Keramikplattenbelag.

Kellergeschoss: Technikkeller mit Betonboden/Estrich. Ladenlokale teilw. mit Betonboden, Teppichbelag, Keramikplattenbelag. Sanitäre Anlagen mit Keramikplattenbelag.

Erdgeschoss: Ladenlokale mit Keramikplattenbelag, Laminatboden und PVC-Belag. Sanitäre Bereiche mit Keramikplattenbelag.

Obergeschosse und Dachgeschosse: Überwiegend Filzteppichbelag, teilw. PVC-Belag, Keramikplattenbelag, Vinylboden und Teppichbelag. Bürofläche C mit Laminatboden in Holzoptik. Sanitäre Anlagen mit Keramikplattenbelag, überwiegend kleinformatig. In Bürofläche F kein Bodenbelag.

Wände: *Treppenhäuser:* Glasfasertapete und Anstrich.

Teilweise raumhoch gefliest. Im Treppenhaus Helmholtzstr. 93 teilw. Kunststoffpaneele.

Kellergeschoss: Technikeller mit KS-Mauerwerk und Anstrich, teilw. Putz und Anstrich. Ladenlokale überwiegend mit Tapete und Anstrich, teilw. Gipskartonplatten davorgekoffert und als Trennwände (leichte Ständerwände). Sanitäre Anlagen ca. 1,60 m hoch gefliest.

Erdgeschoss: Ladenlokale überwiegend mit Tapete und Anstrich. Teilw. leichte Ständerwände.

Obergeschosse und Dachgeschosse: Überwiegend Raufasertapete oder Glasfasertapete und Anstrich. Sanitäre Anlagen überwiegend bis ca. 1,60 m (vereinzelt 1,20 bis 1,80 m) hoch gefliest. Teeküchen teilw. mit Fliesenspiegel.

Decken:

Treppenhäuser: Im Treppenhaus Helmholtzstr. 93 abgehängte Rasterdecke.

Kellergeschoss: Betonpaneeldecke. In den Ladenlokalen teilw. Rasterdecken.

Erdgeschoss: Arkadenbereich mit abgehängter Paneeldecke und integrierten Beleuchtungskörpern. Ladenlokale überwiegend mit Rasterdecken (Odenwaldplatten) und integrierten Beleuchtungskörpern, teilw. mit Lüftung.

Obergeschosse: Überwiegend Rasterdecken mit Odenwaldplatten und integrierten Beleuchtungskörpern. Teilweise abgehängte Gipskartondecken mit integrierten oder aufgesetzten Beleuchtungskörpern. Bürofläche A teilw. mit Paneeldecke mit integrierten Beleuchtungskörpern.

Dachgeschosse: Überwiegend abgehängte Gipskartondecken mit integrierten oder aufgesetzten Beleuchtungskörpern, teilw. Rasterdecken.

Fenster:

Treppenhäuser: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung. Dachlukenfenster im DG (RWA Anlage).

Kellergeschoss: Stahlkellerfenster in Kellerlichtschächten.

Erdgeschoss: Ladenlokale mit Aluminium-Fassadenkonstruktion, Türanlagen und großflächigen Verglasungen / Schaufenstern.

Obergeschosse: Grünfarbige Aluminiumfenster mit Isolierverglasung. Zu den Straßen (Spitzerkerbereiche) mit Ober- und Unterlichtern sowie innenliegenden Sprossen. Erker mit walmdachartigen Metallüberdachungen. Zu den Rückseiten mit Unterlichtern, ohne Sprossen.

Dachgeschosse: Holz-Dachflächenfenster und Dachluken, bzw. Oberlichter.

Türen:

Erdgeschoss: Hauseingangstüren aus Aluminium mit Isolierverglasung, mit feststehenden, verglasten Seitenelementen und integrierten Klingelanlagen.

Obergeschoss und Dachgeschosse: Kunststoffbeschichtete Holztüren, überwiegend in Stahlzargen, teilw. in Holzzargen, teilw. mit Oberlichtern. Aluminium-Türanlage mit Drahtglas zum Ladenlokal 8. Vereinzelt Glastüren und Holztüren.

Sanitäre Ausstattung:

Standardausstattung: Innen-WCs mit Vorraum und Waschbecken, 1 bis 2 Toilettenkabinen, bei den Herren teilw. zusätzlich Urinale. Des Weiteren Heizkörper und elektrische Lüftungen. Warmwasserbereitung, soweit vorhanden, über Untertischgeräte. Modernisierte WCs in der Bürofläche C und G.

Haustechnische Anlagen:

Elektroinstallation:

Überwiegend aus dem Baujahr. Im Büro B erneuerte Elektrik vor 2008. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer / Untertischgeräte. Sanitäre Innenräume mit elektrischer Lüftung. Büroräume teilw. mit Kabelkanälen.

Heizung:

Fernwärme. Übergabestation im KG, Eckbereich.

Klimatisierung:

In den Ladenlokalen teilw. Lüftungsanlagen. In den Büros teilw. Klimageräte.

Vermietungszustand:

Die Ladenlokale sind, bis auf das Ladenlokal 7, alle vermietet. Die Büroflächen stehen, bis auf die Einheiten B und C (gekündigt/im Auszug), komplett leer.

Beginn der Mietverträge:

Laden 1:	01.03.2022
Laden 2:	01.02.2015
Laden 3:	01.04.2022
Laden 4:	31.10.2005
Laden 5:	01.10.2022
Laden 6:	01.01.2005
Laden 7:	Leerstand
Laden 8:	01.10.2019
Büro B:	16.06.2008

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nur tlw. barrierefrei.

Besondere Einrichtungen: - Personenaufzüge in den Treppenhäusern Havensteinstr. 44, 46 und 48, von EG – 2. OG.
Tragekraft 300 kg / 4 Personen.

Besondere Bauteile: - 2 große Werbetafeln an der Giebelseite, einer mit Beleuchtung.
- Kellerlichtschächte mit Gitterrostabdeckungen.
- Spitzerker (in BGF berechnet)

Baulicher Zustand allgemein:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Geschäfts- und Bürogebäude, errichtet im Jahr 1987. Das Gebäude umfasst insgesamt 8 Ladenlokale und 14 Büroeinheiten. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde ein Parkhaus mit Parkdeck erstellt (siehe Beschreibung Parkhaus). Das Gebäude befindet sich einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsbedarf in verschiedenen Bereichen. Die Ausstattung sämtlicher Räume im Objekt ist überwiegend einfach und teilweise renovierungsbedürftig, Treppenhäuser und Fenster sind baujahrestypisch.

Es wurde ein Energieausweis vom 30.06.2020 vorgelegt. Der Endenergieverbrauch für Wärme beträgt 77,4 kWh/(m²*a), der Endenergieverbrauch für Strom beträgt 44,4 kWh/(m²*a).

Folgende allgemeine Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Fassaden zeigen sich verfleckt, insbesondere die Rückfassaden. Hier ist ein Neuanstrich notwendig.
- Im Treppenhaus *Havensteinstr. 46* zeigen sich Durchfeuchtungen an der Decke im DG. Die Ursache ist abzuklären, die Schäden sind zu beseitigen.
- Im Treppenhaus *Havensteinstr. 46* ist die Scheibe der Haustür gerissen und muss erneuert werden.

- In den Treppenhäusern zeigt der Fliesenbelag allgemein Schäden. Die Fliesen der Treppenstufen und Podeste sind häufig gerissen, abgesplittert oder ausgebrochen. Die Treppen sind instand zu setzen.
- Die Stahlgeländer in den Treppenhäusern zeigen teilweise Farbabplatzungen und sind neu zu streichen.
- Elektrik und Elektrounterverteilungen stammen überwiegend aus dem Baujahr.
- Sämtliche Fenster stammen aus dem Baujahr, sind stellenweise undicht oder blind und sind insgesamt mittelfristig zu erneuern. Das gleiche gilt für die Haustüranlagen.
- Die alten Holzdachflächenfenster sind ebenfalls erneuerungsbedürftig.
- Die Klingelanlage funktioniert nicht und muss in instand gesetzt werden.
- Die Aufzüge sind teilweise defekt und müssen instand gesetzt werden.

Baulicher Zustand und Besonderheiten, Ladenlokale

Ladenlokal 1

Die vermieteten Räume werden derzeit als Kiosk genutzt und zeigen sich in einem durchschnittlichen Zustand mit einfacher Ausstattung.

Ladenlokal 2

Die vermieteten Räume werden derzeit als Comicläden genutzt und zeigen sich in einem durchschnittlichen Zustand mit einfacher Ausstattung, der Kellerbereich zeigt Renovierungsbedarf. Der Laden besitzt 2 Treppen zum Kellerbereich, welche instandsetzungsbedürftig sind. Der Keller wurde mit leichten Ständerwänden aufgeteilt. Hier fehlen Restarbeiten, wie teilweise die Beplankung oder der Anstrich. Des Weiteren zeigen sich Schäden und Fehlstellen in der Rasterdecke.

Ladenlokal 3

Die Räume werden derzeit als Sushi Restaurant genutzt. Sie waren am Ortstermin nicht zugänglich, konnten aber teilweise durch die Fenster eingesehen werden. Der Gastraum und die Theke mit offenem Küchenbereich machen einen renovierten Eindruck. Eine Wand wurde mit Stein verkleidet. Über die anderen Bereiche können keine Aussagen gemacht werden. Der zugehörige Kellerbereich war teilweise zugänglich und zeigte durchfeuchtete und dreckige Deckenplatten sowie einen insgesamt vernachlässigten Zustand.

Ladenlokal 4

Das vermietete Ladenlokal liegt im Eckbereich des Gebäudes und wird derzeit als Erotik Shop genutzt. Die Räume zeigen sich in einem ordentlichen Zustand. Im Keller fehlt teilweise ein Bodenbelag, die Rasterdecke zeigt Fehlbereiche.

Ladenlokal 5

In dem vermieteten Ladenlokal wird derzeit ein Dönerimbiss betrieben. In den Toilettenanlagen wurden die Fliesen überstrichen, Urinale fehlen. Die Anlagen sind zu sanieren. Ein zugehöriger Kellerbereich ist nicht vorhanden. Die Elektrounterverteilung wurde komplett erneuert.

Ladenlokal 6

In den Räumen des vermieteten Ladenlokals befindet sich eine Spielhalle. Die Räume machen einen ordentlichen Eindruck. Die Decke wurde nicht verkleidet, die Belüftungsrohre sind sichtbar und wurden dunkel gestrichen. Vereinzelt wurden dekorative Deckensegel angebracht. Im Bereich einer der Toiletten wurden Feuchtigkeit und Schimmelpilzbildung festgestellt. Hier dringt Wasser ein, die Ursache ist nicht bekannt. Angeblich soll der Schaden demnächst behoben werden.

Ladenlokal 7

Das leerstehende Ladenlokal zeigt sich renovierungsbedürftig. An der Innentreppe zum KG splintern die Keramikplatten stellenweise ab. Im Kellerbereich fehlt ein Bodenbelag. In den Toiletten fehlen teilw. die Zwischenwände.

Ladenlokal 8

Die als Bar/Restaurant genutzten Räume konnten am Ortstermin nicht begangen werden. Durch die verglaste Türanlage war ein Einblick in den Gastraum möglich, der sich, soweit erkennbar, in einem guten Zustand zeigte. Für die anderen Räume können keine Aussagen gemacht werden.

Baulicher Zustand und Besonderheiten, Büroflächen***Bürofläche A***

Die leerstehenden Räume zeigen sich in einem durchschnittlichen Zustand. Im Gegensatz zu den meisten anderen Büroflächen befinden sich hier zum Teil Paneeldecken mit integrierten Beleuchtungskörpern. In einem Raum ist der Filzteppich sehr stark abgenutzt und erneuerungsbedürftig.

Bürofläche B

Die Bürofläche wurde vor Einzug der derzeitigen Mieter in 2008 renoviert und befindet sich in einem guten Zustand. Unter anderem wurde die Elektrik erneuert. Laut Aussage der Mieter dringt bei Starkregen Wasser durch die Fenster, im oberen Bereich.

Bürofläche C

Hier wurde von den derzeitigen Mietern ein Laminatboden in Holzoptik eingebracht. Die sanitären Anlagen wurden angeblich vom Vorgänger modernisiert. Laut Angaben der Mieter funktioniert die Klingelanlage nicht, weshalb sie eine eigene angebracht haben. An einem Fenster ist die obere Halterung defekt. Ein Netzwerkanschluss funktioniert nicht. Des Weiteren gaben die Mieter an, dass sich die Räume im Sommer sehr aufheizen durch die Fensterfront, dagegen sei es im Winter zu kalt. Die Mieter haben gekündigt und befinden sich im Auszug.

Bürofläche D

Die leerstehenden Räume zeigen sich in einem durchschnittlichen Zustand mit Standardausstattung. Der Filzteppich zeigt Verfleckungen und Abnutzungserscheinungen und ist überwiegend erneuerungsbedürftig. An den Wänden befinden sich zahlreiche Dübellöcher, die zu verschließen sind. Ebenso ist ein Neuanstrich der Wände notwendig.

Bürofläche E

Die leerstehenden Räume zeigen sich in einem durchschnittlichen Zustand mit Standardausstattung. Teilweise wurden die Deckenplatten und Deckenleuchten abgenommen und in einer Abstellkammer gelagert. Teilweise wurden die Kabelkanäle in senkrechter Form als Stützen im Raum ausgeführt. Der Filzteppich zeigt stellenweise Verfleckungen und ist evtl. zu erneuern. Die Dachflächenfenster aus Holz sind alt. Der Bereich im Dachgeschoss zeigt sich teilweise in einem besseren Allgemeinzustand.

