

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

**FACHGEBIETE BEBAUTE UND UNBEBAUDE GRUNDSTÜCKE**  
MIETEN UND PACHTEN

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



**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO**  
**DIRK BOSCHEINEN**

Clausewitzstraße 28  
45472 Mülheim a. d. Ruhr  
Telefon 0208 - 3758 670  
Telefax 0208 - 3758 671

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

Mittelfeldstraße 12  
32457 Porta Westfalica  
Telefon 0571-5092 589  
Telefax 0571-5092 593

## A k t u a l i s i e r u n g

### V e r k e h r s w e r t g u t a c h t e n

gemäß §194 BauGB zum Teileigentum an der  
Gewerbeeinheit Nr. 2 im Keller-, Erd- und 1. Obergeschoss

der

Weissensteinstraße 98  
46149 Oberhausen

#### Aktenzeichen

17K 008/24



## Inhaltsverzeichnis

|  | Seite |
|--|-------|
| Deckblatt  | 1     |
| Inhaltsverzeichnis   | 2     |
| Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung                              | 3     |
| allgemeine Angaben   | 3...  |
| Kataster- und Grundbuchangaben   | 4...  |
| Teilungserklärung  | 5     |
| Beschlüsse der Eigentümersversammlung  | 5     |
| Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum                                  | 5...  |
| sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen                               | 6     |
| Grundstücksmerkmale  | 7...  |
| - Allgemeines  |       |
| - Planungsrecht  |       |
| - Erschließung   |       |
| - Bodenbeschaffenheit / Zuschnitt  |       |
| - Stadtplan  |       |
| - Orts- und Wirtschaftslage  |       |
| Bodenwertermittlung  | 15... |
| - Vorbemerkungen zum Verfahren   |       |
| - Bodenrichtwert   |       |
| - Lagewertbestimmung   |       |
| - Berechnung Bodenwert   |       |
| Gemeinschaftseigentum  | 17... |
| - Gebäudebeschreibung  |       |
| - Unterhaltungszustand   |       |
| - Restnutzungsdauer  |       |
| Sondereigentum   | 20... |
| - Allgemeine Angaben   |       |
| - Ausstattung der Einheit  |       |
| - Flächenübersicht   |       |
| - Unterhaltungszustand   |       |
| Ertragswertverfahren   | 22... |
| - Vorbemerkungen zum Verfahren   |       |
| - Bewirtschaftungskosten   |       |
| - Verwaltung   |       |
| - Instandhaltung   |       |
| - Mietausfallwagnis  |       |
| - Betriebskosten   |       |
| - Liegenschaftszinssatz  |       |
| - Mietwertbestimmung   |       |
| - Ertragswertberechnung  |       |
| Vergleichswertverfahren  | 27    |
| - Vorbemerkungen zum Verfahren   |       |
| Sachwertverfahren  | 28... |
| - Allgemeines  |       |
| - Ermittlung der Normalherstellungskosten  |       |
| - Gebäudeart   |       |
| - Standardstufen   |       |
| - Kostenkennwerte  |       |
| - Herstellungswerte  |       |
| - Sachwertberechnung   |       |
| Wertfindung  | 33... |
| - Vorbemerkung zur Wertfindung   |       |
| - Marktanpassungsfaktoren  |       |
| - besondere objektspezifische Merkmale   |       |
| - Verkehrswert   |       |
| Anlagen (Flurkarte, Grundrisszeichnungen, Fotos, Allgemeine Bewertungskriterien) |       |

## Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung

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

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

### allgemeine Angaben

#### Auftraggeber

Amtsgericht Oberhausen  
Friedensplatz 1  
46045 Oberhausen

#### Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung zum Zwangsversteigerungsverfahren 17K 008/24 mit Auftragseingang vom 11.04.2024.

#### Anmerkungen zum Auftrag

Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 12.04.2024 zum 24.04.2024. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine von zwei Gewerbeeinheiten (siehe auch 17K 007/24), die dem gleichen Eigentümer gehören. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es konnten lediglich die Außenanlagen besichtigt werden. Auf die Anfrage zur Benennung eines Ansprechpartners, der eine Innenbesichtigung ermöglichen kann, hat der Eigentümer bisher nicht reagiert. Recherchen zur Hausverwaltung führten nicht weiter. Es ist deshalb davon auszugehen, dass auch weitere Termine nicht zu einer Innenbesichtigung führen werden. Das Gutachten wird nach dem äußeren Eindruck und den vorliegenden Unterlagen fertiggestellt.

Im Archiv des Bauamtes sind lediglich die Bauakten vorhanden. Die WEG-Akte mit den Plänen zur Abgeschlossenheit war nicht auffindbar. Vom Grundbuchamt können maximal A3 Kopien bereitgestellt werden. Größere

Pläne werden gestückelt, was eine Verwendung als Anlage im Gutachten nahezu ausschließt. Die vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Anlage zur Teilungserklärung wurde daher mit den gescannten Plänen zu den Bauanträgen abgeglichen und die Zuordnung des Sondereigentums in diese übertragen. ~~Der Plan zu den Sondereigentumsrechten liegt nicht vor. Diese können aber anhand des beschreibenden Textes in der Teilungserklärung ausreichend genau dargestellt werden.~~

Die Grundakten wurden am 26.02.2025 in der Geschäftsstelle eingesehen. Die Garagenzeile gehört demnach zum Gemeinschaftseigentum. Dies war den ursprünglich zur Verfügung gestellten Unterlagen so nicht zu entnehmen. Die sich hieraus ergebenden Änderungen der Textpassagen werden gestrichen, bzw. gelb hinterlegt.

Ortsbesichtigung 24.04.2024 / 12:30 Uhr

Teilnehmer - Sachverständiger

Auskünfte / Unterlagen

- Anliegerbescheinigung vom 03.05.2024
- Grundbuch vom 07.02.2024 / Stand 26.01.2024
- Grundakteinsicht vom 26.02.2025**
- Kopie der Teilungserklärung vom 14.01.2008
- Online Flurkartenausschnitt vom 23.04.2024
- Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht 2024
- Bau- und Bodendenkmallisten mit Stand 21.05.2022
- Gewerbemietspiegel 2024 für Oberhausen der Grundstücksbörse Ruhr e.V.
- Internetseiten [www.oberhausen.de](http://www.oberhausen.de), [www.open-street-map.de](http://www.open-street-map.de) und andere

## Katasterangaben

3.486,08/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

|           |  |
|-----------|--|
| Gemarkung | Sterkrade  |
| Flur      | 1  |
| Flurstück | 775, Gebäude- und Freifläche, Weißensteinstraße 98 |
| Größe     | 2.426 m <sup>2</sup>                               |

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Kellergeschoss vorne und im Erd- und 1. Obergeschoss.

## Grundbuchangaben

|                     |  |
|---------------------|--|
| Grundbuchamt        | Oberhausen   |
| Grundbuchbezirk     | Sterkrade  |
| Grundbuchblätter    | 15578  |
| Bestandsverzeichnis | Angaben stimmen mit den Katasterangaben überein<br>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an dem übrigen Miteigentumsanteil (Blatt 15577) und die vereinbarten Nutzungsrechte am gemeinsamen Eigentum.<br>Eingetragen am 28.01.2008. |
| Abt. I              | Ifd. Nr. 2   |
| Abt. II             | Angaben stimmen mit dem Beschluss überein  |
| Abt. III            | keine Eintragungen   |
|                     | keine, den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen   |

## Teilungserklärung

Die Teilungserklärung liegt in Kopie vor. Es bestehen keine ungewöhnlichen, bzw. den Verkehrswert beeinflussenden Vertragsvereinbarungen. Der Einheit wurde das Sondernutzungsrecht „an der links der Zufahrt und links des Eingangs zum Betriebsgebäude gelegenen Hoffläche“ eingeräumt (siehe Anlage, Seite 4). Die Einzelgarage gehört zum Sondernutzungsrecht der Einheit 1. Die Garagenzeile sowie der hintere nördliche Teil der Hoffläche gehören zum Gemeinschaftseigentum. Die Einnahmen kommen der Gemeinschaft zugute (vergleichbar mit einem Sendemast oder Warenautomaten).

## Beschlüsse der Eigentümersversammlung

Die zuständige Objektverwaltung konnte vor Ort nicht ermittelt werden. Auch der Eigentümer hat hierzu keine Angaben gemacht. Mangels Informationen zu Beschlüssen aus der Eigentümersversammlung kann keine Aussage zu möglicherweise anstehenden Sonderumlagen, Änderungen der Nutzungsregelungen oder der Höhe des Hausgeldes gemacht werden.

## Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist die Eigentümergemeinschaft verpflichtet eine Erhaltungsrücklage zu bilden. Diese gehört zum Verwaltungsvermögen der Eigentümergemeinschaft und geht bei einem Verkauf auf den Erwerber über (Kapitalübertragung, gehört nicht zu den Anschaffungskosten). Eine Auszahlung ist nicht vorgesehen bzw. zulässig. Auf den führenden Immobilienportalen sowie einigen Internetseiten der Immobilienbranche wird Verkäufern empfohlen, die Erhaltungsrücklage in den Kaufpreis einzurechnen bzw. aufzuschlagen. Ein Gutachten bildet die Gepflogenheiten des Marktes nach, weshalb die Erhaltungsrücklage zu würdigen ist.

Eine wirtschaftlich arbeitende Verwaltung sammelt über Jahre einen Überschuss an, der in regelmäßigen Abständen bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums wieder verbraucht wird. Die Berücksichtigung von Kosten ist daher nur erforderlich, wenn aufgrund unzureichender Rücklagen mit Sonderumlagen für den einzelnen Eigentümer zu rechnen ist, wovon hier ausgegangen wird. Die Unterteilung in zwei Gewerbeeinheiten erfolgte 2007. Inzwischen steht das Objekt leer und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand (starker Wildwuchs im Bereich der Außenanlagen mit Ranken, die Gehwegbreite ist in Teilbereichen deutlich reduziert, mehrere nicht abgedichtete Durchbohrungen an der Außenwand usw.). Auffälligkeiten wie Brandspuren oder beschlagene Fenster, die auf einen Wasserschaden hindeuten, waren nicht ersichtlich. Die grundsätzliche Funktionstüchtigkeit scheint gegeben zu sein. Die Höhe der Rücklagen ist nicht bekannt. Basierend auf dem Erscheinungsbild, dem Baujahr, der Zahl der Einheiten im Objekt, **den der Gemeinschaft zuzuschreibenden Einnahmen aus der Garagenzeile sowie** der Größe der instand zuhaltenden Flächen wird eine Rücklage in Höhe von 100.000 € als ausreichend erachtet, um die zwingend erforderlichen sowie die mittelfristig planbaren Maßnahmen abzudecken. Das Risiko einer Sonderumlage ist erhöht. Der anteilige Betrag wird als besondere Objekteigenschaft „fehlende Rücklage“ berücksichtigt. Der Anteil für das zu bewertende Teileigentum Nr. 2 beträgt rd. **- 35.000 €** ( $100.000 \text{ €} : 10.000 \times 3.486,08 = 34.861 \text{ €}$ ). Diese Vorgehensweise wird vom Unterzeichner favorisiert, da ansonsten nur noch ein schwer vermittelbar und frei einzuschätzender prozentualer Risikoabschlag vom vorläufigen Verkehrswert als Alternative in Frage kommt. Diese Vorgehensweise hat zudem den Vorteil, dass ein direkter Vergleich mit einem "normalen" Objekt möglich ist. Die Instandsetzungskosten berücksichtigen lediglich eine einfache funktionelle Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums und keine Modernisierungskosten wie die Verbesserung der Wärmedämmung, die Installation einer Photovoltaikanlage oder ähnliche Maßnahmen.

### **Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Baulisten               | keine Eintragung lt. Bauakte            |
| Denkmalschutz           | keine Eintragung lt. Denkmalschutzliste |
| Gestaltungssatzung      | keine Eintragung                        |
| Erhaltungssatzung       | keine Eintragung                        |
| Sanierungsgebiet        | keine Eintragung                        |
| Umlegungsverfahren      | keine Eintragung                        |
| Trinkwasserschutzzone   | keine Eintragung                        |
| Landschaftsschutzgebiet | keine Eintragung                        |
| Naturschutzgebiet       | keine Eintragung                        |
| Überbauung              | keine Überbauung ersichtlich            |
| Leitungsrechte          | keine Leitungsrechte ersichtlich        |
| Wegerechte              | keine Wegerechte ersichtlich            |
| Mitbenutzung            | keine Mitbenutzung ersichtlich          |

## Grundstücksmerkmale

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

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

### Planungsrecht

#### Baurecht

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

#### Entwicklungszustand

Das Grundstück hat entsprechend §5 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand von baureifem Land.

#### Qualitätsstichtag

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

### Erschließungszustand

#### Art der Straße

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Weißensteinstraße. Die „Hauptstraße“ ist eine zweispurige, innerstädtische Straße mit Mittelstreifenmarkierung, mit beidseitigen Geh- und Radwegen sowie Parkstreifen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die abgehende Stichstraße der Weißensteinstraße ist eine zweispurige Sackgasse ohne Mittelstreifenmarkierung, mit Wendehammer und beidseitigen Gehwegen. Straßenbeleuchtung ist einseitig vorhanden. Die Parkmöglichkeiten in der Straße sind ausreichend. Zudem verfügt das Betriebsgelände über einen befestigten Firmenparkplatz sowie 6 Einzelgaragen.

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Versorgungsleitung            | Strom, Wasser, Telefon, Gas  |
| Entsorgung                    | Stadtmüllentsorgung, Abwasser  |
| Beitrags- und Abgabepflichten | <p>Laut schriftlicher Auskunft des Fachbereiches der Stadt Oberhausen gelten die Erschließungsbeiträge gemäß den §§127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die Herstellung der Erschließungsanlage Weißensteinstraße als gezahlt.</p> <p>Kanalanschlussgebühren wurden in früheren Jahren gezahlt, sodass nach derzeitigem Landesrecht keine Beiträge fällig werden.</p> <p>Straßenbaubeiträge können für künftige Ausbaumaßnahmen grundsätzlich erhoben werden. Die Straßenbaubeiträge werden lt. Mitteilung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 04.05.2022 durch die landeseigene NRW.BANK anstatt mit 50% nunmehr zu 100% gefördert. Die Beitragspflicht bleibt aber grundsätzlich bestehen. Beitragspflichtig ist der Eigentümer zum Zeitpunkt des Bescheides.</p> |

**Bodenbeschaffenheit/Zuschnitt**

|            |   |
|------------|---|
| Oberfläche | Die Oberfläche ist eben. Es gibt keine Hinweise auf ungewöhnliche Geländeerhöhungen oder -vertiefungen, die auf Verfüllungen oder Ähnliches schließen lassen.   |
| Aufwuchs   | Der „Vorgarten“ weist einen typischen Bewuchs mit Büschen, Sträuchern, Bodendecken und vereinzelten hochgewachsenen Bäumen auf. Die Hoffläche ist nahezu vollständig befestigt. Der vorhandene Aufwuchs ist aber nicht außergewöhnlich oder besonders wertvoll und deshalb mit dem Bodenwert abgegolten.  |
| Baugrund   | Aufgrund der jahrzehntelangen Bergbauaktivitäten in der Region können Einwirkungen des Bergbaus auf das Bewertungsobjekt nicht ausgeschlossen werden. Durch den vorherrschenden Tiefenabbau ist jedoch nicht mit kleinflächigen Bergsenkungen zu rechnen. Anzeichen von Bergschäden, die eine Anfrage beim Bergamt rechtfertigen, waren nicht ersichtlich. Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es wird aufgrund der vorhandenen Bebauung tragfähiger Baugrund angenommen. Eine konkrete Aussage hierzu kann nur durch eine Baugrunduntersuchung herbeigeführt werden. Ein Bergschadenverzicht ist nicht bekannt. |

**Zuschnitt**

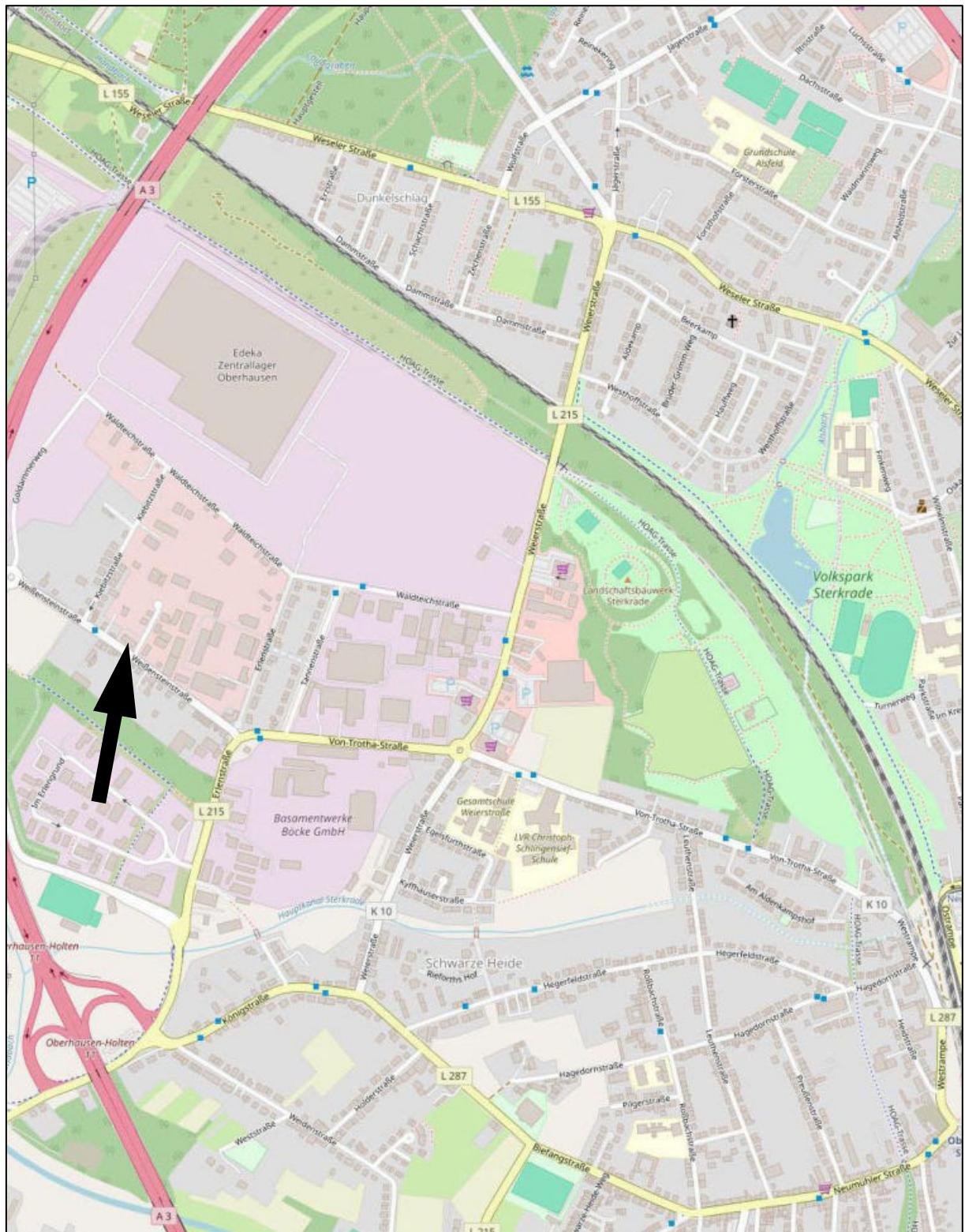
Der Zuschnitt des Grundstücks ist leicht schiefwinkelig quadratisch (siehe Anlage) und hat eine Ausdehnung von rd. 46m x 52m. Die Straßenfront an der Hauptstraße beträgt ca. 45m und die an der Stichstraße rd. 55m

**Altlasten**

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

## Stadtplanausschnitt

<https://www.openstreetmap.org/#map=15/51.5212/6.8171>



Maßstab ca. 1 : 11.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende  
[www.openstreetmap.org/copyright](https://www.openstreetmap.org/copyright)

## Orts- und Wirtschaftslage

### allgemeine Standortbeschreibung

Oberhausen ist mit ca. 210.000 Einwohnern eine der mittleren Großstädte des Ruhrgebietes. Als einstige Hochburg für Stahl und Kohle hat sich die Stadt inzwischen stark verändert. Heute bilden Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen einen Schwerpunkt der Wirtschaft und haben mit den Museen, Theatern sowie anderen Attraktionen jedes Jahr Millionen Besucher. Symbolisch dafür steht das CentrO, ein Einkaufspark mit Freizeitgestaltungsmöglichkeiten auf einem ehemaligen Stahlwerksgelände. In der Stadt findet man aber auch ca. 1.400 Hektar Parks, Wälder und andere Grünanlagen.

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

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

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

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

Verkehrstechnisch verfügt Oberhausen über dreizehn Autobahnanschlüsse im Stadtgebiet und drei weiteren in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof ist Haltepunkt mehrerer ICE - Strecken. Innerhalb der Stadt wurde 1996 der in den 80er Jahren eingestellte Straßenbahnverkehr wieder aufgenommen. Sieben Schnellbuslinien fahren werktags im 20-Minuten-Takt. Die Entfernung zum Flughafen Düsseldorf beträgt ca. 35 km.

#### Lage Bewertungsobjekt

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

Der nördliche Stadtbezirk Sterkrade macht mit rd. 42 Quadratkilometer etwas mehr als die Hälfte des Stadtgebiets aus (42km<sup>2</sup> von 77km<sup>2</sup>). Mit Stand 31.12.2017 lebten in Sterkrade ca. 82.000 Menschen. Zum Stadtbezirk gehören die Stadtteile Alsfeld, Barmingholten, Biefang, Buschhausen, Holten, Königshardt, Schmachtendorf, Schwarze Heide, Sterkrade-Mitte, Tackenberg und Walsumermark.