Bürofläche F

Die leerstehenden Räume zeigen sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Der Bodenbelag fehlt sowohl im 2. OG als auch in den beiden zugehörigen Bereichen im 1. DG. Es ist nur ein Estrich vorhanden. In den sanitären Anlagen ist ein Bodenbelag vorhanden. An den leichten Ständerwänden fehlt teilweise die Beplankung mit Gipskartonplatten oder der Anstrich. In einer Toilettenwand befindet sich eine Ausbruchsstelle in der Wand, in einer anderen befindet sich ein Feuchtigkeitsfleck an der Decke, Ursache unbekannt. Insgesamt sind die Wände verfleckt und neu zu streichen, stellenweise zeigen die Tapeten in den Ecken Abrisse. Zahlreiche Deckenplatten der Rasterdecken wurden abgenommen, teilweise fehlen auch die Deckenschienen. Die Holz-Dachflächenfenster im 1. DG sind alt und erneuerungsbedürftig.

Bürofläche G

Die leerstehenden Räume zeigen sich in einem etwas besseren Zustand. Der Boden wurde mit Laminat oder Vinyl belegt, die Toilette wurde saniert. Der Fliesenspiegel

der Teeküche wurde ebenso erneuert. Die Decken wurden mit Gipskarton abgehängt und mit aufgesetzten Beleuchtungskörpern ausgestattet. An der Stahlharfe der Innentreppe zeigen sich Farbabplatzungen, die Holzstufen sind abgenutzt. Der Vinylboden zeigt leichte Wellen und Fugen. Teilweise renovierungsbedürftiger Zustand.

Bürofläche H

Die leerstehenden Räume zeigen sich in einem durchschnittlichen leicht renovierungsbedürftigen Zustand mit einfacher Standardausstattung. Der alte Filzteppich ist zu erneuern. Die Wände sind neu zu streichen. Hier ist keine Rasterdecke vorhanden, sondern eine abgehängte Gipskartondecke.

Bürofläche I

Die leerstehenden Räume zeigen sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand mit Standardausstattung, allerdings wurde ein anderer Teppichbelag verlegt. Hier sind sämtliche Decken mit Paneeldecken ausgestattet, teilweise auch mit integrierten Beleuchtungskörpern. Im straßenseitigen Raum befindet sich ein gefliester Bereich, evtl. ehemals Sauna und daneben eine große Gemeinschaftsdusche. Eine interne Treppe als Verbindung zum darüber liegenden Dachgeschossbereich (N) wurde mit Gipskartonwänden verschlossen.

Bürofläche J

Die leerstehenden Räume zeigen sich in einem durchschnittlichen renovierungsbedürftigen Zustand mit Standardausstattung. U.a. ist der alte Filzteppich erneuerungsbedürftig.

Bürofläche K

Die leerstehenden Räume zeigen sich wie die Bürofläche J, die Ausstattung macht einen noch etwas älteren Eindruck. Renovierungsbedürftiger Zustand.

Bürofläche L

Die leerstehenden Räume zeigen sich in einem durchschnittlichen tlw. renovierungsbedürftigen Zustand mit einfacher Standardausstattung. Hier sind keine Rasterdecken vorhanden, sondern abgehängte Gipskartondecken, abgesehen von den Schrägen. An mehreren Stellen zeigen sich abgetrocknete Feuchtigkeitsflecken an der Decke. Die Ursache ist unbekannt, evtl. sollte das Dach auf Undichtigkeiten zu überprüfen. Der Filzteppich ist alt, die Dachflächenfenster ebenfalls. Beides ist zu erneuern.

Bürofläche M

Die Räume waren am Ortstermin nicht zugänglich. Folglich können keine Aussagen über Aufteilung, Ausstattung und Zustand gemacht werden.

Bürofläche N

Der leerstehende Raum zeigt sich in einem durchschnittlichen leicht renovierungsbedürftigen Zustand. Hier wurde ein anderer Teppichbelag verlegt, der sich jedoch in einem stark erneuerungsbedürftigen Zustand zeigt. Einige Fensterscheiben sind blind, die Holz-Dachflächenfenster alt. An einer Seite des Raumes wurde eine Theke aus Holzelementen errichtet. Die Eingangstür ist kaputt und zu erneuern.

Ermittlung der Wertminderung aufgrund des Instandhaltungsstaus

Die leerstehenden Büroflächen sind zum Teil sanierungsbedürftig. Teilweise sind Bodenbeläge einzubringen, tlw. noch leichte Ständerwände zu ergänzen und Unterkonstruktionen zu verkleiden. Tlw. müssen auch sanitäre Anlagen erneuert werden. Es wird geschätzt, dass ca. die Hälfte der leer stehenden Flächen, $= 2.600 \text{ m}^2 * \frac{1}{2} = 1.300 \text{ m}^2$ saniert werden müssen.

Die Sanierungskosten werden mit rd. 150 € / m² Nutzfläche geschätzt.

$1.300 \text{ €} / \text{m}^2 * \text{rd. } 200 \text{ m}^2 / \text{Nutzfläche} = 260.000 \text{ €}$. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer Kostenfaktor von ca. 20 %, $= 260.000 \text{ €} * 1,20 = \text{rd. } 312.000 \text{ €}$.

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche Wertminderung sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes.

Im vorliegenden Fall wird der Faktor mit 0,85 der ermittelten Kosten geschätzt:

$312.000,00 \text{ €} * 0,85 = 265.200,00 \text{ €}$. Für weitere Schäden im Außen- und Fassadenbereich wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von rd. 50.000 € geschätzt, so dass sich eine Wertminderung insgesamt in Höhe von 305.000,00 € ergibt.

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von **rd. 300.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

Anmerkung: Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Parkhaus:

Im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde ein 1- bis 2-geschossiges Parkhaus mit Parkdeck in Stahlbetonbauweise erstellt. Das Parkhaus wird über eine offene Zufahrt von der *Helmholtzstraße* her ebenerdig erschlossen und besitzt innen 2 Rampen, welche die zueinander versetzten Ebenen (Splitlevel) miteinander verbinden. Insgesamt sind somit 5 halbe Ebenen, inklusive der Parkdeckebenen, vorhanden. Die Bodenflächen im Parkhaus wurden mit Beton ausgestattet, die Parkdeckflächen mit Verbundsteinpflaster. Als Absturzsicherung wurden Stahlgeländer um das Parkdeck errichtet. Vor die Rückfassade des Gebäudeteils an der *Helmholtzstraße* wurden Betonfertigteile mit aufgesetzten Blumenkästen, ebenfalls als Betonfertigteile, gesetzt. Das Parkhaus wird über Öffnungen mit Stahlvergitterungen belichtet. Ein Notausgang über eine Streckmetalltür ist vorhanden, ebenso eine Verbindung über eine Außentreppe in Stahlkonstruktion von der mittleren Parkebene zum südwestlichen Innenhofbereich an der Rückfassade des Gebäudeteils an der *Havensteinstraße*. Insgesamt umfasst das Parkhaus 89 Stellplätze.

Baulicher Zustand: Teilweise zeigen die seitlichen Wangen der Rampen Rissbildungen und Feuchtigkeiterscheinungen. An Wänden und Decken zeigen sich stellenweise Ausblühungen und Abplatzungen in der Farbe. Die Ursache für diese Schäden ist zu überprüfen.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde fast völlig überbaut. Entlang der Straßen wurde ein Büro- und Geschäftshaus errichtet, im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Parkhaus. Das Parkhaus wird von der *Helmholtzstraße* her über eine offene Zufahrtsfläche erschlossen. Daneben erstreckt sich der südöstliche unbebaute Grundstücksbereich, der um das Parkhaus herumführt. Sämtliche Flächen wurden mit Verbundsteinpflaster befestigt. Zu den angrenzenden Nachbargrundstücken wurden keine Abgrenzungen vorgenommen. An der Rückseite des Parkhauses befinden sich offene Stellplätze, deren Nutzung über eine Baulast zu Gunsten der Nachbarflurstücke erfolgt (siehe unter „Rechtliche Gegebenheiten“). Von hier aus erfolgt auch der Zugang zu einem rückwärtig errichteten Trafohäuschen. An der Rückfassade des Gebäudeteils entlang der *Havensteinstraße* befinden sich zwei Innenhöfe. Diese Innenhöfe auf Straßenniveau wurden mit Fliesenbelag in Kopfsteinpflasteroptik ausgestattet, der sich auch in den Treppenhäusern und Durchgängen wiederfindet. Die Innenhöfe dienen als Durchgänge zwischen den ebenfalls hier gelegenen Treppenhäusern (*Havensteinstr. 44, 46, 48*)

Anmerkung: Außenanlagen sind grundsätzlich nur in der Höhe zu berücksichtigen, wie sie schätzungsweise den Verkehrswert des Grundstücks, d.h. den Wert für den durchschnittlichen Nachfrager nach dem Bewertungsobjekt über den reinen Bodenwert hinaus erhöhen. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass tatsächlich entstandene Herstellungskosten nicht immer eine Erhöhung des Sachwertes verursachen, bzw. nur zu einem Teil Berücksichtigung finden.

2.3 Massen und Flächen

Vorbemerkung: Sämtliche Flächenermittlungen wurden auf der Grundlage der Hausakte der Stadt Oberhausen sowie der überreichten Brandschutzplänen und vorhandenen Berechnungen ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde. Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

Bruttogrundflächen (BGF):

Geschäfts- und Bürogebäude

KG:	$50,37 * 15,45 + 15,06 * 27,345$	
	$+ 3,11 * 4,70 + 2 * 4,66 * 4,70 =$	1.248,45 m ²
EG:	wie KG =	1.248,45 m ²
1. OG:	wie EG zzgl.: $+ (4,40 * 0,45 + 1,74 * 0,5) * 9$	
	$+ (5,80 * 0,45 + 2,50 * 0,6) * 3 =$	1.286,43 m ²
2. OG:	wie 1. OG zzgl.: $+ 7,545 * 0,45 + 19,57 * 0,45 =$	1.298,63 m ²
1. DG:	wie 2. OG=	1.298,63 m ²
2. DG:	$14,46 * 16,20 =$	<u>234,25 m²</u>
		6.614,84 m ²

Bruttogrundflächen insgesamt: **rd. 6.615,00 m²**

Garagengebäude / Parkhaus

$$35,94 * 28,85 + 17,97 * 28,85 = 1.555,30 \text{ m}^2$$

Bruttogrundflächen insgesamt: **rd. 1.555,00 m²**

Nutzflächen Ladenlokale

Ladenlokal 1: EG rd. 94,00 m², KG rd. 94,00 m²

Ladenlokal 2: EG rd. 172,00 m², KG rd. 187,00 m²

Ladenlokal 3: EG rd. 169,00 m², KG rd. 187,00 m²

Ladenlokal 4: EG rd. 159,00 m², KG r d. 94,00 m²

Ladenlokal 5: EG rd. 9,00 m², KG keine

Ladenlokal 6: EG rd. 123,00 m², KG rd. 220,00 m²

Ladenlokal 7: EG rd. 70,00 m², KG rd. 109,00 m²

Ladenlokal 8: 1.OG rd. 280,00 m², KG keine

Nutzflächen Ladenlokale gesamt:

rd. 1.156,00 m² ohne KG

rd. 2.047,00 m² incl. KG

Nutzflächen Büros

Bürofläche A: 1.OG rd. 101,00 m²

Bürofläche B: 1.OG rd. 394,00 m²

Bürofläche C: 1.OG rd. 228,00 m²

Bürofläche D: 1.OG rd. 148,00 m²

Bürofläche E: 2.OG rd. 424,00 m², 1. DG rd. 197,00 m²

Bürofläche F: 2.OG rd. 322,00 m², 1. DG rd. 160,00 m²

Bürofläche G: 2.OG rd. 145,00 m², 1. DG rd. 80,00 m²

Bürofläche H: 2.OG rd. 209,00 m²

Bürofläche I: 1.DG rd. 104,00 m²

Bürofläche J: 1.DG rd. 68,00 m²

Bürofläche K: 1.DG rd. 91,00 m²

Bürofläche L: 1.DG rd. 72,00 m²

Bürofläche M: 1.DG rd. 72,00 m²

Bürofläche N: 2.DG rd. 176,00 m²

Nutzflächen Büros gesamt:

rd. 2.991,00 m²

Nutzflächen insgesamt, Laden- und Büroflächen:

rd. 5.038,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWert V).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens 2 möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und Marktanpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, werden sowohl eine Ertrags- als auch Sachwertermittlung im nachfolgenden Gutachten getätigt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz und zur Überprüfung des Ertragswertes) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

3.2.1 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen. Unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone ist zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 128033 in Alt-Oberhausen, Havensteinstraße 44-48, Helmholtzstraße 93, 95 zum Stichtag 01.01.2024:

= **280,- €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = Mischgebiet

Erschließungsbeitrags- und
abgabenrechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = III – IV

Geschossflächenzahl (WGFZ) = 1,5

Grundstückstiefe = 40 m

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2024 abgeleitet.

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 15.06.2024 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 4 Jahre berücksichtigt. In den letzten Jahren stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Es wird weiterhin von einer Stagnation ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **280 €/m²** als Basiswert herangezogen.

Berücksichtigung der ggf. abweichenden WGFZ

Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen:

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Gemäß § 16 Absatz 4 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021) wird bei dem Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche (Vorderland) abgestellt. Danach sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberflächen im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberflächen hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.

Durch Division der so ermittelten Flächen der oberirdischen Geschosse (wertrelevante Geschossfläche) durch die Grundstücksfläche (Vorderland) ergibt sich die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Abweichungen der WGFZ des zu bewertenden Grundstücks vom zonalen Bodenrichtwert sind anhand der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) zu berücksichtigen (siehe letzter Teil der Fachinformation).