Das Objekt liegt im Stadtteil Schwarze Heide, östlich der A3. Das westliche, untere Ende der Fußgängerzone mit Bahnhof, ZOB und Parkplatz ist ca. 2,3 km entfernt. Das technische Rathaus sowie ein öffentliches Parkhaus liegen rd. 500m, bzw. 600m östlich am oberen Ende der Fußgängerzone. Die Fußgängerzone umfasst, insbesondere im östlichen Teil auch die Seitenstraßen. Hier findet auch der Wochenmarkt statt. Es gibt zudem beampelte Übergänge zum Einkaufszentrum Hirschcenter und dem Fachmarktzentrum Sterkrader Tor mit zugehörigen Kundenparkplätzen. Im Kernbereich sind Ämter, öffentliche Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsunternehmen des täglichen Bedarfs vorhanden. Schulen und Kindergärten sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden.

Verkehrstechnisch ist das Objekt gut an das Hauptverkehrsnetz der Stadt angeschlossen. Über die, an die Weißensteinstraße angrenzende Erlenstraße ist der Autobahnanschluss Holten der A3 in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich rd. 150m nördlich, worüber der Bahnhof von Sterkrade mit seinen S- Bahnanschlüssen sowie der vorgelagerte ZOB zu erreichen sind.

#### Wirtschaftslage

Der Konjunkturbericht Frühjahr 2024 der Industrie- und Handelskammer für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen beschreibt die Situation wie folgt:

*„Die Stimmung in der MEO-Wirtschaft kühlt sich zu Jahresbeginn weiter ab. Der Konjunkturklimaindex fällt auf einen Wert von 96,7 und liegt damit zwölf Punkte niedriger als vor einem Jahr. Nur zwei mal in den letzten zehn Jahren war die Stimmung schlechter*

(Herbst 2020 und 2022). Vor allem die Zukunftsaussichten machen den Unternehmen Sorgen. Zwar bezeichnen noch 28 Prozent der Unternehmen ihre aktuelle Geschäftslage als gut (schlecht: 18%), jedoch rechnen deutlich mehr Betriebe im kommenden Jahr eher mit einer Eintrübung als mit einer Verbesserung (29% vs. 13%).

Die Lage in der Industrie erweist sich trotz deutlich rückläufiger Auftragseingänge aus dem Inland als stabil: Die Kapazitätsauslastung fällt um einen Punkt auf 81 Prozent.

Groß ist die Skepsis im Handel. Hier bewerten 24 Prozent die aktuelle Lage als schlecht (gut: 20%). Mit Blick auf 2024 rechnen nur elf Prozent mit einer Verbesserung der Geschäftslage (Verschlechterung: 42%).

Am positivsten bewertet der Dienstleistungssektor Lage und Aussichten, wobei das Gastgewerbe eher skeptisch in die Zukunft schaut und die Logistik schon heute rückläufige Umsätze beklagt.“

(<https://www.ihk.de/meo/standortpolitik/konjunkturbericht-meo-anfang-24-6049362>).

Der 112. Konjunkturbericht der Ruhrwirtschaft zum Jahresbeginn 2024 titelt „Unzufriedenheit steigt – Politische Impulse fehlen“.

(<https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/6052234/f2a6129da8f8fce22755b398da9a2e2b/ruhrlagebericht-jahresbeginn-2024-data.pdf>).

Da auch eine Nutzung aus dem Bereich Gastronomie in Frage kommt (Mittagstisch für die umliegenden Betriebe, größeres Restaurant mit festem Buffetangebot, Basis für einen Lieferservice mit Restaurant im OG) wird nachfolgend noch ein Auszug der Presseinformation des DEHOGA Nordrhein vom 26.02.2024 sowie der link zum Dokument eingefügt (Gastgewerbe NRW 2023 und Ausblick 2024: „Hoher Kostendruck, hohe Umsatzverluste“).

„Mit 15,0 Prozent realen Umsatzverlusten liegen Gastronomie und Hotellerie in NRW trotz Übernachtungsrekord mit den Umsätzen immer noch deutlich unter Vor-Corona-Niveau. Die Rückgänge bleiben seit Corona drastisch hoch, genauso wie der anhaltende Kostendruck. Auch 2024 startet mit Verlusten. DEHOGA NRW-Präsident Rothkopf fordert bessere Rahmenbedingungen und die Rückkehr der sieben Prozent Mehrwertsteuer auf Speisen.“

(<https://www.dehoga-nordrhein.de/brancheninfos/presse/presseinformationen/news/detail/gastgewerbe-nrw-2023-und-ausblick-2024-hoher-kostendruck-hohe-umsatzverluste/>)

In den einzelnen Wirtschaftsbereichen sind unterschiedliche Tendenzen vorhanden, die auch Auswirkungen auf den örtlichen Immobilienmarkt haben. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine von zwei Gewerbeeinheiten (siehe auch 17K 007/24) mit Produktionsbereich, Auslieferung und Lager einer ehemaligen Backstube im Erdgeschoss,

Sozialräumen im Kellergeschoss, einem Büro mit WC und Dusche im Obergeschoss sowie einem Sondernutzungsrecht an 5 Garagen und einer **ca. 160m<sup>2</sup>** großen Hoffläche mit 8 Stellplätzen (siehe Anlage Seite 4). Das Objekt kann für eine Vielzahl verschiedener gewerblicher Nutzungen verwendet werden (Fachwerkstatt, Kleinserienproduktionen, verschiedene kleinere Handwerksbetriebe, Verkaufszentrale mit Auslieferungslager oder ähnlichen Nutzungen). Die aufgezeigten Nutzungen sind beispielhaft und wurden nicht auf ihre Tragfähigkeit überprüft. Es wird empfohlen, vor der Umsetzung von Nutzungskonzepten eine Marktanalyse durchführen zu lassen.

Auf Seite 8 des Grundstücksmarktberichtes 2024 werden unter „Gliederung der Kaufverträge 2023“ zu Teileigentum oder Gewerbe / Industrie lediglich die Zahl der Kauffälle (Teileigentum 54, Gewerbe / Industrie 14), der Umsatz in Mio. € (Teileigentum 2,49 Mio. €, Gewerbe / Industrie 11,49 Mio. €) und die Fläche in ha (Teileigentum keine Angaben, Gewerbe / Industrie 12,45 ha) aufgeführt. Weiterführende Auswertungen zur Entwicklung konnten aufgrund des geringen Datenmaterials nicht durchgeführt werden.

#### vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Gebäude aus dem Jahre 1975 bebaut, welches ursprünglich als Teil des Fahr- und Baubetriebes der Telekom genutzt wurde. Das Gebäude wurde 2006 um einen Hallenanbau erweitert und es erfolgte eine Nutzungsänderung zu zwei Gewerbeeinheiten sowie die Umwandlung in Teileigentum.

#### umliegende Bebauung

Die nähere Umgebungsbebauung setzt sich aus gewerblich genutzten Grundstücken zusammen, die stärker mit Betriebswohnungen und allgemeinen Wohnnutzungen durchsetzt sind. Die weitere Umgebungsbebauung wird von gewerblichen Nutzungen und Produktionsstätten mit den hierfür typischen Betriebsgebäuden geprägt.

#### abschließende Lagebeurteilung

Die Wohnlage wird entsprechend der Definitionen des Mietspiegels als einfach „*überdurchschnittliche Verkehrsbelästigung oder Beeinträchtigung durch Gewerbe-/Industriebetriebe, ungünstiges Wohnumfeld mit wenig Grün- und Freiflächen*“ eingestuft. Insbesondere da nicht alle Merkmale zu treffen müssen.

Für die Einordnung von Gewerbelagen sind die Merkmale der geplanten Nutzung von Bedeutung, da diese Auswirkungen auf die Tragfähigkeit des Konzeptes haben. So kann eine sehr gute Lage für die eine Nutzung, für eine andere völlig unbrauchbar sein. Für Gewerbelagen ist daher die Vielzahl der möglichen Nutzungskonzepte ein wichtiges Kriterium. Unter Abwägung der bisherigen Ausführungen zur allgemeinen Lage erfolgt eine Einordnung als mittlere Gewerbelage.

## Bodenwertermittlung

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

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

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

### Bodenrichtwert

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

Für gewerblich Bauflächen wird mit Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert von 70 €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG und einer Tiefe von 80m angegeben. Als Lagemerkmal wird die Von-Trotha-Straße 156 angegeben.

Der zonale Bodenrichtwert für gemischte und mehrgeschossige Bauflächen beträgt 135 €/m<sup>2</sup>, bei einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung, einer GFZ von 0,50 und einer Grundstückstiefe von 40m. Lagemerkmal ist die Weißensteinstraße 156.

Die Verwendung dieses Bodenrichtwertes kommt aufgrund der hier vorliegenden Nutzung (Gewerbe) und der für eine Neubebauung erforderlichen Freilegung des Grundstücks (Abbruch) nicht in Betracht. Eine eventuelle Freilegung wird durch die Eigentumsform (Eigentümergemeinschaft) verhindert. Zudem ist es unwahrscheinlich, dass der anteilige Verkehrswert nach Abzug der Freilegungskosten signifikant höher ausfallen würde. Der Erwerb beider Einheiten (siehe auch Verfahren 17K 007/24) ist zwar grundsätzlich möglich und für eine Fachmarktkette ggf. von Interesse, darf aber nicht die Grundlage des hier zu ermittelnden Ver-

kehrswertes für diese Einheit sein. Für die weitere Vorgehensweise wird auf eine Beibehaltung der Eigentumsform sowie der gewerblichen Nutzung abgestellt.

#### Lagewertbestimmung

In der Lärmkartierung 2024 mit Stand 2022 des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegen das Bewertungsobjekt und das Bodenrichtwertgrundstück beim Straßen-, Schienen und Industrielärm in den gleichen Lärmzonen (Straße: 70-74dB(A), üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Kühlschrank 40 dB, leise Radiomusik 50 dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70 dB; Schiene und Industrie: unterhalb der dargestellten Bereiche).

Lage, Grundstücksgestalt, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand des Grundstücks entsprechen im Wesentlichen den Merkmalen des Bodenrichtwertes. Anpassungen hierfür sind nicht anzubringen. Auf eine Anpassung für die Ausrichtung nach Norden (Hauptstraße Nordosten, Stichstraße Nordwesten) entsprechend der Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Oberhausen (Faktor 0,95) wird verzichtet. Die Anwendung ist zwar nicht explizit auf Wohnbebauung begrenzt, hat aber für gewöhnlich keinen Einfluss auf gewerbliche Bauflächen.

Dem Bodenrichtwert macht keine Angaben zur GFZ, BMZ oder ähnlichem. Diesbezügliche Anpassungen sind daher nicht anzubringen.