WGFZ Bewertungsgrundstück: **1,6**

WGFZ Richtwertgrundstück: **1,5**

Um den Richtwert auf die individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks umzurechnen ist die o.g. Formel des Gutachterausschusses der Stadt Oberhausen zu beachten, siehe Auszug aus dem GMB Oberhausen:

Auswirkung von WGFZ und Tiefe

Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006)

WGFZ	Umrechnungs-koeffizient	WGFZ	Umrechnungs-koeffizient	WGFZ	Umrechnungs-koeffizient
0,4	0,66	1,1	1,05	1,8	1,36
0,5	0,72	1,2	1,10	1,9	1,41
0,6	0,78	1,3	1,14	2,0	1,45
0,7	0,84	1,4	1,19	2,1	1,49
0,8	0,90	1,5	1,24	2,2	1,53
0,9	0,95	1,6	1,28	2,3	1,57
1,0	1,00	1,7	1,32	2,4	1,61

Somit errechnet sich ein an die tatsächliche WGFZ angepasster Richtwert von:

$$1,28/1,24 * 280 \text{ €/m}^2 = 289,03, \text{ rd. } 289 \text{ €/m}^2.$$

Berücksichtigung der Baulasten:

Erste Baulast:

Auf dem Grundstück lastet eine Baulast, Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Nachbargrundstücke 395/396/551, 407, 391/ 394, 392/ 393, 398, 399. Text und Pläne zu den Baulasten siehe Seite 14.

Entsprechend der Rechtslage gewährt die Baulast weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks einen Nutzungsanspruch, noch verpflichtet er den Rechtsnachfolger des dienenden Grundstücks, die Nutzung zu dulden (BGH, Urteil vom 08.07.1983 - VZR 204/82), es sei denn durch eine entsprechende dingliche Sicherung wurde eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen.

Für das **Flurstück 395 / 396 / 551 ist eine Grunddienstbarkeit** eingetragen.

Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, muss der **unbelastete Verkehrswert**, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches, ermittelt werden. Deshalb wird zunächst der von der Grunddienstbarkeit unbelastete Bodenwert ermittelt.

Jedoch ist auch im Bebauungsplan diese Fläche als mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belastende Fläche zugunsten der Eigentümer und Benutzer der Grundstücke Havensteinstr. 50, und 54, Marktstr. 94, 96, 98/100 und 102 sowie Saarstr. 43 dargestellt. Siehe Seite 17/18.

Die Fläche wird somit schon durch den Bebauungsplan dem zu bewertenden Grundstück als bebaubare Fläche entzogen. Zudem liegt sie im Bauwich und dient auch als Zufahrt für hinter der Tiefgarage liegende (jedoch nur 3) Stellplätze. Somit hat diese Baulast nur geringe Auswirkungen auf die Ausnutzbarkeit.

Durch die Überbauungen des nachbarlichen Bunkergebäudes (siehe folgende Seite) kann die benötigte Fahrbreite auch erst jenseits der überbauten Flächen beginnen.

Nach Auffassung des OLG Karlsruhe (Urteil vom 06.11.1991- 1U 128/91; NJW-RR 92, 1104) ist die Belastung des Grundstücks mit einer Baulast als Sachmangel zu sehen, der zu einem Minderungsrecht führt.

Als Wertminderung hält die Unterzeichnerin einen geringen Abzug von 2 % vom Bodenrichtwert für angemessen:

$$\text{Bodenwert} = 289 \text{ €/m}^2 * 0,98 = 283,22 \text{ €/m}^2,$$

Zweite und dritte Baulast:

Außerdem gibt es eine (bzgl. Anrechnung GRZ und GFZ) eingeschränkte Vereinigungsbaulast, sowie die Übernahme von Stellplätzen für die damalige Baugenehmigung Havensteinstraße 50/52.

Text und Pläne zu den Baulasten siehe Seite 15.

Die Einsicht ins Grundbuch ergab, dass keine entsprechende Grunddienstbarkeit eingetragen ist.

Für die Übernahme von Stellplätzen für das Nachbargrundstück kann demzufolge die Nutzung untersagt werden und der Eigentümer kann über die Stellplätze und Zufahrt frei verfügen.

Eingeschränkte Vereinigungsbaulast: Es handelt sich vor allem um Auswirkungen bei genehmigungspflichtigen Änderungs- und Umbauarbeiten, die anderen Voraussetzungen unterliegen, wenn es sich um ein eigenständiges Grundstück handelt. In einigen Genehmigungsfällen kann die Vereinigungsbaulast auch Vorteile, bzw. Vereinfachungen nach sich ziehen. Die mit etlichen Imponderabilien behafteten Auswirkungen der Vereinigungsbaulast muss mit einem Abschlag berücksichtigt werden.

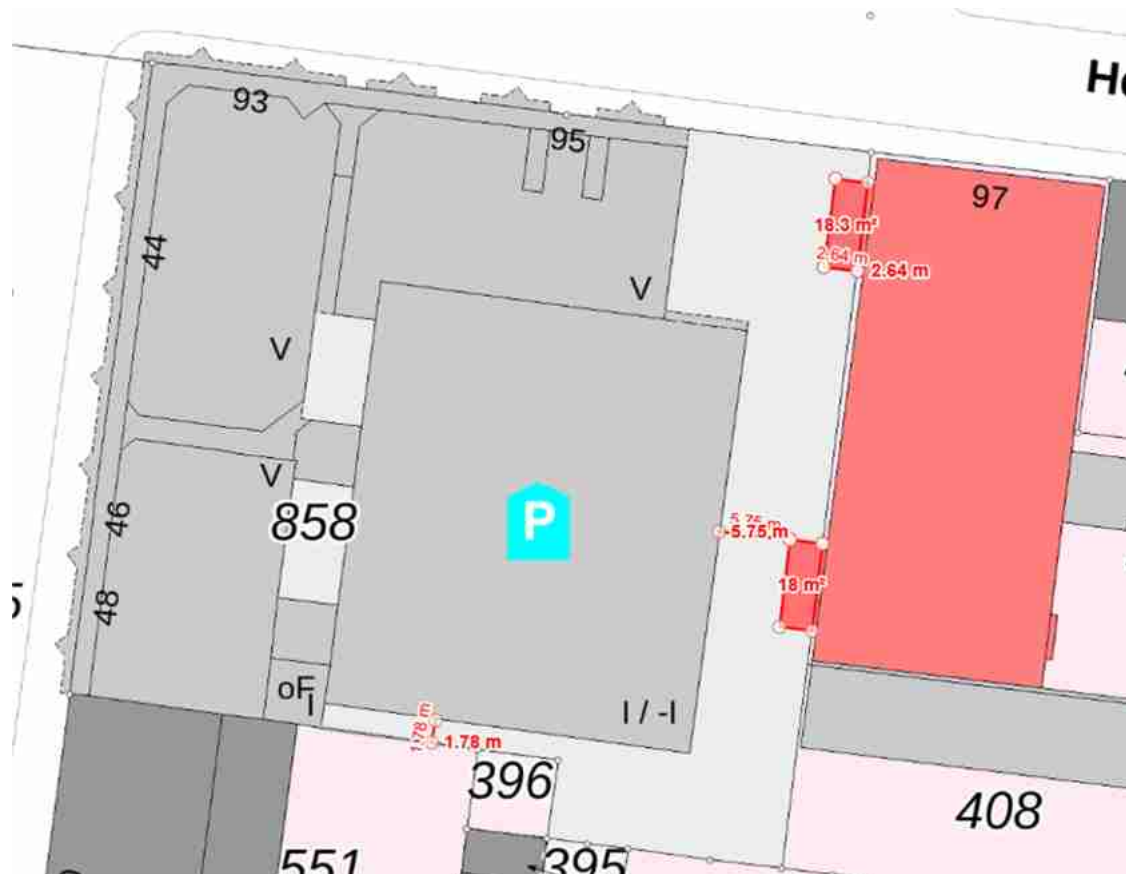
Als Wertminderung hält die Unterzeichnerin einen weiteren Abzug von 2 % vom Bodenrichtwert für angemessen:

$$\text{Bodenwert} = 283,22 \text{ €/m}^2 * 0,98 = 277,56 \text{ €/m}^2,$$

$$\text{rd. } 278 \text{ €/m}^2$$

Berücksichtigung des Überbaues

Das zu bewertende Flurstück 858 ist mit einem Teil des Bunkergebäudes des östlichen Nachbarn überbaut. Die überbaute Fläche beträgt: $2 * \text{ca. } 18 \text{ m}^2 = 36 \text{ m}^2$. Siehe Auszug aus tim.online.nrw.de:



Der Überbau ist vermutlich über 80 Jahre alt (geschätzt zu Kriegszeiten 40er Jahre). Durch den Überbau hat die Eigentümerin des zu bewertenden Grundstücks ein Recht auf eine Überbaurente. Die Höhe der Überbaurente bemisst sich nach der Höhe des Bodenwertes zum Zeitpunkt der Entstehung. Da der Bodenwert vor 80 Jahren sehr gering war, hat die der Eigentümerin zustehenden Überbaurente somit keine werterhöhende Wirkung auf den Grundstückspreis (läge im Rundungsbereich).

Jedoch kann diese Fläche durch den Überbau nicht anderweitig genutzt werden. Die überbaute Fläche hat somit keinen Nutzen und nur sehr eingeschränkten Wert (da es zur Anrechnung der WGFZ mitgerechnet werden kann). Denkbar wäre eine Nutzung als Außenstellplätze.

Es werden sodann nur 30 % der belasteten Grundstücksfläche wertmäßig angerechnet: $0,30 * 36 \text{ m}^2 = 10,8 \text{ m}^2$, rd. 11 m^2 . Die fiktive Grundstücksfläche wird somit für die Wertermittlung um $36 - 11 = 25 \text{ m}^2$ reduziert.

Daraus ergibt sich eine auf den ermittelten angepassten Bodenrichtwert bezogene Grundstücksfläche von:

$$3.050 \text{ m}^2 (\text{Flurstück 858}) - 25 \text{ m}^2 = 3.025 \text{ m}^2.$$

Auf dem Plan ist zudem erkennbar, dass das zu bewertende Büro- und Geschäftsgebäude umgekehrt das nördliche und westliche städtische Nachbargrundstück mit seinen Spitzerkern überbaut hat.

Es handelt sich um einen so genannten erlaubten Überbau, da schon im Bebauungsplan ab dem 1. Obergeschoss die Baugrenze in den Gehwegsraum erweitert dargestellt wurde (siehe Bebauungsplan).

Durch den Überbau hat das zu bewertende Grundstück einen Vorteil, da eine Fläche auf Fremdgrund gewonnen wurde. Jedoch ist auch hier zu berücksichtigen, dass eine fiktive Überbaurente gezahlt werden müsste.

Der Überbau fand im Baujahr ca. 1987 statt.

Insgesamt beträgt die überbaute Fläche rd. 70 m^2 (ca. $19,4 + 37,6 + 4,3*3$). Siehe Auszug aus tim.online.nrw.de:



Bodenwert in 1987:

Hochrechnung gemäß Bodenpreisindex für Mehrfamilienhausgrundstücke des Gutachterausschusses der Stadt Oberhausen (hilfsweise):

$$109/218 * 280 = 140 \text{ €/m}^2$$

Die überbaute Fläche hat eine Größe von ca. 70 m^2 , Zinssatz: 5 %

$$\text{Jährliche Überbaurente: } 70 \text{ m}^2 * \text{rd. } 140,00 \text{ €} * 5 \% =$$

$$490,00 \text{ €/Jahr}$$

Die Überbaurente verändert sich der Höhe nach während ihrer Laufzeit nicht.
Restnutzungsdauer des überbauten Gebäudes = Ca. 33 Jahre.

Barwert der Überbaurente:

Rentenbarwertfaktor bei 33 J und 5 % 16,00

* 1,05 (Korrekturfaktor wegen vorschüssiger Zahlweise)

* jährliche Überbaurente =

$16,00 * 1,05 * 490 \text{ €/Jahr} = 8.232,00 \text{ €}$ **rd. 8.000,00 €**

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 15.06.2024 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

3.050 m² (- 25m² Wertminderung durch Überbau Bunker)

$3.025 \text{ m}^2 * 278,00 \text{ €/m}^2 =$ 840.950,00 €

- Barwert der Überbaurente Spitzerker - rd. 8.000,00 €

832.950,00 €

Bodenwert, Gesamtgrundstück:

(angemessener Preis zum Wertermittlungstichtag) **rd. 833.000,00 €**

3.3 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Oberhausen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024:

Die „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA.NRW) entwickelt seit geraumer Zeit Modelle zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. Diese Modelle werden weiterentwickelt oder rechtlichen Veränderungen angepasst. Die Anwendung dieser empfohlenen Modelle führte dazu, dass eine einheitliche und damit vergleichbare Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie eine einheitliche Darstellung in den Grundstücksmarktberichten der verschiedenen Gutachterausschüsse erreicht werden konnte. Aus Gründen der Modellkonformität sind diese Modelle auch bei der Anwendung der so abgeleiteten Liegenschaftssätze anzuhalten.

Nachstehend sind die wesentlichen Einflussgrößen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze aufgeführt. In Einzelfällen wird auf das unter www.boris.nrw.de veröffentlichte Standardmodell verwiesen.

Kaufpreis	Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, wurden bei der Ableitung ausgeschlossen, es sei denn, dass die Auswirkungen genügend sicher erfasst werden konnten
Rohertrag	nachhaltig erzielbare Mieten nach Mietspiegel bzw. einkommende Mieten, die auf Nachhaltigkeit geprüft wurden
Bewirtschaftungskosten	gemäß Modell der AGVGA.NRW: Instandhaltungskosten 13,50 € Wohngebäude, 79,70 € Garage/ähnlicher Einstellplatz, 49,00 € Carport
	Verwaltungskosten 344,00 € Wohnen, 411,00 € Eigentumswohnung und 45,00 € Garage/ähnlicher Einstellplatz Mietausfallwagnis bei Wohngrundstücken in der Regel 2 %
Gesamtnutzungsdauer	Wohngebäude in der Regel 80 Jahre
Modernisierungsgrad	Instandhaltungen/Modernisierungen verjüngen das Gebäude, der Modernisierungsgrad kann auch anhand der Modernisierungs- und Restnutzungsdauertabellen, Anlage 2 des Ertragswertmodells der AGVGA-NRW, ermittelt werden
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer minus Alter/fiktives Alter
Bodenwert	gemäß Bodenrichtwertkarte unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten; separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten

Anmerkung: bei gewerblichen Immobilien sind gem. ImmoWertV für die Verwaltungskosten 2 % und für das Mietausfallwagnis 4 % des Rohertrages anzusetzen.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, bzw. dem Modell des GAA Oberhausen entsprechend die nachhaltig erzielbaren Erträge. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Gemäß Modell des AGVGA.NRW beträgt die Gesamtnutzungsdauer bei Bürogebäuden **70 Jahre**. Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren mit **33 Jahren** ermittelt.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen liegen Liegenschaftszinssätze für Handelsimmobilien in 2023 gem. GMB 2024 bei 5,99 % bei einer Standardabweichung von 1,96 und für Bürogebäude bei 6,56 % bei einer Standardabweichung von 0,95.

Statistisches Ergebnis nach Auswertung der Kauffälle aus 2022 und 2023
(nach dem Modell der AGVGA-NRW)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	N	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)			
			Größe W/NF	Kaufpreis je m²	Miete je m²	RND
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	1,71 % (± 0,35 %)	72	88,7 m² (± 19,3 m²)	2.257,-- € (± 572,-- €)	6,65 € (± 0,67 €)	46,6 J. (± 13,0J.)
Wohnungseigentum (vermietet)	2,17 % (± 0,34 %)	40	77,5 m² (± 21,7 m²)	1.964,-- € (± 561,-- €)	6,93 € (± 0,92 €)	42,3 J. (± 13,9J.)
Dreifamilienhäuser*	2,38 % (± 0,38 %)	16	234 m² (± 46 m²)	1.540,-- € (± 436-- €)	5,80 € (± 0,98 €)	39,7 J. (± 9,4J.)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages)*	3,55 % (± 0,50 %)	67	588 m² (± 408 m²)	1.243,-- € (± 303,-- €)	5,81 € (± 0,77 €)	44,3 J. (± 9,3J.)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20 % des Rohertrages)*	4,65 % (± 0,66 %)	17	731 m² (± 428 m²)	1.003,-- € (± 335,-- €)	5,98 € (± 1,56 €)	38,0 J. (± 10,0J.)
Handel	5,99 % (± 1,96 %)	4	2.574 m² (± 2.947 m²)	1.236,-- € (± 1.121,-- €)	7,33 € (± 2,87 €)	30,0 J. (± 18,0J.)
Bürogebäude	6,56 % (± 0,95 %)	2	1.541 m² (± 798 m²)	1.588,-- € (± 902,-- €)	11,00 € (± 5,62 €)	45,0 J. (± 0,7J.)

Es handelt sich um ein größeres Gewerbeobjekt mit großflächigen Leerständen in den Büroetagen. Der Eigentümervertreter berichtete, dass es seit mindestens 7 Jahren auch nach umfänglichen Vermietungsbemühungen nicht zu einer Vermietung der Büroetagen kam. Aufgrund dessen besteht ein erhöhtes Risiko, die angesetzten ortsüblichen Mieten zu erzielen, was mit einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes gewürdigt wird. Für das zu bewertende Objekt wird der Liegenschaftszinssatz mit **7,0 %** geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kosten-schätzung angesetzt sind.

3.3.1 Ertragswert Flurstück 858

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Model des Gutachterausschuss Oberhausen von der **nachhaltig erzielbaren Miete** auszugehen. Abzustellen ist dabei grundsätzlich auf die *ortsübliche Vergleichsmiete* als Grund- oder **Nettokaltmiete**, wie sie bei der heutigen mietvertraglichen Praxis zur Regel geworden ist. Die Nettokaltmiete ist der Mietzins ohne Betriebskosten. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bei Gewerbeimmobilien ist grundsätzlich zu prüfen, ob die derzeitige Nutzung sinnvoll und rentierbar ist, d.h. ob ein Bedarf an dem Standort besteht, oder ob durch eine Nutzungsänderung eine wirtschaftlichere Verwertung der Immobilie erreicht werden kann. Für die Wertermittlung ist grundsätzlich auf die wirtschaftlich vernünftigste Nachfolgenutzung abzustellen.

Ladenflächen

Es handelt sich um eine 1b-Geschäftskernlage, nahe der 1a Lage (Marktstraße).

Die Nutzung der EG-Flächen als Läden stellt zurzeit die wirtschaftlichste Verwertung dar, so dass die tatsächliche Nutzung als nachhaltige Nutzung gewertet werden kann. Der überwiegende Teil der Läden ist vermietet, es gibt nur einen Leerstand im nordöstlichen Eckbereich des Gebäudes (Laden Nr. 7).

Die Ladengrößen bewegen sich zwischen 94 m² und 172 m² in den Erdgeschossen. Sie haben Schaufensterflächen zur Havenstein- bzw. Helmholtzstraße.

Zur allgemeinen Lage siehe Auszug aus: Metropole Ruhr Business in Zusammenarbeit mit der Bulwiengesa AG, Immobilienmarkt Ruhr 2023:

Mieten

Auch die Spitzenmieten in der Metropole Ruhr zeigen einen weiteren Abwärtstrend. Vor allem die Städte Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund sind von sinkenden Spitzenmieten betroffen. In Dortmund, dem traditionell teuersten Einzelhandelsstandort der Metropole Ruhr, liegt die Spitzenmiete in der 1A-Lage zwischen 150 und 160 Euro/m² (2022: 165 Euro/m²). In Essen sank die Spitzenmiete auf 50,00 bis 60,00 Euro/m² (2022: 70,00 Euro/m²), in Bochum auf 40,00 bis 50,00 Euro/m² (2022: 55,00 Euro/m²) und in Duisburg liegt die Spitzenmiete in einer Spanne von 35,00 bis 45,00 Euro/m² (2022: 55,00 Euro/m²).

Die Einzelhändler verzeichnen vielerorts sinkende Flächenproduktivitäten bzw. Umsätze und können daher die geforderten Mieten nicht mehr erwirtschaften. Hinzu kommen steigende Leerstände, die die Verhandlungsposition der Mieter deutlich stärken. Die Nettoanfangsrenditen für Geschäftshäuser in der Metropole Ruhr sind im Zuge weiterer Zinsschritte um 20 bis 50 Basispunkte gestiegen. Der Zinsgipfel dürfte 2023 erreicht worden sein, weshalb im laufenden Jahr nur noch marginale Preiskorrekturen für Top-Objekte zu erwarten sind.

Es besteht kein Zweifel daran, dass neue Konzepte für Innenstädte benötigt werden, insbesondere solche, die über den traditionellen Konsumfokus hinausgehen und stattdessen die Lebensqualität in den Vordergrund stellen. Angesichts des starken Einflusses von Online-Shopping und E-Commerce auf das traditionelle Einzelhandelsmodell müssen sich die Innenstädte neu erfinden, um relevant und attraktiv zu bleiben.

Die Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche mit ausreichend Grünflächen, Sitzgelegenheiten und öffentlichen Plätzen wird immer wichtiger. Diese Bereiche sollen einladend sein und Raum für soziale Interaktion, Entspannung und Freizeitaktivitäten bieten. Kulturelle Veranstaltungen, Straßenkunst und temporäre Pop-up-Installationen können für zusätzliche Attraktivität und Abwechslung sorgen.

Wichtig ist auch die Diversifizierung des Angebots in den Innenstädten. Neben Einzelhandelsgeschäften können medizinische Dienstleistungen, Kunstgalerien, lokale Handwerksbetriebe und innovative Gastronomiekonzepte integriert werden und so für ausreichend Frequenzen im Tagesverlauf sorgen. So entsteht ein vielfältiger Nutzungsmix, der Menschen jeden Alters und mit unterschiedlichen Interessen anspricht. In diesem Kontext besteht auch die Chance, dass neue Mieterprofile den anstehenden Wandel der Einkaufsinnenstädte der Metropole Ruhr vorantreiben.

Mietspannen div. Marktbeobachter:

RDM-Preisspiegel 2024

Ladenmieten – Geschäftskern

Stadt	Netto-Kaltmieten in €/m ² ebenerdige Ladenfläche, monatlich, je Lage*			
	1a-Lage (bis ca. 150 m ²)	1a-Lage (ab ca. 150 m ²)	1b-Lage (bis ca. 150 m ²)	1b-Lage (ab ca. 150 m ²)
Essen	↘ 30,00	↘ 16,00	↘ 7,00	⇒ 5,00
Bottrop	↘ 14,00	↘ 10,00	↘ 6,00	⇒ 5,00
Mülheim a. d. Ruhr	↘ 12,00	↘ 10,00	↘ 6,00	⇒ 5,00
Oberhausen	↘ 9,00	↘ 8,50	↘ 6,00	⇒ 5,00

IVD Preisspiegel ab 2021: keine Auswertung für Oberhausen

IVD Preisspiegels für 2020 (letzte Ableitung für Oberhausen)

1b - Geschäftskern – Lagen bei: 16,50 € / m² bei einer Geschäftsgrößen bis 60 m²

1b - Geschäftskern – Lagen bei: 8,00 € / m² bei einer Geschäftsgrößen ab 100 m²

Nachbargemeinde Mülheim-Ruhr (2024, IVD):

1b Geschäftslage, kl. Läden 11,00 €/m², gr. Läden 8,50 €/m²

Nachbargemeinde Gelsenkirchen (2024, IVD):

1b Geschäftslage, kl. Läden 16,00 €/m², gr. Läden 13,00 €/m²

Nachbargemeinde Bottrop (2024, IVD):

1b **Geschäftslage**, kl. Läden 15,00 €/m², gr. Läden 12,00 €/m²

Immopromeo Gewerbemietpiegel Oberhausen 2024:

Die Vermietungen von Ladenlokalen in den Geschäftslagen ist derzeit geprägt von:

- Subventionierten Mieten
- Verändertem Flächenbedarf
- Veränderten Nutzungskonzepten
- Veränderten Vertragslaufzeiten
- Übergangsanmietungen
- Leerständen

Diese veränderten Rahmenbedingungen führen dazu, dass sich in den Geschäftslagen derzeit keine belastbaren Mietspannen angeben lassen.

Immopromeo Gewerbemietpiegel Oberhausen 2023:

Ladenlokale

a) 1-A Lagen

Marktstraße, Bahnhofstraße
(in den besten Teilstücken)

20 bis 50 m²

15,00 bis 25,00 €

50 bis 100 m²

12,00 bis 20,00 €

über 100 m²

7,00 bis 20,00 €

b) B Lagen

z. B. Elsässer Straße

20 bis 50 m²

6,50 bis 20,00 €

50 bis 100 m²

6,00 bis 15,00 €

über 100 m²

5,00 bis 15,00 €

Erdgeschossfläche:

Aufgrund der mittleren Größe, Lage und Ausstattung kann von einem ortsüblichen Mietzins in Höhe von **8 €/m²** für die größeren und **12 €/m²** für die kleineren Läden ausgegangen werden. Der Eckladen hat wegen der erweiterten Schaufensterfläche einen Vorteil, weshalb für diesen Laden (Nr. 4) ebenfalls mit **12 €/m²** als nachhaltige Miete gerechnet werden kann. Auch für das Sushi Restaurant (Laden Nr. 3) und den Dönerladen (Laden Nr. 5) kann aufgrund der Gastronomienutzung eine etwas höhere Miete erzielt werden, weshalb für den größeren Laden Nr. 3: **12 €/m²** und für den kleineren Laden Nr. 5: **15 €/m²** angesetzt werden. Dies zeigt sich auch in den tatsächlichen Mieten, die für diese Läden höher liegen als für die anderen Läden ohne diese Vorteile.

Kellerflächen:

Diese Flächen haben aufgrund des nicht ebenerdigen Zugangs und eingeschränkter Nutzbarkeit und Belichtung einen geringeren ortsüblichen Mietwert, der mit **4,00 €/m²** geschätzt wird. Für die Kellerflächen des Spielcasinos (Nr. 6) kann aufgrund der Aufteilung mit 2 Treppen und 2 sanitären Anlagen sowie Ausstattung und Nutzung eine höhere Miete erzielt werden, die mit **6,00 €/ m²** geschätzt wird.

Büro- und Praxisflächen

Die Höhe von Büromieten hängt insbesondere ab von: Lage, Parkmöglichkeiten, zeitgemäßes Erscheinungsbild, Ausstattung, Nutzungswert, Aufteilung.

Zur allgemeinen Marktlage für Büroflächen ist anzumerken, dass unterschieden werden muss zwischen Bestandsobjekten in mittleren bis mäßigen Lagen und Neubauten in guten Lagen. Es handelt sich um ein älteres Bestandsobjekt in Kernlage.

Die Obergeschosse sind als Büroetagen genehmigt. Eine fiktive Nachfolgenutzung als Büroflächen ist zunächst gegeben. Jedoch stehen die überwiegenden Flächen schon länger leer, so dass der Eigentümer eine Bauvoranfrage für die Umnutzung der überwiegenden Büroflächen in Wohnflächen gestellt hat. Die Bauvoranfrage wurde positiv beschieden. Jedoch kann in diesem Gutachten nur von der zum Wertermittlungstichtag zulässigen Nutzungsart = Büroflächen ausgegangen werden. Eine Baugenehmigung für die Umnutzung zu Wohnflächen liegt nicht vor.