#### Anpassungen

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| a) Lage                            | 1,00 |
| b) Grundstücksgestalt              | 1,00 |
| c) WGFZ                            | 1,00 |
| d) Erschließungszustand            | 1,00 |
| e) Ausrichtung                     | 1,00 |
| f) Bodenbeschaffenheit             | 1,00 |
| g) Zeitablauf                      | 1,00 |
| Bodenwertfaktor a) x b) x c) x ... | 1,00 |

#### spezielle Bodenwerte

$$\begin{aligned}
 &= \text{Bodenrichtwert} \times \text{Bodenwertfaktor} \\
 &70 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \\
 &= 70 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

#### Berechnung Bodenwerte

$$\begin{aligned}
 &= \text{spezieller Bodenwert} \times \text{Grundstücksfläche} \\
 &70 \text{ €/m}^2 \times 2.426 \text{ m}^2 \\
 &= 169.820 \text{ €}
 \end{aligned}$$

#### anteiliger Bodenwert

$$\begin{aligned}
 &= \text{Bodenwert} : \text{Gesamtanteile} \times \text{Miteigentumsanteile} \\
 &169.820 \text{ €} : 10.000 \times 3.486,08 \\
 &= 59.201 \text{ €}
 \end{aligned}$$

**rd. 59.200 €**

## Gemeinschaftseigentum

(überwiegend Vermutungen, da ohne Innenbesichtigung)

### Gebäudebeschreibung

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Nutzung                   | zweigeschossiges Betriebsgebäude mit Hallenanbau und insgesamt 2 Gewerbeeinheiten  |
| Bauart                    | massive Bauweise   |
| Mauerwerk                 | konventioneller Mauerwerksbau  |
| Baujahr                   | 1975; Hallenanbau, Nutzungsänderung und Umwandlung in Teileigentum 2006  |
| Dachkonstruktion          | Flachdach, Dacheindeckung Bitumenbahnen  |
| Geschossdecken            | massiv (Stahlbeton)  |
| Treppenhaus               | baujahrestypische massive Treppe, Stufen und Podeste Kunststein, Harfengeländer aus Metall, Handlauf Kunststoff, Erdgeschoss natürliche Belichtung über Eingangstüre, Eingangstüre: Metallrahmen mit Oberlicht, Seitenteil, Briefkästen und Klingelanlage; KG und OG künstliche Belichtung; Hallenanbau ohne Treppenhaus   |
| Fassade                   | Klinker, Hallenanbau Trapezblech   |
| Keller                    | voll unterkellert; Sozialräume, Hausanschlüsse und Heizungskeller; massive Trennwände  |
| besondere Bauteile        | Die besonderen Bauteile des Gemeinschaftseigentums (wie Außenschornstein, Einfriedung usw.), die sonstigen baulichen Anlagen (einschließlich der Garagenzeile) und die Außenanlagen befinden sich entweder in einem funktionstüchtigen Zustand oder eventuelle Instandsetzungskosten sind über die fiktive Rücklage abgedeckt und deshalb für den Verkehrswert des einzelnen Sondereigentums nicht von Bedeutung.  |
| Sonstige bauliche Anlagen | Auf dem Grundstück befindet sich straßenseitig links der Hauptstraße eine Trafostation der EVO. Leitungsrechte sind nicht eingetragen oder bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Zuge der ursprünglichen Nutzung errichtet wurde (1975 als Gebäude der Postdirektion Düsseldorf).  |
| Garagen / Stellplätze     | Auf dem Grundstück sind insgesamt 6 Garagen (Stahlbetonfertiggaragen, Stahlschwinger, siehe Anlage Seite 6) und ca. 24 nicht markierte Stellplätze vorhanden. <del>Davon wurden 8 Stellplätze und 5 Garagen dem Teileigentum Nr. 2 per Sondernutzungsrecht zugeordnet. Die Garage rechts der Zufahrt wurde per Sondernutzungsrecht der Einheit Nr. 1 zugeordnet. Der Einheit Nr. 2 wurden keine Garagen oder Stellplätze zugeordnet. Die Garagenzeile und die Stellplätze befinden sich auf der Fläche des Gemeinschaftseigentums.</del> Die Parkmöglichkeiten sind ausreichend. |

## Unterhaltungszustand

Nach der allgemeinen Klassifizierung der Bauzustandsstufen

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

ist der allgemeine Unterhaltungszustand des Gebäudes überwiegend mit mäßig (Bauzustandsstufe 4) und vereinzelt mit schlecht (Bauzustandsstufe 5, überwiegend Außenanlagen und Wartung) zu bezeichnen. In weiten Teilen sind Anzeichen einer Vernachlässigung ersichtlich. Insbesondere die Außenanlagen müssen aufgearbeitet werden. Es ist davon auszugehen, dass sich dies im Gebäude fortsetzt. Es sind jedoch keine offensichtlichen Anzeichen für Vandalismus-, Feuchtigkeits- oder Brandschäden erkennbar. Für die weitere Vorgehensweise wird daher von einer Vernachlässigung der Wartungsintervalle, oberflächlichen Verschmutzungen infolge des Leerstandes und einfachen Instandsetzungsmaßnahmen (insbesondere Aufarbeitung der Außenanlage und der Außenhülle des Gebäudes; Wartung der Heizungsanlage, Fenster und Türen sowie Prüfen der elektrischen Anlage des Gemeinschaftseigentums sowie weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen) ausgegangen. Das Gebäude wurde 2006 durchgreifend saniert und umgebaut, weshalb die Berücksichtigung zwingend notwendiger Sofortmaßnahmen nicht erforderlich, bzw. über die fiktive Rücklage abgedeckt ist (siehe Seite 5, Abschnitt „Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum“). Vorhandene Gebrauchsspuren haben keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die Berechnungsverfahren sind vorgegeben (Bedarf oder Verbrauch). Auswirkungen auf den Wert des einzelnen Sondereigentums ergeben sich hierdurch nicht, da dies über die Baujahresgruppen und den Ausstattungsmerkmalen in den Verfahren ausreichend gewürdigt wird.

Es wurde eine Sichtprüfung auf Abweichungen der Örtlichkeit zu den vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Offenkundige Abweichungen des Baukörpers zu den aus den Unterlagen ersichtlichen Darstellungen waren nicht ersichtlich. Es wird die korrekte Errichtung der Anlage nach Baugenehmigung sowie den anerkannten Regeln der Baukunst unterstellt.

## Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist nach §6 (6) ImmoWertV

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

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

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

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

In Kleiber digital wird unter anderem auf die Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie verwiesen. Dort wird bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Gewerbe- und Industriegebäude ein Orientierungswert von 40 bis 50 Jahren, für Warm- und Kaltlager, ggf. mit Büro- und Sozialtrakt von 20 bis 30 Jahren und für Betriebs-, Werkstätten und Industrie-, Produktionsgebäude von 30 bis 50 Jahre angegeben. Um die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze im weiteren Verlauf des Gutachtens verwenden zu können, muss die Modelkonformität gewahrt werden. Hierzu hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erarbeitet. Das Modell der AGVGA geht für Betriebs- / Werkstätten und Produktionsgebäude von 50 Jahren aus. Unter Würdigung des Baujahres, dem allgemeinen Bau- und Unterhaltungszustand, einer künftigen ordnungsgemäßen Instandhaltung und dem Jahr der Nutzungsänderung wird in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL, eine modifizierte Restnutzungsdauer von **23 Jahren** verwendet (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und einem Gebäudealter von 49 Jahren; Modernisierungsgrad Bewertungsobjekt 10 Punkte, Modernisierungsgrad 8 Punkte entspricht „mittlerer Modernisierungsgrad“, 13 Punkte entspricht „überwiegend modernisiert“).

## Sondereigentum

(Überwiegend Vermutungen, da ohne Innenbesichtigung)

### Allgemeine Angaben

Ausführung u. Lage im Gebäude

Zur Einheit Nr. 2 gehören Räume im EG, KG und OG. Die Einheit verfügt im Erdgeschoss über Produktions- und Lagerräume. Die Andienung erfolgt über hofseitige Sektionalrolltore. Zudem gibt es einen Zugang über eine Fluchtwegetüre im Treppenhaus des Haupteingangs. Im Kellergeschoss befinden sich die Sozialräume und ein großer Vorräum. Der Bürraum mit Nasszelle befindet sich im Obergeschoss. Die Räume im Erdgeschoss befinden sich im linken Gebäudeteil und sind baulich von den Räumen der Einheit Nr. 1 getrennt. Die Räume im Keller- und Obergeschoss bilden jeweils eine Einheit und sind über den gemeinschaftlichen Flur des Geschosses zu erreichen. Der Grundriss ist zweckmäßig und zeitgemäß. Störende Einflüsse durch eine gemeinsame Nutzung der Flurbereiche sind nicht zu erwarten (siehe Anlage).

### Ausstattung

Fußböden

Keller- und Erdgeschoss und Nassbereiche: Fliesen, Büro: Laminat oder Teppichboden

Wand- u. Deckenbeläge

Wände: Nassbereiche: Fliesen, bis 2m Höhe oder raumhoch; Umkleiden: Ölfarbanstrich; Flure: Putz, gestrichen; Büro: Tapete, gestrichen; Decken: überwiegend gestrichen, Büro: Kassettendecken mit Einbauleuchten

Fenster

einflügelige Dreh-/Kippfenster, Kunststoff, Isolierverglasung, Standardbeschläge, Rollläden (Kunststoff, grau),

Türen

Büro: glatte Holztüren; Stahlzargen, lackiert; Standarddrückergarnituren; Erdgeschoss / Produktion: überwiegend feuerhemmende Metalltüren, Sektionalrolltore zum Hof; Sozialräume / Kellergeschoss: glatte, überwiegend beschichtete Türen; Haupteingang: zweiflügelige Metallrahmentüre mit Glasausfachung, Isolierverglasung, Seitenteil für Briefkästen und Klingelanlage, Glasausfachung

Sanitäre Ausstattung

einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard: notwendige Zahl WC's mit Vorräum, Nasszelle im Büro, Umkleide, eine Dusche mit Vorräum und Zugang zu den 2 WC's

Elektroinstallation

mittlerer Industriestandard: ausreichende Zahl Steckdosen und Lichtauslässe, mehrere separat abgesicherte Stromkreisläufe, Büro mit Fensterbankkabelkanal

Beheizung

Zentralheizung (Gas), Büro: Flachheizkörper; Produktion Luftheritzer (Gas), Lager ohne

Warmwasserbereitung

Dusche: Zentralheizung, WC's: Strom (Kleindurchlauferhitzer oder Untertischgeräte)

**besondere Einbauten**

Den Unterlagen ist ein Kühlraum und ein großer Backofen im Erdgeschoss zu entnehmen. Der Kühlraum, der zusätzliche Kamin usw. werden im Sachwertverfahren mit einem pauschalen Zuschlag in Höhe von **10.000 €** bei den Herstellungskosten berücksichtigt. Im Ertragswertverfahren ist dies im Pachtansatz enthalten. Weitere zu berücksichtigende feste Einbauten wie Montagegruben, Kranbahnen oder ähnliches sind nicht zu entnehmen.

Anhand der aufgeführten Ausstattungsmerkmale wird die Einheit überwiegend als mittel und in Teilbereichen als einfach eingestuft. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen werden Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauenteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, bzw. Vermutungen.