Der Bebauungsplan stellt die Fläche als Kerngebiet da. Es gibt bereits jedoch von der Stadt Oberhausen Planungen den Bebauungsplan zu ändern (bereits vorhandener Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes. In der Begründung vom 09.02.2024 werden unter anderem die verstärkten Baugesuche für Wohnnutzung genannt. Oft handelt es sich dabei um die Nachnutzung von z. T. langzeitigen Leerständen gewerblicher Flächen).

Eine Nachfolgenutzung als Wohnflächen in den Obergeschossen ist jedoch mit umfangreichen Umbaumaßnahmen verbunden. Diese können in einer großen Preisspanne je nach Ausstattung und Aufteilung liegen. Außerdem fehlt die endgültige Baugenehmigung zur Umnutzung.

Für diese Wertermittlung kann deshalb nur von einer Nachfolgenutzung als Büroflächen ausgegangen werden. Es wurde auch seitens des Eigentümers ein bekanntes Maklerunternehmen beauftragt, die Flächen als Büroflächen zu vermieten. Das Maklerunternehmen hat die Eigentümerin darauf hingewiesen, dass eine Vermietung in diesem Sinne schwierig ist (Zitat: *Die Nachfrage für Büroflächen in Oberhausen ist sehr mau. Wenn Gesuche reinkommen, dann sind diese meist für den Standort am Centro.*)

Es können aus diesem Grunde nur Mieten im unteren Bereich für diese Flächen angesetzt werden.

Allgemeine Lage, aus Metropole Ruhr Business in Zusammenarbeit mit der Bulwiengesa AG, Immobilienmarkt Ruhr 2023:

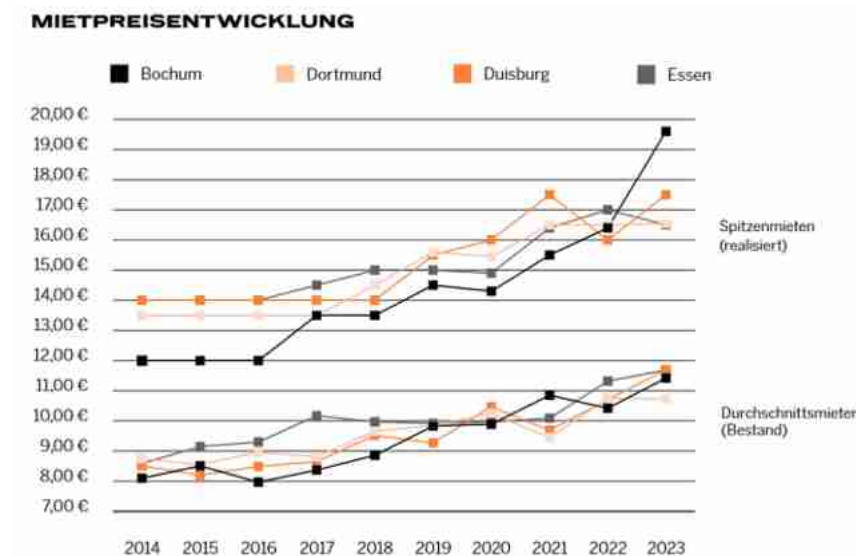
Die konjunkturelle Schwächephase hat das Vermietungsgeschehen in allen sieben A-Städten deutlich belastet. In der Metropole Ruhr fiel der Rückgang mit rund 21 Prozent auf insgesamt 443 Tsd. m² im Vergleich zu den A-Städten noch moderat aus.

BNP Parisbas real Estate für die Nachbargemeinde Essen:

SCHWACHER JAHRESSTART 2024

- Mit einem Flächenumsatz von nur 9.000 m² verzeichnet der Essener Büromarkt den schwächsten Jahresstart seit zwanzig Jahren und erreicht nur knapp die Hälfte des Vorjahresergebnisses. Gerade in kleineren Büromärkten, deren Gesamtergebnis oft von wenigen Großvermietungen bestimmt wird, sind vereinzelte schwache Quartale dennoch keine Besonderheit, sondern eher als Momentaufnahme zu verstehen. Ein Beispiel: 83 % des Flächenumsatzes 2023 wurde in den letzten drei Quartalen des Jahres getätigt.
- Für den Essener Markt ist ein sehr verhaltener Jahresstart mit stark unterdurchschnittlichen Flächenumsätzen keine Seltenheit. So wurde in den Jahren 2015 und 2016 im ersten Quartal sehr wenig Fläche umgesetzt und trotzdem gute bis sehr gute Jahresergebnisse erzielt.
- Die bisher größten Abschlüsse wurden von einem IT-Unternehmen mit 1.700 m² im Teilmarkt übriges Stadtgebiet und dem Personaldienstleister Hays mit 1.400 m² im Citykern getätigt. Darüber hinaus bewegen sich die Abschlüsse hauptsächlich im kleinteiligen Flächensegment, was den geringen Gesamtumsatz erklärt.
- Die Spitzenmiete liegt seit September 2023 unverändert bei 18 €/m² und wird nach wie vor für hochwertige Flächen in den Top-Lagen des Citykerns erzielt. Etwas gesunken ist hingegen die generell volatilere Durchschnittsmiete. Sie notiert aktuell bei 12 €/m² (-4 % ggü. dem Vorjahr).

Fa. Cubion, Büromarkt Ruhrgebiet 2023/24 für Essen und Umgebung:



RDM-Preisspiegel 2024 für Oberhausen:

Netto-Kaltmieten in €/m² Nutzfläche, monatlich* je nach Lage			
Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	↗ 8,00	↗ 9,90	↗ 14,50
Bottrop	↗ 7,50	↗ 9,00	↗ 11,50
Mülheim a. d. Ruhr	↗ 7,90	↗ 9,50	↗ 12,50
Oberhausen	↗ 7,00	↗ 8,00	↗ 10,00

Mietspiegel IVD 2024:

IVD Preisspiegels ab 2021: keine Auswertung für Oberhausen

Nachbargemeinden:

Mülheim-Ruhr:

Einfacher Nutzungswert: 6,20 €/m²

Mittlerer Nutzungswert: 8,00 €/m²

Bottrop:

Einfacher Nutzungswert: 6,00 €/m²

Mittlerer Nutzungswert: 7,50 €/m²

Gelsenkirchen:

Einfacher Nutzungswert: 5,00 €/m²

Mittlerer Nutzungswert: 7,00 €/m²

Essen:

Einfacher Nutzungswert: 4,00 €/m²

Mittlerer Nutzungswert: 5,50 €/m²

Oberhausen 2020 (letzte Ableitung für Oberhausen):

Einfacher Nutzungswert: 5,00 €/m²

Mittlerer Nutzungswert: 6,50 €/m²

Gewerbemietenspiegel Immopromeo 2024 (Grundstücksbörse Ruhr e.V.) für Essen:

Büroräume	
a) bevorzugte Bürolagen	6,00 bis 10,00 €
b) mittlere Bürolagen	5,00 bis 8,00 €
c) einfache Bürolagen	4,00 bis 6,00 €

Die ortsübliche Miete wie folgt geschätzt: **6,00 € / m² Nutzfläche.**

Die Stellplätze in der Garage können zu 40 €/Stellplatz angesetzt werden; die Außenstellplätze mit 25 €/Stellplatz.

Die tatsächlichen Mieten liegen tlw. unter, tlw. über der ortsüblichen Miete.

Insgesamt werden für die Läden 1 bis 8: 16.673 € Nettokaltmiete / Monat erzielt (im Vergleich zur nachhaltig erzielbaren Miete von 16.895 €).

Es wird davon ausgegangen, dass die zu niedrigen Mieten angepasst werden können.

Leerstandsmindermiete

Die leerstehenden Büroflächen sind jedoch problematisch zu beurteilen. Wie bereits dargestellt, ist eine Vermietung der Büroflächen zur Zeit schwierig und es muss mit einem längeren Vermarktungszeitraum gerechnet werden, um die insgesamt ca. 2.600 m² unvermietete Bürofläche zu vermieten. Der Eigentümer berichtete, dass die Bürotage mindestens seit 2017 leer stehen und sämtliche Vermietungsbemühungen in den letzten Jahren scheiterten.

Es wird deshalb von einer so genannten „Leerstands-Mindermiete“ ausgegangen.

Überschlägig wird diesem Sachverhalt Rechnung getragen, indem insgesamt durchschnittlich eine halbe Jahresnettokaltmiete als sog. „Leerstands/Sanierungs-Mindermiete“ vom Verfahrensergebnis als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgezogen wird:

2.600 m² * 6,50 * 6 Monate = 101.400 €,

rd. 100.000 €

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

	m ²	€/m ²	€/Monat	€/Jahr
MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
	m ²	€/m ²	€/Monat	€/Jahr
Laden 1, EG	94	12	1128	13536
Laden 2, EG	172	8	1376	16512
Laden 3, EG	169	12	2028	24336
Laden 4, EG	159	12	1908	22896
Laden 5, EG	89	15	1335	16020
Laden 6, EG	123	12	1476	17712
Laden 7, EG	70	12	840	10080
Laden 8, 1.OG	280	10	2800	33600
Laden 1, KG	94	4	376	4512
Laden 2, KG	187	4	748	8976
Laden 3, KG	187	4	748	8976
Laden 4, KG	94	4	376	4512
Laden 6, KG	220	6	1320	15840
Laden 7, KG	109	4	436	5232
Büro A	101	6	606	7272
Büro B	394	6	2364	28368
Büro C	228	6	1368	16416
Büro D	148	6	888	10656
Büro E	519	6	3114	37368
Büro F	584	6	3504	42048
Büro G	225	6	1350	16200
Büro H	209	6	1254	15048
Büro I	104	6	624	7488
Büro J	68	6	408	4896
Büro K	91	6	546	6552
Büro L	72	6	432	5184
Büro M	72	6	432	5184
Büro N	176	6	1056	12672
Garagenplätze	89	40	3560	42720
Außenplätze	7	25	175	2100
				462.912,00

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt**462.912,00 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

3,00 % der gewerblichen Erträge = - 13.887,36 €

Instandhaltungsaufwendungen:

13,50 €/m² Nutzfläche (5.038,00 m²), 79,90 €/ Stellplatz
= - 75.106,30 €

Mietausfallwagnis:

4,00 % der gewerblichen Erträge = - 18.516,48 €
- 107.510,44 €Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt (rd. 23,2 %): - 107.510,44 €

Jährlicher Reinertrag:

355.401,86 €

Reinertrag des Bodens (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)

7,0 % * 833.000,00 € - 58.310,00 €

Ertrag des Bürogebäudes

297.091,86 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes 33 Jahre

Vervielfältiger

* 12,754

bei 33 Jahren Restnutzungsdauer und 7,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen

3.798.109,58 €

Bodenwert

+ 833.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

4.622.109,58 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Leerstandsmindermiete - 100.000,00 €

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau

(sh. Seite 57)

- 300.000,00 €

4.222.109,58 €

rd. 4.220.000,00 €

3.4 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Markt-verhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Bewertungsmodell

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss Oberhausen hat Sachwertfaktoren für Ein- und -Zweifamilienhäuser abgeleitet. Für Mehrfamilienhäuser wurden keine Sachwert-faktoren abgeleitet. Dennoch bieten die Faktoren einen Anhaltspunkt, da erfahrungs-gemäß die Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser deutlich unterhalb der Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern liegen.

Zur Anwendung dieser Sachwertfaktoren ist zwingend das Modell heranzuziehen, das der Gutachterausschuss zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet hat, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024:

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird das „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) zugrunde gelegt. Das Modell wurde veröffentlicht unter www.boris.nrw.de. Standardmodelle der AGVGA NRW.

Das Modell weist folgende wesentlichen Komponenten auf:

- Normalherstellungskosten NHK 2010
- Berechnungsgrundlage Bruttogrundfläche (BGF)
in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
- Regionalfaktor 1,0 (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)
- Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes
- Restnutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer - Alter)
gegebenenfalls modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des
Modernisierungszustandes
- der Modernisierungsgrad ist dabei in Anlehnung an das Modell der AGVGA NRW zu bestimmen
- lineare Wertminderung

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage 4 ImmoWert V, NHK 2010 entnommen. Die Normalherstellungskosten werden ermittelt u.a. nach Objektarten, Ausführungsstandards, Größe und anderen Abweichungen. Die Normalherstellungskosten werden mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Qualitätsstichtag hochgerechnet. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Oberhausen 2024 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktor) wird vor allem durch die Objektart, die Höhe der vorläufigen Sachwerte, die Lage und den Vermietungszustand des zu bewertenden Objektes beeinflusst.

Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung

3.4.1 Sachwert Flurstück 858

Geschäfts- und Bürogebäude

Bruttogrundfläche	rd. 6.615,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	1.040 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,827
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,827	1.900,08 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 6.615,00 m ² x 1.900,08 €/m ²	12.569.029,20 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Restnutzungsdauer 33 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,471	5.920.012,75 €
Gebäudewert des Geschäfts- und Bürogebäudes	rd. 5.920.000,00 €

Garagengebäude / Parkhaus

Bruttogrundfläche	rd. 1.555,00 m ²
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	480 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,827
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,827	876,96 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten: 1.555 m ² x 876,96 €/m ²	1.363.672,80 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre Restnutzungsdauer 23 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,383	522.286,68 €
Gebäudewert Parkhaus	rd. 520.000,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Geschäfts- und Bürogebäude	5.920.000,00 €
Gebäudewert Garagengebäude	520.000,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	+ 50.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	6.490.000,00 €
Bodenwert	+ 833.000,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	7.323.000,00 €

Marktanpassung:

Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist nicht mit den durchschnittlichen Marktpreisen identisch. Es muss an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Grundstücke ermittelt. In der Betrachtung gewerblicher Immobilien ist die Vermietungssituation ausschlaggebend. Dies betrifft zum Einen das zu erzielende Mietniveau und zum anderen die Vermietungssituation.

Oberhausen zählt zu den Städten in denen auch für gute Geschäftslagen keine hohen Mieten erzielt werden können.

Die Büroetagen sind zudem schon seit längerer Zeit unvermietet, die Vermietungsbemühungen laufen schleppend.

Es ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und Erhöhungen der Energiekosten zurzeit eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu beobachten ist. Nach einem kontinuierlichen Preisanstieg vor einigen Jahren konnte ab Herbst 2022 ein deutlicher Preisabfall festgestellt werden.

Die Wertminderung für anstehende Instandsetzungsarbeiten wurde mit insgesamt 300.000 € geschätzt. Es handelt sich hierbei jedoch um die geschätzte Wertminderung, die nur pauschal geschätzt werden konnte, so dass hier ein Unsicherheitsfaktor gegeben ist.

Aufgrund der beschriebenen Eigenschaften wird für das zu bewertende Objekt der Sachwertfaktor mit 0,65 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $7.323.000,00 \text{ €} \cdot 0,65$ 4.759.950,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Leerstandsmindermiete	- 100.000,00 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 57)	- 300.000,00 €
	4.359.950,00 €

Marktangepasster Sachwert Flurstück 858 **rd. 4.360.000,00 €**

3.5 Ableitung des Verkehrswertes

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.

Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine marktkonforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten- und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

3.5.1 Verkehrswert Flurstück 858

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Geschäfts- und Bürogebäude, errichtet im Jahr 1987. Das Gebäude umfasst insgesamt 8 Ladenlokale und 14 Büroeinheiten. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde ein Parkhaus mit Parkdeck erstellt, welches insgesamt 89 Stellplätze umfasst. Die Ausstattung sämtlicher Räume im Objekt ist überwiegend einfach, teilweise renovierungsbedürftig. Treppenhäuser und Fenster sind baujahrestypisch. Die Ladenlokale sind, bis auf ein leer stehendes, vermietet. Die Büroflächen stehen, bis auf eine vermietete Fläche und eine bereits gekündigte, allesamt leer.

Die Nutzflächen der Ladenlokale wurden mit insgesamt rd. 1.156 m² (ohne KG) und 2.047 m² (incl. KG) ermittelt. Die Nutzflächen der Büros wurden mit insgesamt 2.991 m² ermittelt. Die Grundstücksfläche beträgt 3.050 m².

Der Ertragswert wurde mit rd. 4.220.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 4.360.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen vorrangig am Ertragswert orientieren. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Nutzflächen, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind darüber hinaus mit größerer Sicherheit abgeleitet, als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor). Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am **Ertragswert mit einer Gewichtung von 3/4 und 1/4 Gewichtung am Sachwert, = rd. 4.260.000,00 €.**

Für anstehende Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen wurden insgesamt 300.000 € vom Verfahrenswert abgezogen.

Aufgrund der längeren Leerstände ist ggf. zumindest in Teilbereichen eine Umnutzung in Wohnflächen anzustreben. Seitens der Stadt, die ebenfalls diese Problematik kennt, wurde bereits eine Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans angeschoben, siehe Anlage 10. Es kann in diesem Gutachten jedoch nur vom Istzustand, bestehende Genehmigung als Büroflächen, ausgegangen werden.

Zur Berücksichtigung des Leerstandes der Büroflächen und langwieriger Vermietungsbemühungen wurde eine Leerstandsmindermiete, Barwert in Höhe von 100.000 € von den Verfahrenswerten in Abzug gebracht.

Der Verkehrswert für das mit einem **Geschäfts- und Bürogebäude** sowie einem **Parkhaus mit Parkdeck** bebaute Grundstück in **46045 Oberhausen, Havensteinstr. 44, 46, 48, Helmholtzstr. 93, 95**, Gemarkung Oberhausen, Flur 31, Flurstück 858, Grundbuch von Oberhausen Blatt 7820, wird zum Wertermittlungstichtag 15.06.2024 mit gerundet

4.260.000,00 €

in Worten: Vier Millionen zweihundertsechzigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 9,2, rd. 850 €/m² bei 5.038 m² Nutzfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 400.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 4.660.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: 10,1, 925 €/m² Nutzfläche).

Das Ergebnis liegt im Rahmen der Untersuchungen des Gutachterausschuss Oberhausen, Rohertragsvervielfältiger für Handel / Bürogebäude. Zu bedenken ist die schwierige Vermietungssituation mit langwierigen bislang gescheiterten Vermietungsbemühungen der leer stehenden Büroflächen. Auszug aus dem GMB Oberhausen:

Gebäudeart	Rohertragsvervielfältiger
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	26,7 18,6 – 37,3
Wohnungseigentum (vermietet)	22,4 12,8 – 32,3
Dreifamilienwohngebäude	21,7 13,6 – 29,7
Mehrfamilienwohngebäude (einschl. Gewerbeanteil bis 20 % des Rohertrages)	17,1 10,4 – 19,9
gemischt genutzte Gebäude mit Gewerbeanteil größer als 20 % des Rohertrages	13,6 9,6 – 22,9
Handel*	12,4 9,3 – 21,3
Bürogebäude	11,3 11,2 – 11,3

Mülheim a.d. Ruhr, 31.07.2024

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Auszug aus dem Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

Immobilienbewertung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939)

BauNVO: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.2006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

Sachwertrichtlinie – SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

Ertragswertrichtlinie – EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR) in der Fassung vom 18. Juli 2007

WoFIV: Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

BetrKV: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

DIN 283: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

II BV: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S.2614).

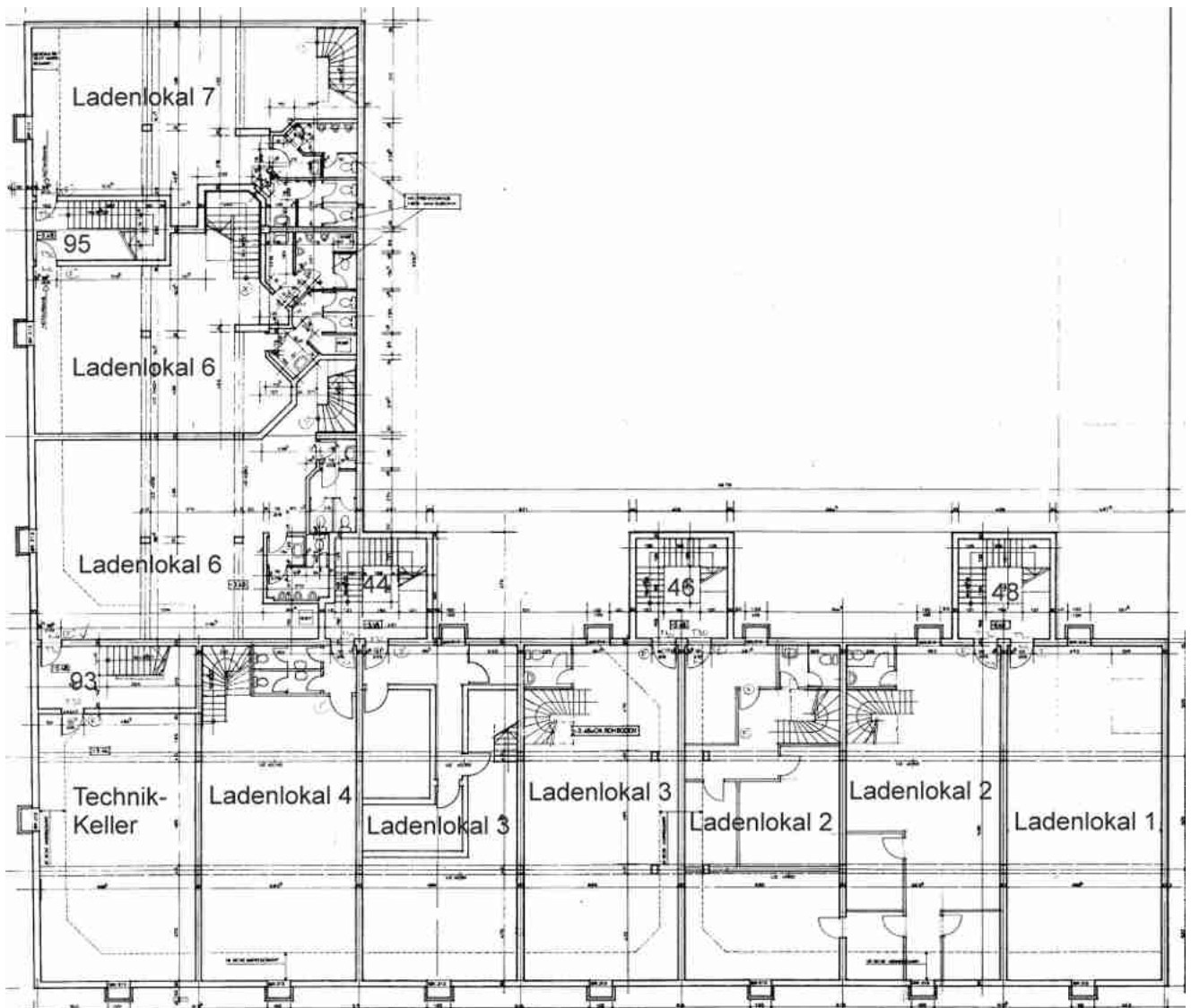
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2018, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen. Stand 2012/2013.

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

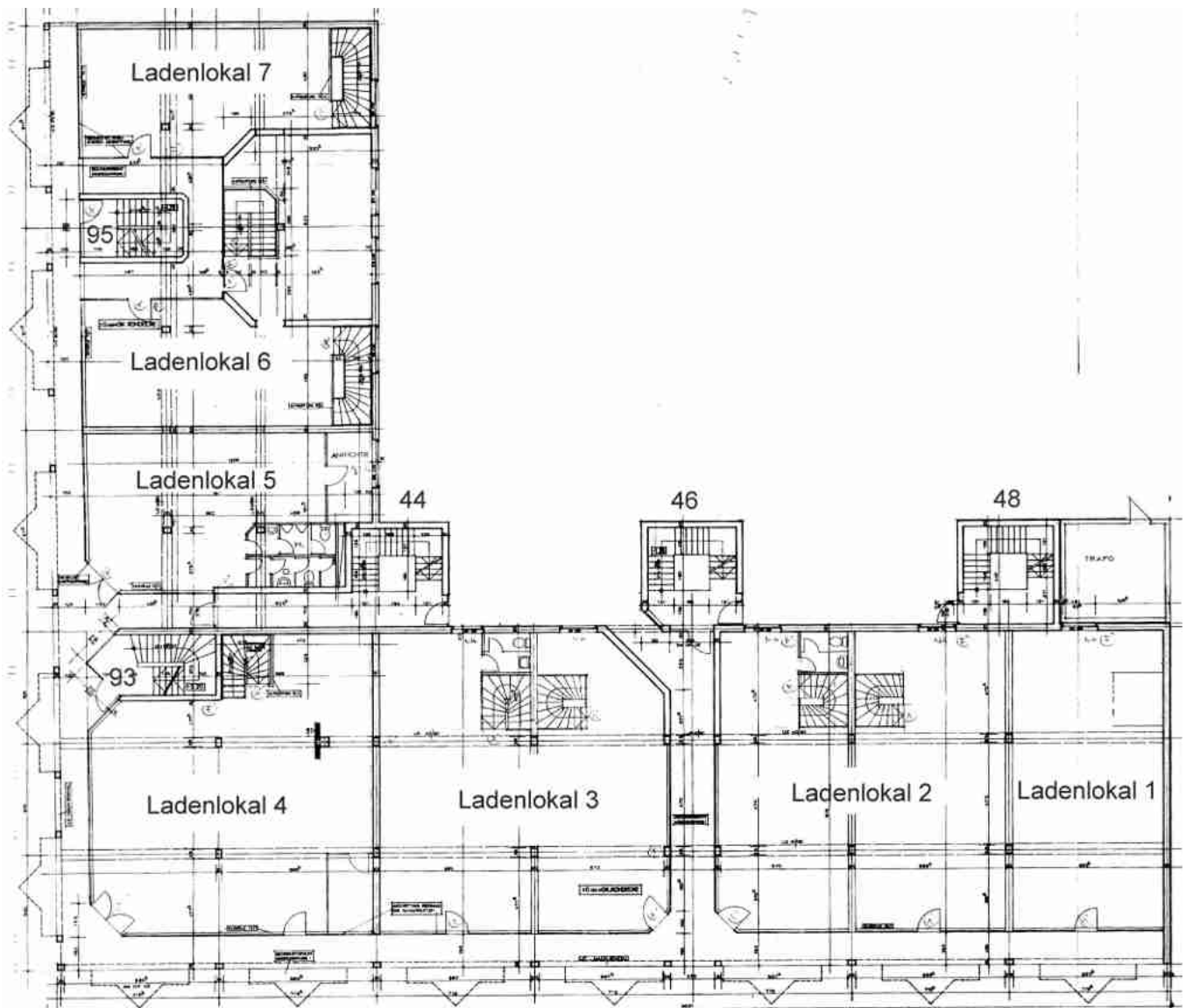
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2