**Nutzflächen** (lt. Unterlagen)

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| Produktion Erdgeschoss     | 221 m <sup>2</sup>      |
| Sozialräume Kellergeschoss | 69 m <sup>2</sup>       |
| Büro Obergeschoss          | <u>30 m<sup>2</sup></u> |
| Summe                      | 320 m <sup>2</sup>      |

Die Flächenaufstellung wurde den Unterlagen zum Bauantrag entnommen. Für die weiteren Berechnungen wird eine **Nutzfläche** von ca. **320m<sup>2</sup>** zugrunde gelegt. Die Flächenaufstellung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

**Unterhaltungszustand**

Mangels Innenbesichtigung sowie dem vorliegenden Leerstand muss davon ausgegangen werden, dass Instandsetzungsbedarf besteht. Offensichtliche Anzeichen, die auf eine umfassende Instandsetzung schließen lassen (Vandalismusschäden, Brandspuren, beschlagene Fenster, starke Geruchsbildung oder ähnliches) waren nicht ersichtlich. Die Kosten für zwingend notwendige Instandsetzungsmaßnahmen werden unter Berücksichtigung der Größe der Einheit pauschal mit rd. **25.000 €** veranschlagt (Wartung der Rolltore, Justierung der Fenster und Türen, Prüfung der elektrischen Anlage und der Sicherheitstechnik wie Feuermelder usw., Prüfen der Heizungsanlage und der Wasser Versorgung, die Erneuerung einzelner Sanitärelemente, Lichtschalter, Innentüren etc. sowie weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen). Diese Kosten beinhalten eine einfache Instandsetzung und keine Modernisierung. Die Anpassung des Produktionsbereiches an eine Folgenutzung (Malerarbeiten, Raumtrenner, Lüftungs- und Klimatechnik, Leichtbauwände usw.) obliegt bei gewerblichen Einheiten für gewöhnlich dem Nutzer.

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

## Ertragswertverfahren

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

Abweichende Ertragsverhältnisse wie

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

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

## Verwaltung

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

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erarbeitet. Um die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze im weiteren Verlauf des Gutachtens verwenden zu können, muss die Modellkonformität gewahrt werden. Im Modell der AGVGA.NRW werden für die Verwaltungskosten gewerblicher Nutzungen 3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung angegeben. In Abhängigkeit von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis kann in begründeten Einzelfällen von diesem Ansatz abweichen werden.

|                       | ab 3%                      | bis 8%                  |
|-----------------------|----------------------------|-------------------------|
| Nutzfläche            | groß                       | klein                   |
| Mietniveau            | hoch                       | niedrig                 |
| Zahl der Mietparteien | gering                     | hoch                    |
| Lagequalität          | sehr gut                   | schlecht                |
| Mieterqualität        | geringe Fluktuationsgefahr | hohe Fluktuationsgefahr |

Die Nutzfläche ist normal, das Mietniveau normal, die Anzahl der Mietparteien gering, die Lagequalität und die Mieterqualität sind normal. Unter Abwägung der Parameter wird für die Ver-

waltungskosten ein Ansatz von **5,0%** gewählt. Die Ansätze des §26 der Zweiten Berechnungsverordnung für Wohnraum (288 pro Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, 344 pro Eigentumswohnung) sind hier nicht anwendbar. Der Ansatz wird auch für die Garagen übernommen.

## Instandhaltung

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

Die Unterteilung der Ansätze, bezogen auf den jeweiligen Instandhaltungsbedarf der einzelnen Bauteile (für besonders alte Gebäudeteile ein erhöhter Ansatz und für jüngere bzw. neuere Gebäudeteile ein niedrigerer Ansatz), ist nicht angemessen.

Basierend auf den Instandhaltungskosten von Wohnraum, geben die Modelwerte der AGVGA.NRW eine Pauschale von 13,5 €/m<sup>2</sup> vor (in Anlehnung an die Ansätze des §28 der zweiten Berechnungsverordnung). Für gewerbliche Nutzungen sind nachfolgende Ansätze / Faktoren zu verwenden:

- \* Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen, bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten mit 100% (Faktor 1,00 / bzw. 13,5 €/m<sup>2</sup>)
- \* SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen, bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten mit 50% (Faktor 0,50 / bzw. 6,8 €/m<sup>2</sup>)
- \* Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen, bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten mit 30% (Faktor 0,30 / bzw. 4,0 €/m<sup>2</sup>)

Bei allen Nutzungen wird davon ausgegangen, dass der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt. Die Instandhaltungskosten werden unter Berücksichtigung der Flächenverhältnisse (Haupt-, Nebennutz- und Funktionsflächen) und der Art der Nutzung mit **7,0 €/m<sup>2</sup>** angesetzt. Die Stellplätze sind nicht markiert. Die Instandhaltungskosten der befestigten Hoffläche des Sondernutzungsrechtes von ca. **160m<sup>2</sup>** sind hierin berücksichtigt. ~~Für die Garagen wird der Ansatz von 79,7€/Stek. übernommen.~~

## Mietausfallwagnis

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

Bei gewerblich genutzten Räumen muss das Wagnis normalerweise höher veranschlagt werden, weil hier Mietausfälle in stärkerem Maße zu erwarten sind. Für gewerblich genutzte Objekte wird in der Fachliteratur je nach den örtlichen Verhältnissen ein Satz zwischen 2,5 - 6%

empfohlen. Der Modelwert gibt 4% vor. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

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

Die Einheit hat *langfristig* Potenzial für eine nachhaltige Vermietung auf einfachem bis mittlerem Niveau. Lage, Ausstattung, Objektart und Mietvertrag sind leicht unterdurchschnittlich bis neutral. Für die Einheit wird ein Mietausfallwagnis von **4,5%** gewählt.

## Betriebskosten

*„Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsmaßen Gebrauch eines Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können.“*

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

## Liegenschaftszinssatz ( $\rho$ )

In Kleiber digital wird für gewerbliche Grundstücke ein Liegenschaftszinssatz von 5,5 - 9,0% empfohlen (Büro- und Geschäftshäuser 5,5% bis 9,0% bei Fabriken und ähnlichen speziellen Produktionsstätten). Für Industrieobjekte (Fabrikhallen) wird die Spanne mit 6,0 – 8,5% und für Lagerhallen (Speditionsbetriebe) mit 5,5 – 8,0% angegeben. Zzgl. wird von einem Zuschlag von 0,5 - 1,0% bei schlechter Lage und hohem Risiko, bzw. Abschlag bei guter Lage und wenig Risiko ausgegangen. Generell gilt, je höher das Risiko der Kapitalanlage in eine Immobilie ist, umso höher muss der Liegenschaftszinssatz angenommen werden.

Der im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses angegebene Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum kann nicht für gewerbliches Teileigentum verwendet werden. Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses hat die statistische Auswertung für Gewerbe und Industriegrundstücke aufgrund der zu geringen Anzahl keine aussagekräftigen Ergebnisse ergeben. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Auswertung stark vom Umfang der Stichprobe abhängt. In diesem Zusammenhang wird auf eine allgemeine Empfehlung verwiesen, wo für Gewerbeobjekte ein Liegenschaftszinssatz von 6,5% empfohlen wird (Büro und Handel je 6,0%). Die Eigentumsverhältnisse wirken sich aufgrund des Zuschnittes der beiden Einheiten im Objekt und den zugehörigen Sondernutzungsrechten nicht störend auf Betriebsinterne Abläufe aus, bzw. werden als neutral bewertet. Der Vorteil der „Kostenteilung“ beim Gemeinschaftseigentum und der Nachteil der eingeschränkten Verfügungsgewalt bewegen sich in einer gegeneinander aufhebenden Größenordnung. Unter Berücksichtigung der Zahl

der Einheiten, der fehlenden Rücklage, dem allgemeinen Unterhaltungszustand, der Lage, der Nutzfläche und insbesondere der fehlenden Innenbesichtigung wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer ein Liegenschaftszinssatz von **6,5%** gewählt.

### **Mietwertbestimmung**

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

Im Gewerbemietspiegel 2024 der Grundstücksbörse Ruhr e.V. werden für einfache Bürolagen 4,00 – 6,00 €/m<sup>2</sup> und für mittlere Bürolagen von 4,00 – 8,00 €/m<sup>2</sup> angegeben. Für eingeschossige, bis zu 10 Jahre alte Hallen 3,00 – 4,50 €/m<sup>2</sup> und für Altbauhallen 2,50 -3,50 €/m<sup>2</sup>. Im IVD Gewerbepreisspiegel 2019/20 waren es 5,00 €/m<sup>2</sup> für Büros mit einfachem Nutzwert und 6,50€/m<sup>2</sup> für einen mittleren Nutzwert. Im Preisspiegel 2023 ist Oberhausen nicht mehr aufgeführt. Die ehemalige Nutzung als Bäckerei mit Lager, Kühlraum, Büro und Sozialbereich sowie dem großzügigem Kundenparkplatz kann auch für andere Produktionsstätten genutzt werden. Unter Berücksichtigung der Flächenanteile wird ein mittlerer Pachtansatz von **4,50 €/m<sup>2</sup>** (Büro um 6 €, Produktion und Sozialräume um 4 €/m<sup>2</sup>) gewählt. Der Kundenparkplatz ist in diesem Ansatz enthalten. ~~Die Garagen fließen jeweils mit 45 € in die Berechnung ein.~~

### **Fiktive Einnahmen**

|                                      |   |            |
|--------------------------------------|---|------------|
| Produktion mit Büro und Sozialräumen | 320m <sup>2</sup> x 4,50 €/m <sup>2</sup> = | 1.440,00 € |
| Garagen                              | 5 Stck. a 45 € =                            | 225,00 €   |

### **tatsächliche Einnahmen**

Tatsächliche Einnahmen fließen aufgrund des Leerstandes nicht. Die Ertragswertberechnung wird auf Basis der fiktiven Einnahmen durchgeführt. Die Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Merkmale nach ImmoWertV ist nicht erforderlich.

## Ertragswertberechnung

|                              |                    |   |                            |   |            |      |          |
|------------------------------|--------------------|---|----------------------------|---|------------|------|----------|
| Gewerbe                      | 320 m <sup>2</sup> | x | 4.500.000 €/m <sup>2</sup> | = | 1.440,00 € | x 12 | 17.280 € |
| Wohnen                       | 0 m <sup>2</sup>   | x | 0,000.000 €/m <sup>2</sup> | = | 0,00 €     | x 12 | 0 €      |
| Garagen                      | 0 Stck.            | x | 45,00 €/Stck.              | = | 0,00 €     | x 12 | 0 €      |
| Jahresrohertrag des Objektes |                    |   |                            |   |            |      | 17.280 € |

## Bewirtschaftungskosten

|                     |         |  |                        |          |
|---------------------|---------|--|------------------------|----------|
| - Verwaltung        | Gewerbe | 5,0% von 17.280 €                          | =                      | -864 €   |
|                     | Wohnen  | 0,00 € x 0 Einheiten                       | =                      | 0 €      |
|                     | Garagen | 5,0% von 0 €                               | =                      | 0 €      |
|                     |         |  | entspricht             | 5,0 %    |
| - Instandhaltung    | Gewerbe | 7,00 €/m <sup>2</sup> x 320 m <sup>2</sup> | =                      | -2.240 € |
|                     | Wohnen  | 0,00 €/m <sup>2</sup> x 0 m <sup>2</sup>   | =                      | 0 €      |
|                     | Garagen | 79,70 €/Stck. x 0 Stück                    | =                      | 0 €      |
|                     |         |  | entspricht             | 13,0 %   |
| - Mietausfallwagnis | Gewerbe | 4,5% von 17.280 €                          | =                      | -778 €   |
|                     | Wohnen  | 0,0% von 0 €                               | =                      | 0 €      |
|                     | Garagen | 4,5% von 0 €                               | =                      | 0 €      |
|                     |         |  | entspricht             | 4,5 %    |
| - Betriebskosten    | Gewerbe | 0,0% von 17.280 €                          | =                      | 0 €      |
|                     | Wohnen  | 0,0% von 0 €                               | =                      | 0 €      |
|                     | Garagen | 0,0% von 0 €                               | =                      | 0 €      |
|                     |         |  | entspricht             | 0,0 %    |
|                     |         |  | Bewirtschaftungskosten | 22,5 %   |
|                     |         |  |                        | -3.882 € |

|                                       |          |                                |            |
|---------------------------------------|----------|--------------------------------|------------|
| Jahresreinertrag des Grundstücks      |          |                                | 13.398 €   |
| Bodenverzinsungsbetrag Bauland        | 59.200 € | x 6,50 % Liegenschaftszinssatz | = -3.848 € |
| Jahresreinertrag der baulichen Anlage |          |                                | 9.550 €    |

|  |                  |
|--|------------------|
| Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage | 112.410 €        |
| zzgl. Bodenwert  | 59.200 €         |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>   | <b>171.610 €</b> |

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

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

23 Jahre  ${}^n = RND$

## Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert. Marktanpassungs-Zu- oder Abschläge, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim Sachwertverfahren üblich sind, können hier weitgehend außer Betracht bleiben, da die besondere Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsgrundstücke zum Ausdruck kommt. Es muss eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorliegen und die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst direkt vergleichbar sein. Zudem sollten die Verkäufe zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sein.