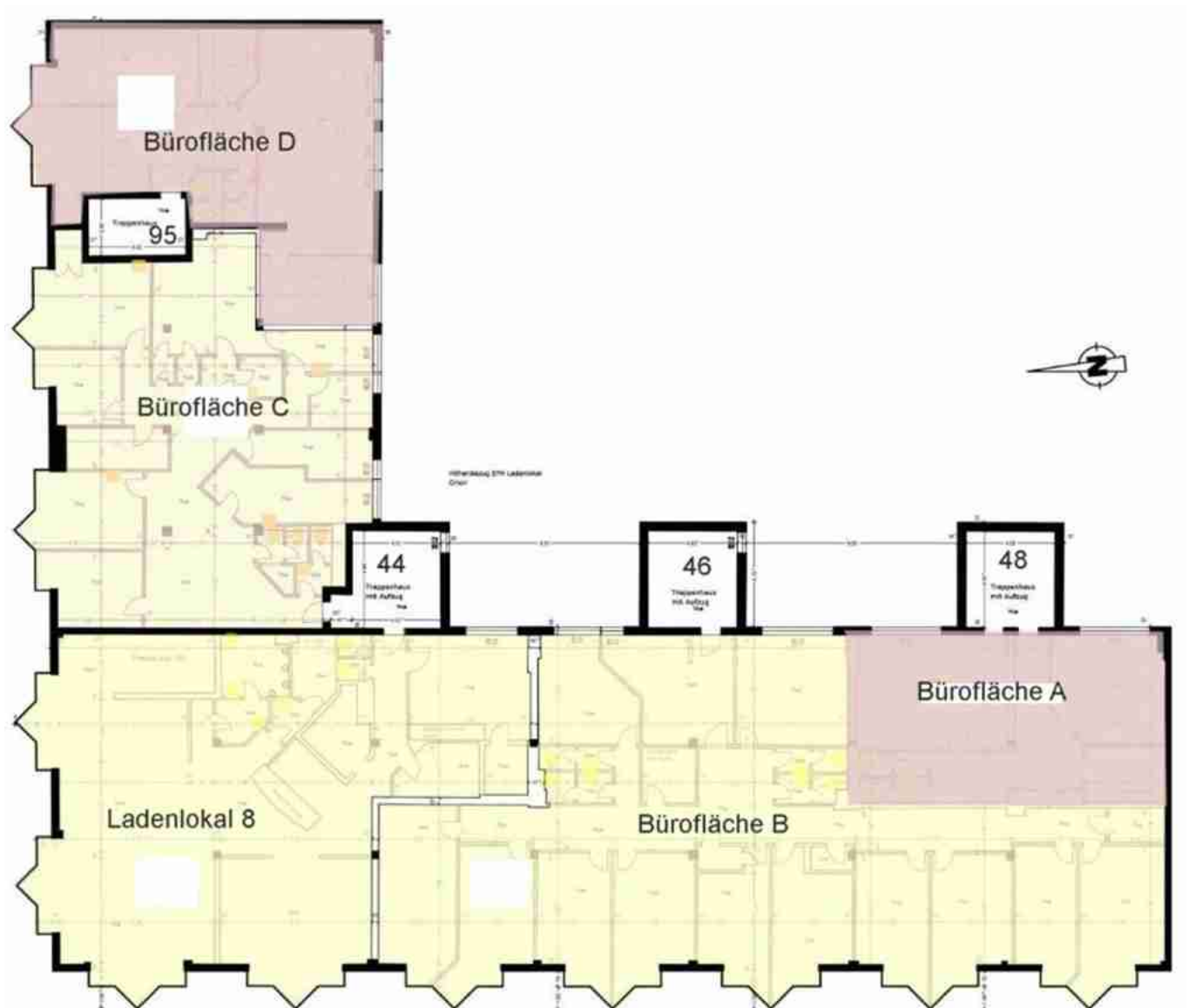
GrundrissKellergeschoss

Anlage 3



Grundrisse Erdgeschoss

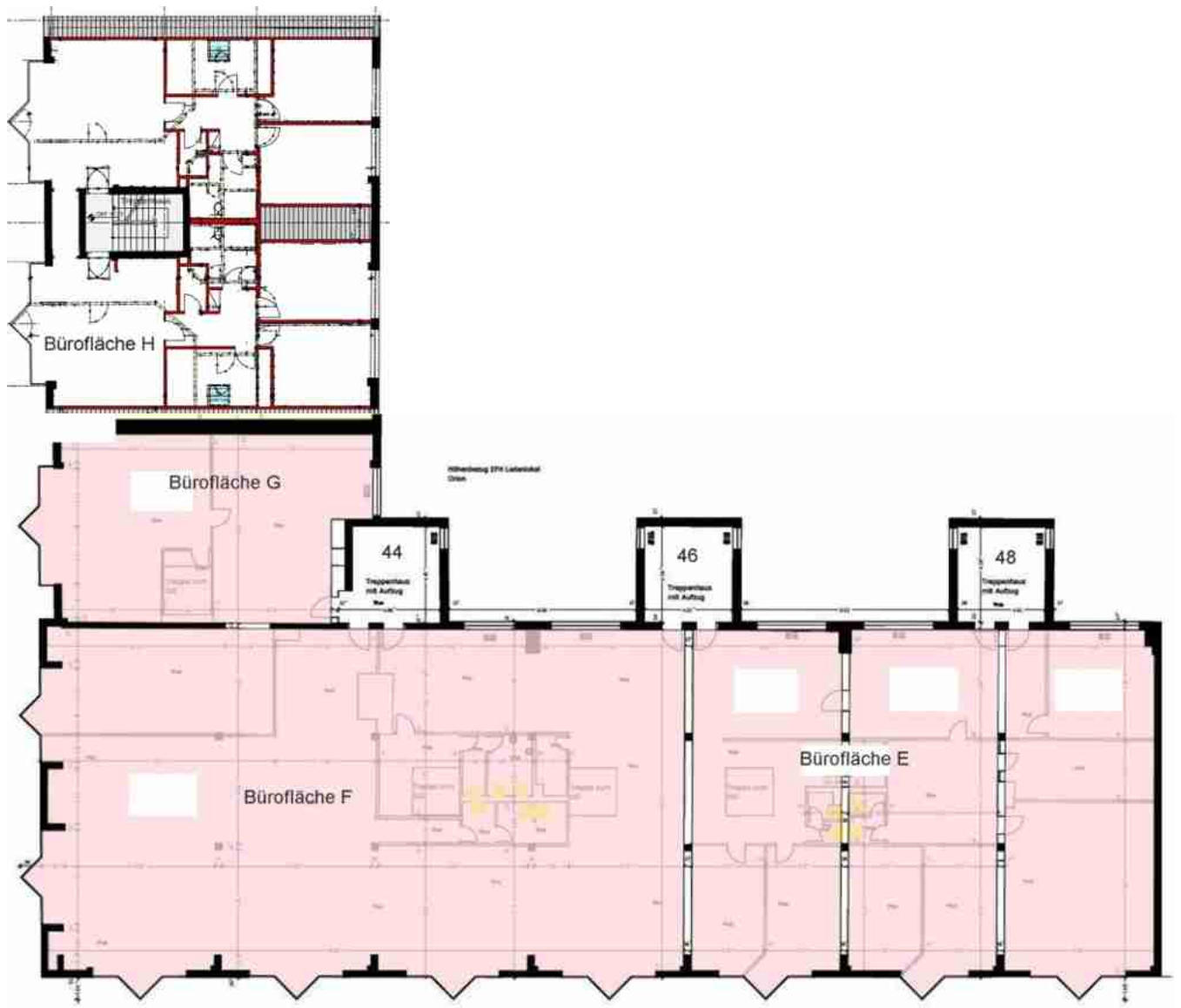
Anlage 4



Grundriss 1. Obergeschoss

Anmerkung: Die tatsächliche Aufteilung der Bürofläche C unterscheidet sich von diesem Grundriss

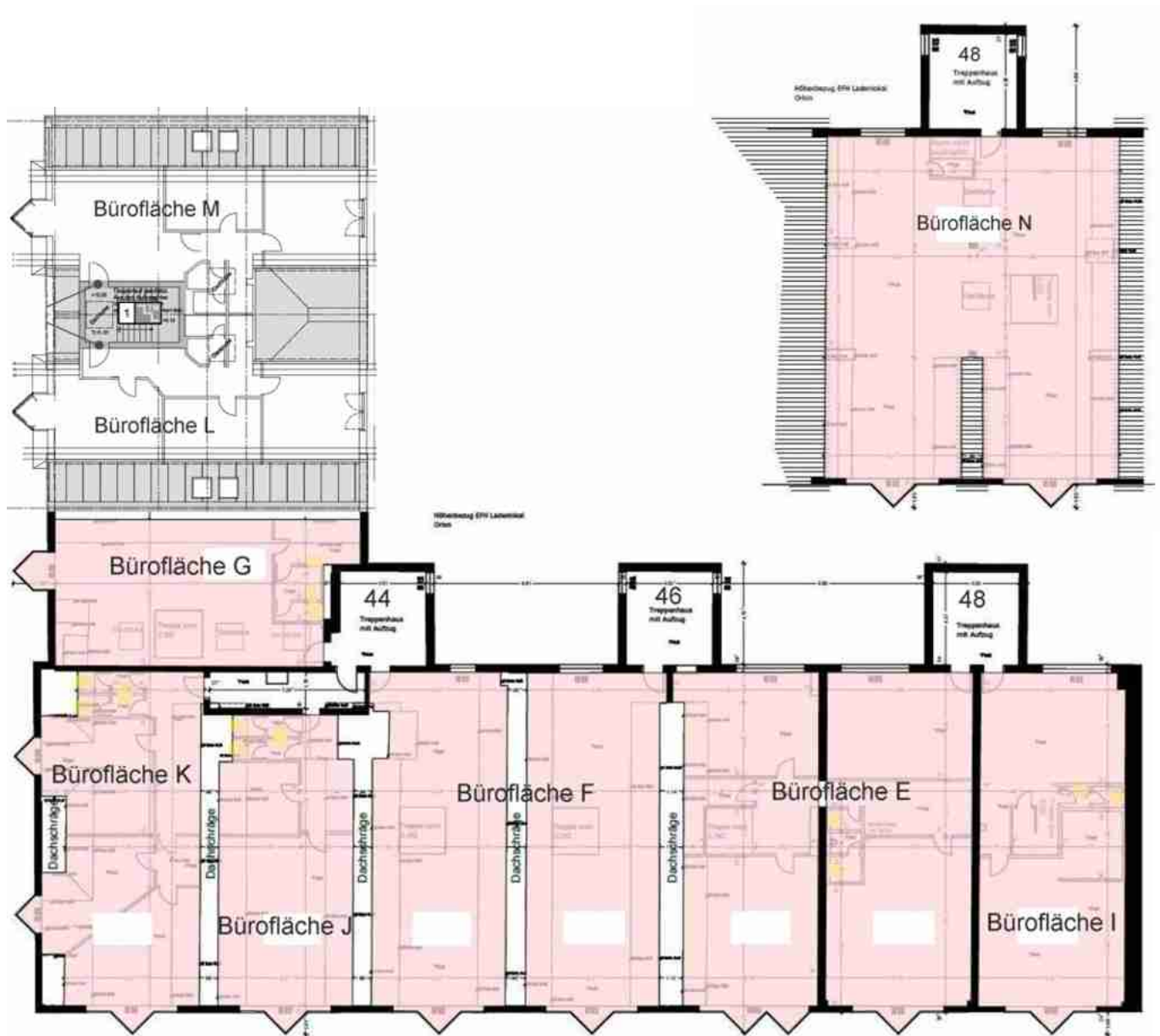
Anlage 5



Grundriss 2. Obergeschoss

Anmerkung: Die Bürofläche H wurde der Bauvoranfrage für den Umbau der Büros in Wohnungen entnommen. Die gelben, gestrichelten Wände entsprechen der aktuellen Aufteilung. Die tatsächliche Aufteilung der Bürofläche G unterscheidet sich von diesem Grundriss.

Anlage 6

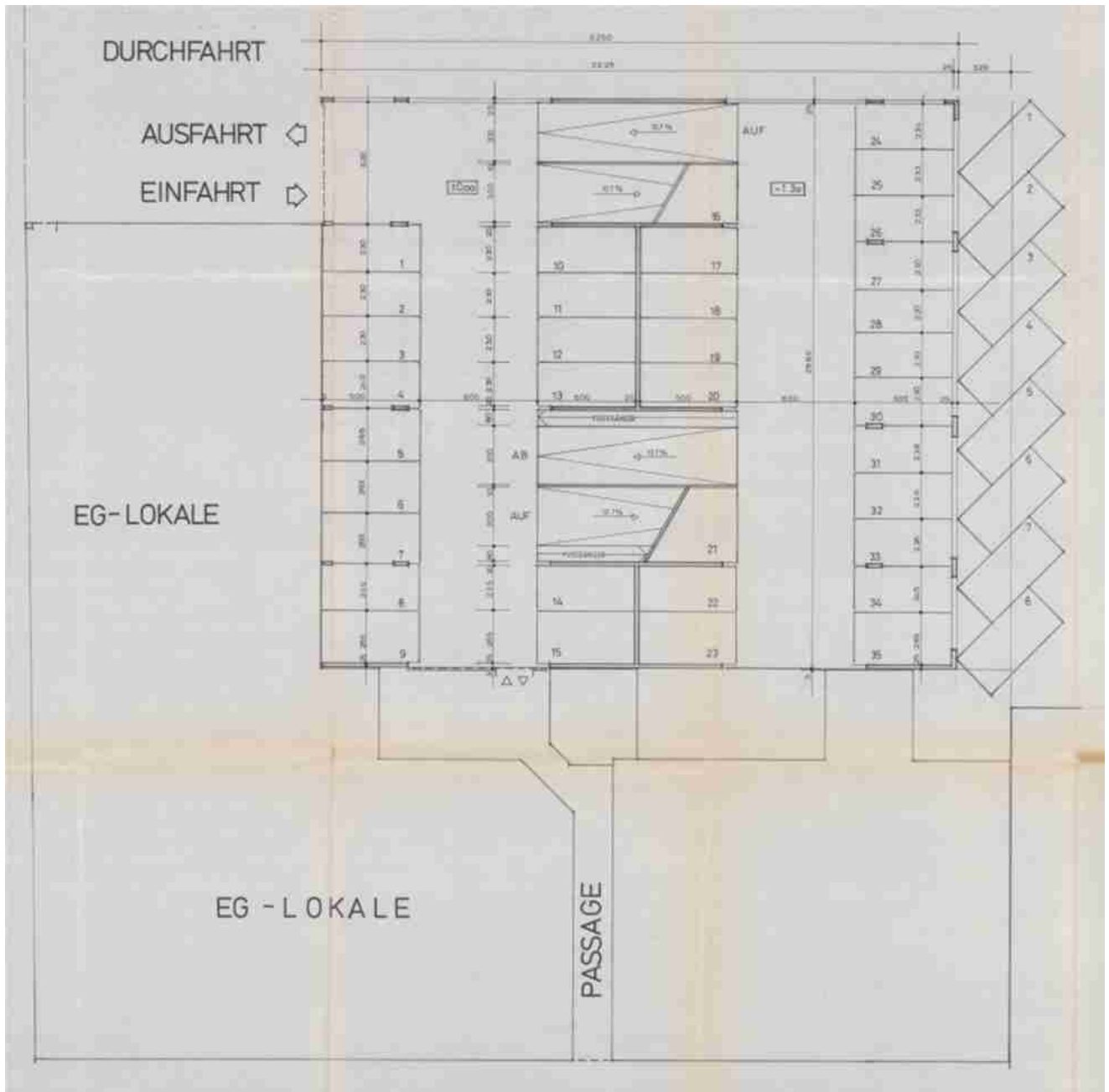


Grundriss 1. Dachgeschoss

und 2. DG (rechts oben im Bild, nur im Gebäudeteil *Havensteinstr. 48* vorhanden)

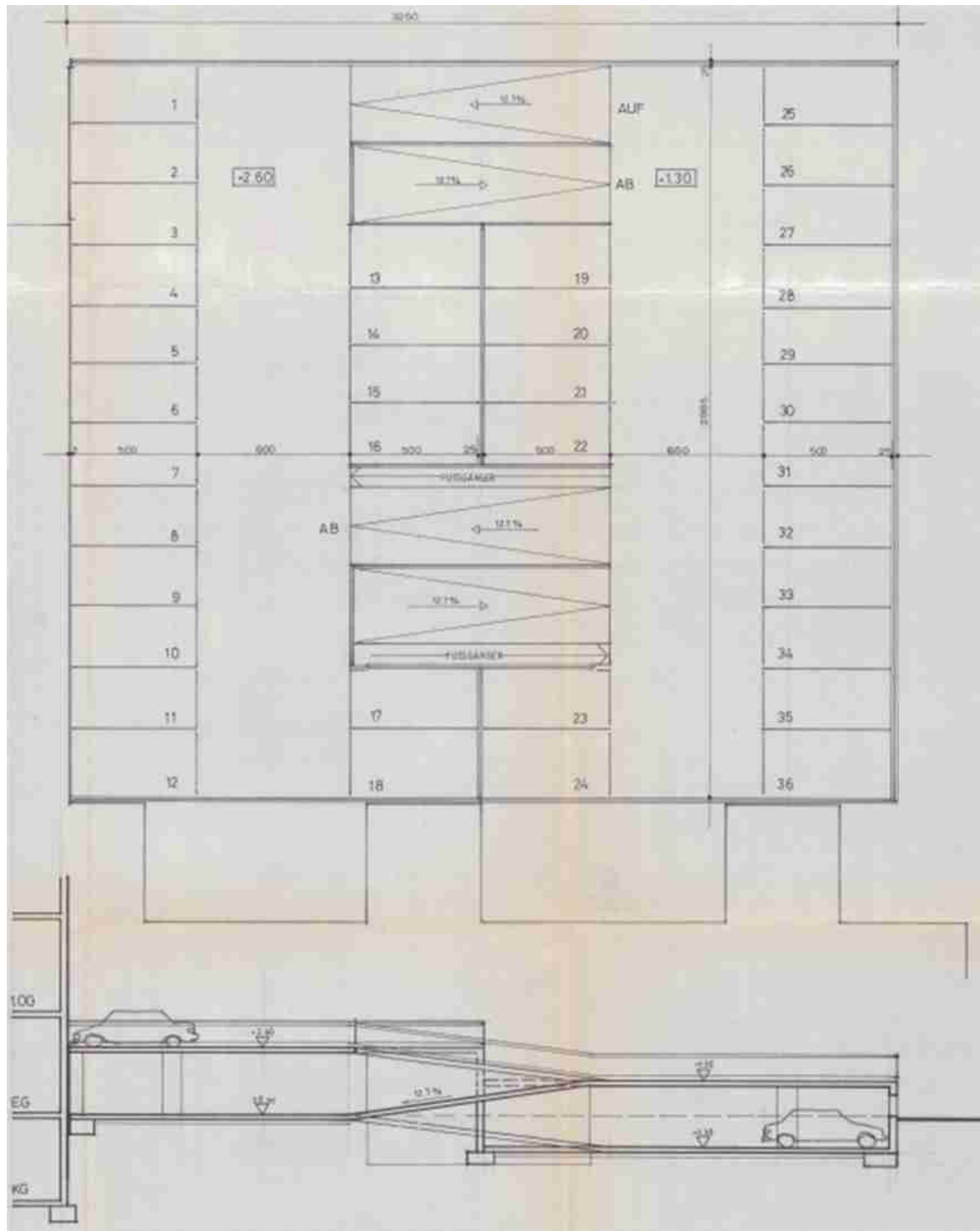
Anmerkung: Die tatsächliche Aufteilung der Bürofläche G unterscheidet sich von diesem Grundriss.

Anlage 7



Grundriss Parkhaus, Erdgeschoss (links) und unterste Parkebene (rechts)

Anlage 8



Grundriss Parkhaus, mittlere Parkebene (rechts) und unteres Parkdeck (links)
Schnitt Nord-Süd

Anmerkung: Vor Ort wurde festgestellt, dass eine zusätzliche Parkebene erstellt wurde, das oberste Parkdeck (rechts, bzw. südlich), welches weder im Grundriss noch im Schnitt eingezeichnet ist.

Anlage 9

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle, Bleierz und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“.

Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist die CBB Holding AG in Liquidation. Die CBB Holding AG i. L. hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

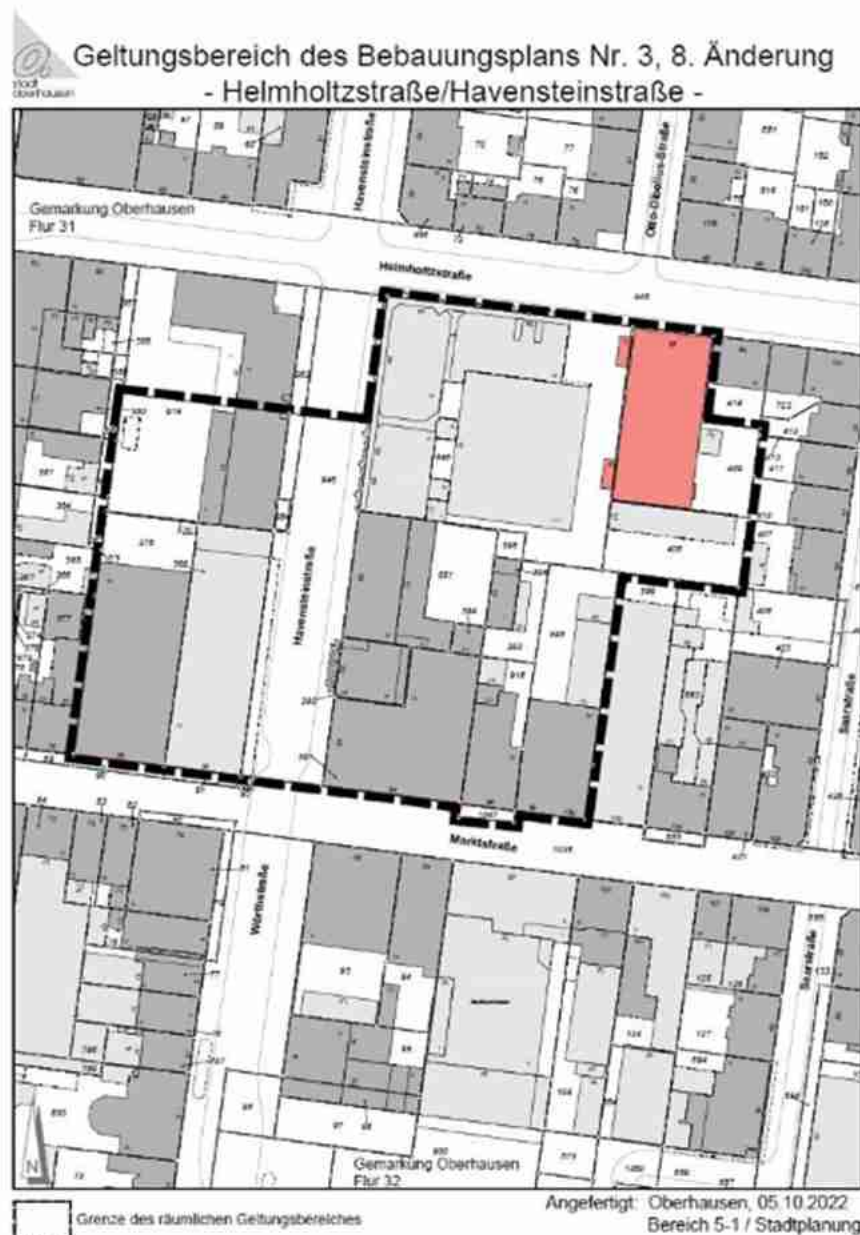
Anlage 10

Auszug aus dem Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3, 8. Änderung Aufhebungsbegründung:

1. Lage des Aufhebungsgebiets im Stadtbereich

Das Aufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31 und umfasst die Flurstücke Nr. 378, 383, 386, 390, 391, 393-396, 398, 408, 409, 551, 858, 915 (teilweise), 916, 945.

Die genaue Abgrenzung des Aufhebungsgebiets ergibt sich auch aus der nachfolgenden Übersichtskarte (s. Abbildung 1):



D Aufhebungsgründe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung in der Innenstadt von Alt-Oberhausen treten mittlerweile verstärkt Baugesuche mit dem Ziel der Etablierung einer Wohnnutzung auf. Nicht selten geht es dabei – wie u.a. bei den Gebäudekomplexen Helmholtzstraße 93-95 oder Marktstr. 84 – um die Nachnutzung von z.T. langzeitigen Leerständen, die vormals gewerblich genutzt wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung weist für seinen Geltungsbereich im Wesentlichen Kerngebiete i.S.v. § 7 der BauNVO 1962 aus. In diesen Gebieten ist gem. § 7 Abs. 3 BauNVO 1962 eine allgemeine Wohnnutzung grundsätzlich gebietsfremd und demnach nur ausnahmsweise planungsrechtlich zulässig. Dieser Ausnahmetatbestand wurden in den letzten Jahren im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung von Baugesuchen bereits verschiedentlich herangezogen. Durch eine noch weitergehende Ausweitung der Anwendung des Ausnahmetatbestandes im Rahmen bauaufsichtlicher Genehmigungsverfahren droht somit der Ausnahme- zum Regelfall zu werden, was dem planungsrechtlichen Gebietserhaltungsanspruch der festgesetzten Kerngebiete dann entgegenstehen würde.

Im Kontext der allgemeinen planerischen Bemühungenutzungsgemischte Zentren zu erhalten und zu fördern, das Wohnen zurück in die Innenstädte zu bringen und Leerstände zu vermeiden sowie in Würdigung des städtebaulichen Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“ erscheint eine planungsrechtliche Kerngebietsausweisung im Bereich Helmholtzstraße / Havensteinstraße / Marktstraße städtebaulich langfristig nicht mehr zielführend. Insbesondere steht eine solche Ausweisung der Etablierung von Wohnnutzungen in dieser zentralen Lage von Alt-Oberhausen grundsätzlich entgegen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden.

Für die Innenstadt von Alt-Oberhausen gilt grundsätzlich der Bebauungsplan Nr. 3 – Innenstadt Oberhausen –, der als einfacher Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB lediglich Festsetzungen hinsichtlich des „Maßes der baulichen Nutzung“ durch Straßen- und z.T. Baufluchtlinien enthält. Dieser Bebauungsplan ist vereinzelt durch Änderungsverfahren oder eigenständige Überplanungen qualifiziert worden (z.B. Änderungsverfahren Nr. 7, 8, 10 und 11 des Bebauungsplans Nr. 3 oder Überplanungen u.a. durch die Bebauungspläne Nr. 586A, 596, 608 oder 702). Im Rahmen dieser qualifizierenden Planungen wurden z.T. Baugebietsausweisungen nach der BauNVO vorgenommen, um eine planungsrechtliche Steuerungswirkung hinsichtlich der „Art der baulichen Nutzung“ zu entfalten. Eine flächendeckende Baugebietsausweisung – insbesondere eine zusammenhängende Kerngebietsausweisung, die durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung in städtebaulicher Hinsicht beeinträchtigt würde – ergibt sich hieraus aber nicht. Insbesondere für die unmittelbar östlich und westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung angrenzenden baulichen Strukturen zwischen der Marktstraße und der Helmholtzstraße gibt es keine die Maßfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 qualifizierenden Planungen, so dass auch hier bereits allgemeine Wohnnutzungen grundsätzlich planungsrechtlich zulässig sind.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit in diesem Gebiet – insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung – nach § 34 BauGB. Aufgrund der tatsächlich vorhandenen Nutzungen wäre dann voraussichtlich von einer Gemengelage i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB auszugehen, in der sowohl zentrentypische Nutzungen (z.B. Handel, Gewerbe und Dienstleistung) als auch Wohnen hinsichtlich der „Art der baulichen Nutzung“ gleichermaßen planungsrechtlich zulässig wären.