Bisherige Anfragen beim Gutachterausschuss hatten keine Vergleichspreise für Teileigentum ergeben. Weitgefasste aktuelle Recherchen zu Immobilienangeboten ergaben, dass die vorhandenen Angebote von der Bandbreite bezüglich der wertbestimmenden Merkmale so stark streuen, dass eine gesicherte Auswertung nicht möglich ist. Zudem sind Infrastrukturuntersuchungen bezüglich der grundsätzlichen Vergleichbarkeit durchzuführen, woraus dann frei einzuschätzende Anpassungen für Lage, Kaufkraft usw. abzuleiten sind, was den Rahmen dieses Gutachtens übersteigt. Aufgrund des ungenügenden Datenmaterials wird daher noch das Sachwertverfahren angewandt. Dieses ist für gewöhnlich nicht für die Berechnung des Verkehrswertes von Sondereigentum geeignet, kann aber in diesem besonderen Fall als Kontrollverfahren herangezogen werden (nur 2 Einheiten im Objekt und angemessene Bodenwert-/Flächenanteile). Dies ergibt sich dadurch, dass die Herstellungskosten auch von interessierten Marktteilnehmern und insbesondere vom Betreiber, einer solchen Nutzung eingeschätzt werden können. Grundlage für die nachfolgende Sachwertberechnung sind die, über die Miteigentumsanteile berechnete, anteilige Brutto-Geschoßfläche (BGF) im Hauptgebäude, jedoch ohne den Hallenanbau. Der Hallenanbau wird abgezogen, um den Flächenanteil im Hauptgebäude nicht zu verfälschen.

BGF Hauptgebäude (1.204m<sup>2</sup> - 93m<sup>2</sup>) / 10.000 x 3.486,08 Miteigentumsanteile = 387m<sup>2</sup>  
BGF Garagen 89m<sup>2</sup>

Ein prozentualer Ansatz im Verhältnis zu den Herstellungskosten des Hauptgebäudes sind aufgrund der Größe der Hoffläche des Sondernutzungsrechtes nicht sachgerecht ist. Diese fließt mit einem pauschalen Zuschlag in Höhe von 55.000 € auf die Herstellungskosten in die Berechnung ein. Der Mehraufwand für den Kühlraum und den Kamin wird mit einem Zuschlag von 10.000 € berücksichtigt.

## Sachwertverfahren

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

### Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

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

Gebäudeart 15 (Hauptgebäude)

Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude, **Typ 15.2:** Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, ohne Hallenanteil

Gebäudestandard Stufe 3 - 5: 910 €/m<sup>2</sup> BGF, 1.090 €/m<sup>2</sup> BGF, 1.340 €/m<sup>2</sup> BGF

Gebäudeart 14 (Einzelgarage)

Garagen, **Typ 14.1:** Einzel-/Mehrfachgaragen

Gebäudestandard Stufe 4, Garagen in Massivbauweise, 485 €/m<sup>2</sup> BGF

### Anmerkungen zur nachfolgenden Tabelle

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

### Erweiterte Tabelle 9 der Anlage 2 zur Sachvertrichtlinie: Beschreibung der Gebäudestandards für Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude und Lagergebäude

|                                 | Standardstufe  |  |   |
|---------------------------------|--|--|---|
|                                 | 3  | 4  | 5   |
| Außenwände                      | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)  | Sichtbeton-Fertigteile; Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech; mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung          |
| Konstruktion                    | Stahl- und Betonfertigteile  | überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden  | größere stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; höhere Belastbarkeit der Decken und Böden   |
| Dach                            | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)   | schweres Massivflachdach; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)  | hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, hochwertigste Dämmung  |
| Fenster und Außentüren          | Zweifachverglasung (nach ca. 1995)   | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; höherwertige Türanlage  | große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien                   |
| Innenwände und -türen           | Anstrich   | tlw. gefliest, Sichtmauerwerk; Schiebetürelemente, Glastüren   | überwiegend gefliest; Sichtmauerwerk; gestaltete Wandabläufe  |
| Fußböden                        | Beton  | Estrich, Gussasphalt   | beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein, Verbundpflaster  |
| Sanitäreinrichtungen            | einfache und wenige Toilettenräume   | ausreichende Anzahl von Toilettenräumen  | großzügige Toilettenanlagen   |
| Heizung                         | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel  | Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung; zusätzlicher Kaminanschluss   | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage  |
| Sonstige technische Ausstattung | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen   | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; Kabelkanäle; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; kleinere Einbauküchen mit Kochgelegenheit, Aufenthaltsräume; Aufzugsanlagen | Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Busystem; Küchen, Kantinen; aufwendigere Aufzugsanlagen |

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

\* nur bei EFH oder Ergänzung MFH nach Sprengnetter

| Gewerk                          | anteilige Herstellungskosten* |                    |                      |                          |                        | Summe Gewerk |
|---------------------------------|-------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|--------------|
|                                 | 0 €/m <sup>2</sup>            | 0 €/m <sup>2</sup> | 910 €/m <sup>2</sup> | 1.090 €/m <sup>2</sup>   | 1.340 €/m <sup>2</sup> |              |
| Außenwände                      | 0 €                           | 0 €                | 209 €                | 0 €                      | 0 €                    | 209 €        |
| Dächer                          | 0 €                           | 0 €                | 137 €                | 0 €                      | 0 €                    | 137 €        |
| Fenster und Außentüren          | 0 €                           | 0 €                | 100 €                | 0 €                      | 0 €                    | 100 €        |
| Innenwände und -türen           | 0 €                           | 0 €                | 0 €                  | 120 €                    | 0 €                    | 120 €        |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 0 €                           | 0 €                | 100 €                | 0 €                      | 0 €                    | 100 €        |
| Fußböden                        | 0 €                           | 0 €                | 0 €                  | 55 €                     | 0 €                    | 55 €         |
| Sanitäreinrichtungen            | 0 €                           | 0 €                | 82 €                 | 0 €                      | 0 €                    | 82 €         |
| Heizung                         | 0 €                           | 0 €                | 82 €                 | 0 €                      | 0 €                    | 82 €         |
| Sonstige technische Ausstattung | 0 €                           | 0 €                | 22 €                 | 39 €                     | 0 €                    | 61 €         |
|                                 |                               |                    |                      | Summe Herstellungskosten | 945 €                  |              |

\*Kostenkennwert der Standardstufe mal Wägungsanteil = anteilige Herstellungskosten

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

|   | <b>Hauptgebäude</b><br>945 €/m <sup>2</sup> BGF   | <b>Garage</b><br>485 €/m <sup>2</sup> BGF |
|---|---|---|
| - Korrektur Ausgangswerte   | 1,00  | 1,00                                      |
| - Anbauweise  | 1,00 * <sup>1</sup>   | 0,90 (Reihengarage)                       |
| - Korrektur Wohnungsgröße   | 1,00 * <sup>2</sup>   | 1,00                                      |
| - Korrektur Grundrissart  | 1,00 * <sup>3</sup>   |   |
|   | * <sup>1</sup> Korrekturfaktor Anbauweise Wohnhäuser<br>freistehend 1,00; Endhäuser 0,98; Mittelhäuser 0,97   |   |
|   | * <sup>2</sup> Korrekturfaktor durchschnittliche Wohnungsgröße<br>WF 35m <sup>2</sup> 1,10; WF 50m <sup>2</sup> 1,00; WF 135m <sup>2</sup> 0,85   |   |
|   | * <sup>3</sup> Korrekturfaktor Grundrissart<br>Einspänner 1,05; Zweispänner 1,00; Dreispänner 0,97; Vierspänner 0,95  |   |
|   | * <sup>4</sup> Korrekturfaktor Anbauweise Wohnhäuser nach Sprengnetter  |   |
|   | * <sup>5</sup> Korrekturfaktor Anbauweise Garagen nach Sprengnetter   |   |
| - Regionalisierung  | 1,00 (in Marktangepassungsfaktoren enthalten)   |   |
| - Konjunkturschwankungen  | 1,00 (über Baupreisindex erfasst)   |   |
| - Indizierung auf den Stichtag  | 1,867 (Basis 2015 = 100, Index 165,6 für gewerbliche Betriebsgebäude Stand Februar 2024 laut Genesis-online des Statistischen Bundesamtes, Umrechnung auf Preisindex 2010 = 100, Preisindex für 2010 = 88,7; Umrechnung 165,6 / 88,7) |   |
| Diese Herstellungskosten (HSK) wurden über die in den BKI Baukosten 2023, Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude, veröffentlichten Werte kontrolliert. Ungewöhnliche Abweichungen liegen nicht vor. Die Sachwertberechnung wird auf Grundlage der nachfolgenden Kostenansätze durchgeführt: |   |   |
| HSK zum Stichtag  | <b>1.764 €/m<sup>2</sup> BGF</b>  | <b>815 €/m<sup>2</sup> BGF</b>            |

**Sachwertberechnung****Herstellungskosten (HSK)**

|                  |                    |   |                        |   |           |
|------------------|--------------------|---|------------------------|---|-----------|
| Hauptgebäude     | 387 m <sup>2</sup> | x | 1.764 €/m <sup>2</sup> | = | 682.668 € |
| Garagen          | 0 m <sup>2</sup>   | x | 0 €/m <sup>2</sup>     | = | 0 €       |
| <b>682.668 €</b> |                    |   |                        |   |           |

**besondere Bauteile**

|                 |                 |          |
|-----------------|-----------------|----------|
| Hauptgebäude    | Kühlraum, Kamin | 10.000 € |
| Garagen         | keine           | 0 €      |
|                 |                 | 0 €      |
| <b>10.000 €</b> |                 |          |

**besondere Einbauten**

|              |       |     |
|--------------|-------|-----|
| Hauptgebäude | keine | 0 € |
| Garagen      | keine | 0 € |
|              |       | 0 € |
| <b>0 €</b>   |       |     |

**sonstige bauliche Anlagen**

|            |     |
|------------|-----|
| keine      | 0 € |
| <b>0 €</b> |     |

**Außenanlagen**

|                          |     |     |           |          |
|--------------------------|-----|-----|-----------|----------|
| pauschaler Zuschlag in % | 0 % | von | 682.668 € | 0 €      |
| pauschaler Zuschlag in € |     |     | 55.000 €  | 55.000 € |
| <b>55.000 €</b>          |     |     |           |          |

**Zwischensumme HSK**

( inklusive der sonstigen baulichen und der Außenanlagen)

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Hauptgebäude     | 747.668 € |
| Garagen          | 0 €       |
|                  | 0 €       |
| <b>747.668 €</b> |           |

**Alterswertminderung**

|                   | fiktives<br>Baujahr | GND | RND | linear  |            |
|-------------------|---------------------|-----|-----|---------|------------|
| Hauptgebäude      | 1975                | 50  | 23  | 54,0 %  | -403.741 € |
| Garagen           | 1975                | 50  | 23  | 54,0 %  | 0 €        |
|                   | 0                   | 1   | 0   | 100,0 % | 0 €        |
| <b>-403.741 €</b> |                     |     |     |         |            |

alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

343.927 €

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Bodenwert            | 59.200 €         |
| vorläufiger Sachwert | <b>403.127 €</b> |

## Wertfindung

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (siehe Anmerkungen zum Auftrag, Seite 3 ff.) zugrunde gelegt. Der Verkehrswert wird nach § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Hierzu können das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren verwendet werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu verwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

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

## Erläuterung zur Marktanpassung

Die Systematik der ImmoWertV geht davon aus, dass bei einer marktkonformen Verwendung aller Wertermittlungsparameter auch alle Verfahren zu ein und demselben Ergebnis führen. Hieraus ergibt sich die Vorgabe der Ermittlung eines abschließenden Marktanpassungsfaktors. Aus dem ermittelten Marktanpassungsfaktor können dann Schlüsse zur Eignung und der Aussagefähigkeit der verwendeten Verfahren gemacht werden. Anpassungen von über 40% sprechen grundsätzlich gegen die Eignung eines Verfahrens. Diese Vorgehensweise stützt sich auf den §8 Abs. 1 ImmoWertV „Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

Dem Betreiber des Bewertungsobjektes steht als Alternative zum Erwerb der Bestandsimmobilie noch die Alternative eines Neubaus zur Verfügung, zumal die Bauzeiten gering sind. Der Nachteil der Bestandsimmobilie ergibt sich daraus, dass diese nicht exakt nach seinen Anforderungen errichtet wurde, weshalb der Marktwert für gewöhnlich deutlich unterhalb des vorläufigen Sachwerts liegt. Grundsätzlich sind die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten

Sachwertfaktoren zur Ermittlung des Sachwerts zu verwenden. Wenn keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen, wird in Kleiber Digital unter anderem auf die folgenden Sachwertfaktoren verwiesen:

|   |               |
|---|---------------|
| Renditeimmobilie (Bestand / kein Neubau)                                | 0,60 bis 0,80 |
| Eigennutzer-Halle (gut drittverwendungsfähig und marktgängig)           | 0,55 bis 0,65 |
| Eigennutzer-Halle (eingeschränkt drittverwendungsfähig und marktgängig) | 0,40 bis 0,50 |

Allgemein wird in der Fachliteratur die Meinung vertreten, dass das Sachwertverfahren aufgrund der hohen Anpassungen von bis zu 65% nicht für die Wertermittlung älterer Gewerbeimmobilien geeignet ist. Dies spiegelt sich auch im Grundstücksmarktbericht wieder, da dort keine Sachwertfaktoren für Gewerbegrundstücke angegeben werden. Sprengnetter gibt für Gewerbegrundstücke mit einem Bodenwert von 60 €/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von 450.000 € einen Faktor von 0,72 an (Grundlage: modifizierte WertR-NHK1995/2000 ohne regionale Anpassung, Alterswertminderung nach Ross, Anzahl 120, erschließungsbeitragsfrei, keine Gemeindeverkäufe).

Insgesamt ist noch festzuhalten, dass bei schlecht instand gehaltenen Gebäuden oder einfachen Lagen, die Anpassungen höher ausfallen, als bei normal oder gut instand gehaltenen Gebäuden und guten Lagen. Die Übereinstimmung der baulichen Qualität und Lage ist nur noch bedingt gegeben. Unter Abwägung der im Detail abweichenden Vorgehensweise bei Sprengnetter, der Spanne der empfohlenen Faktoren, dem mäßigen Objektzustand sowie insbesondere der fehlenden Innenbesichtigung und dem Umstand, dass es sich bei den Empfehlungen um Faktoren für Volleigentum handelt, wird ein Sachwertfaktor von **0,50** gewählt.

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Sachwert} \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &= 403.127 \text{ €} \times 0,50 \\
 &= 201.564 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Im Ertragswertverfahren ist keine Marktanpassung erforderlich. Der objektspezifische Marktanpassungsfaktor beträgt somit 1,00.

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Ertragswert} \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &= 171.610 \text{ €} \times 1,00 \\
 &= 171.610 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gewerbeeinheit in der Form des Sondereigentums. Es handelt sich nicht um ein klassisches Renditeobjekt, da auch eine Eigennutzung in Frage kommt. Dennoch muss unterstellt werden, dass der Betreiber bemüht sein wird, seinen Betrieb wirtschaftlich zu führen. Hieraus ergibt sich die Maßgabe, dass auch solche Objekte mit den auf dem Markt verfügbaren und üblicherweise gemieteten Gewerbeeinheiten konkurrieren. Der Wert für einen wirtschaftlich handelnden Betreiber an eigengenutzte Räumlichkeiten steht somit in direkter Konkurrenz zum Mietmarkt. Dies bedeutet, dass sich der Wert unabhängig von den Eigentumsverhältnissen aus den Erträgen, bzw. gesparten Aufwendungen ergibt und der Verkehrswert somit vom Ertragswert abzuleiten ist. Der Vergleichswert dient für gewöhnlich der Kontrolle des maßgeblichen Verfahrens. Die Sachwertberechnung der anteiligen Herstellungskosten kann dies nur bedingt ersetzen, kann aber als Plausibilitätsprüfung verwendet werden.

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

Zu berücksichtigen sind letztendlich noch die besonderen objektspezifischen Merkmale. Hierzu zählen zum Beispiel eine überdurchschnittliche Instandhaltung, Bauschäden, ungewöhnliche Ertragsverhältnisse oder fehlende Rücklagen einer Eigentümergemeinschaft, so weit diese noch nicht in den Ansätzen der Verfahren berücksichtigt wurden.

|  |                  |
|--|------------------|
| vorläufiger Verkehrswert                                   | 171.610 €        |
| - Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge | 0 €              |
| - Instandsetzung / Reparaturstau Sondereigentum            | - 25.000 €       |
| - Instandsetzung / Reparaturstau Gemeinschaft              | - 0 €            |
| - Stellplatz / Garage                                      | + 0 €            |
| - pauschale Zeitwerte                                      | + 0 €            |
| - Sonstiges, fehlende Rücklage                             | - 35.000 €       |
| Verkehrswert   | 111.610 €        |
| <b>Verkehrswert gerundet</b>                               | <b>112.000 €</b> |

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 24. April 2024 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert

**112.000 € (einhundertzwölftausend)**

11.03.2025

Datum Boscheinen

17K 008/24

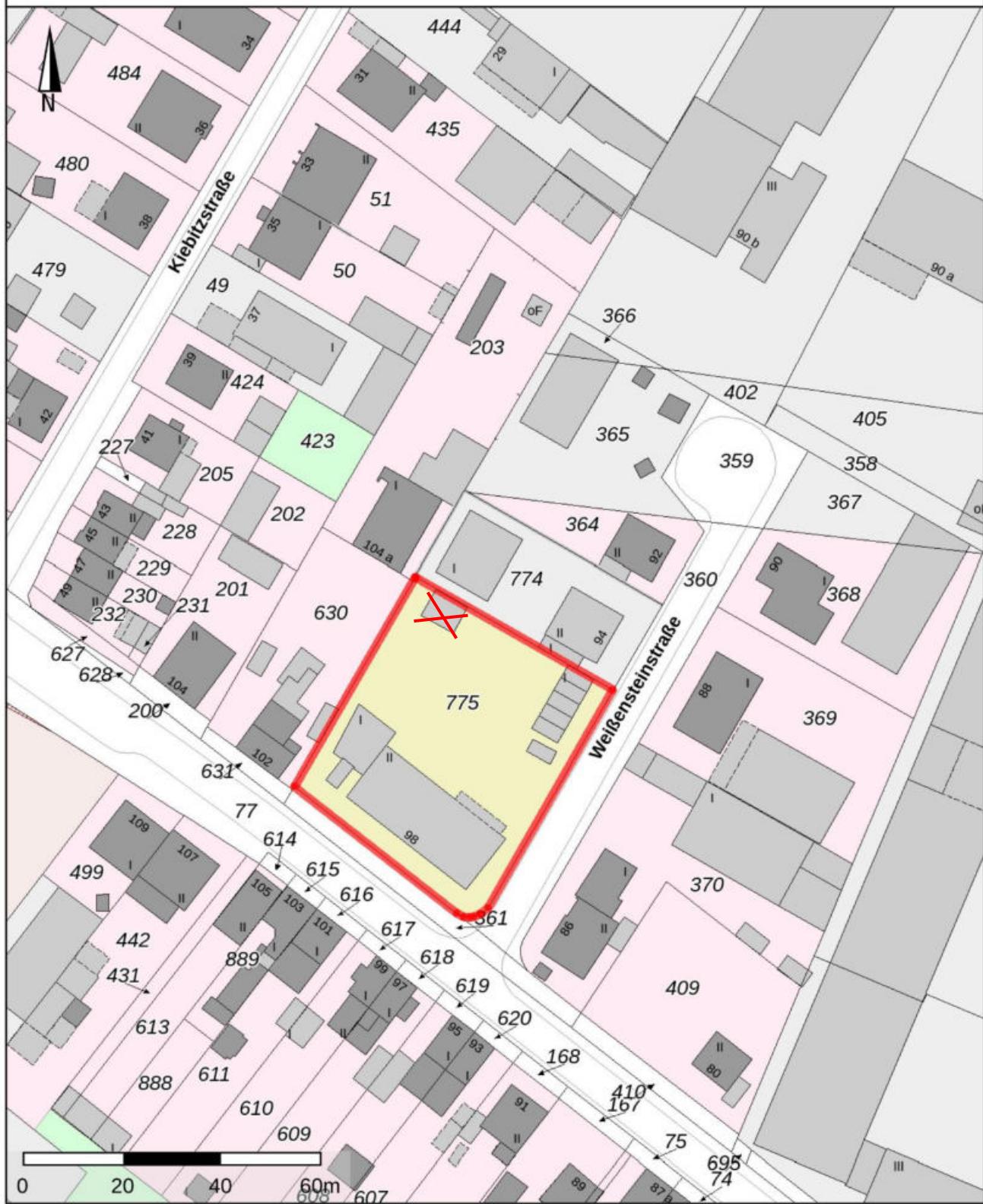
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 23.04.2024 um 14:49 Uhr erstellt.



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.





Weißensteinstraße, Blickrichtung Nordwesten



Weißensteinstraße, Blickrichtung Südosten



Fotomontage Straßenansicht Weißensteinstraße 98



Trafogebäude mit Zugang Hallenanbau



Zugang Hallenanbau



Rankpflanze an der straßenseitigen Fassade



Zustand Außenanlagen Straßenseite



ungefährer Grenzverlauf Gehweg



Stichstraße Weißensteinstraße, Blickrichtung Norden



Stichstraße Weißensteinstr., Blickrichtung Süden

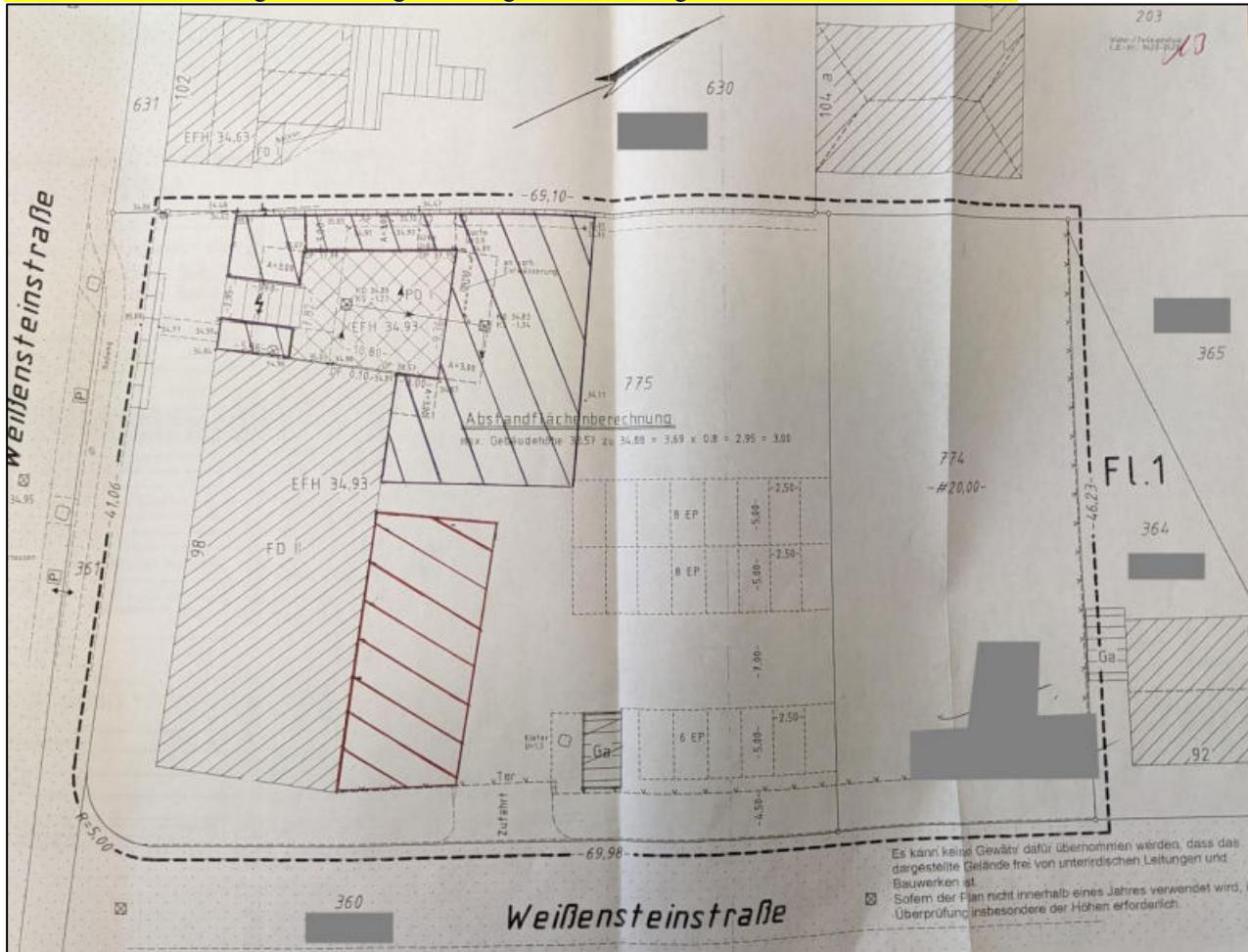


Blickrichtung Süden / Hauptstraße



Zufahrt

Ausschnitt aus der Anlage zur Teilungserklärung, Sondernutzungsrecht Hoffläche rot schraffiert,



Fotomontage Hoffläche, Blickrichtung Norden, ungefährer Verlauf Sondernutzungsrechte, rechts Hofzufahrt



Haupteingang Treppenhaus, ungefährer Verlauf Sondernutzungsrechte



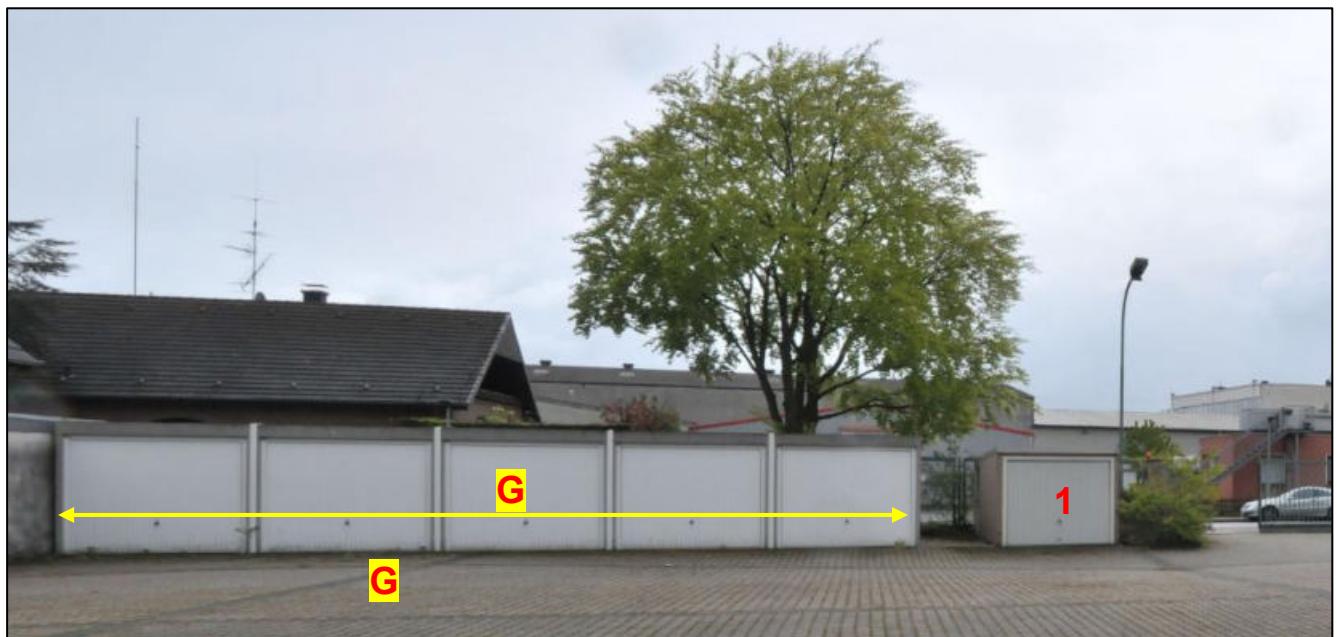
Fotomontage Hoffläche, Blickrichtung Zufahrt ungefährer Verlauf Sondernutzungsrechte, rechts Hallenanbau



Hallenbau

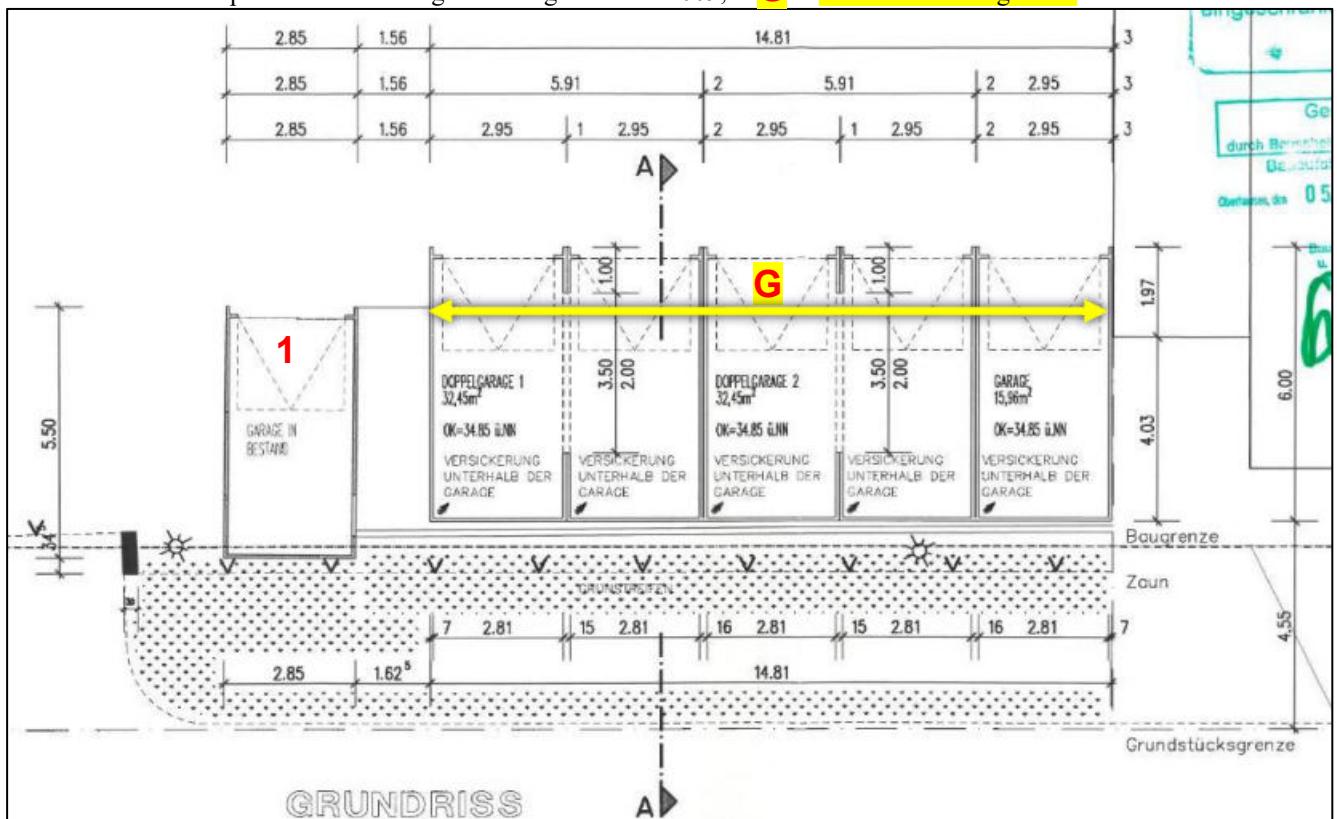


links Hallenanbau, rechts Grenzzaun

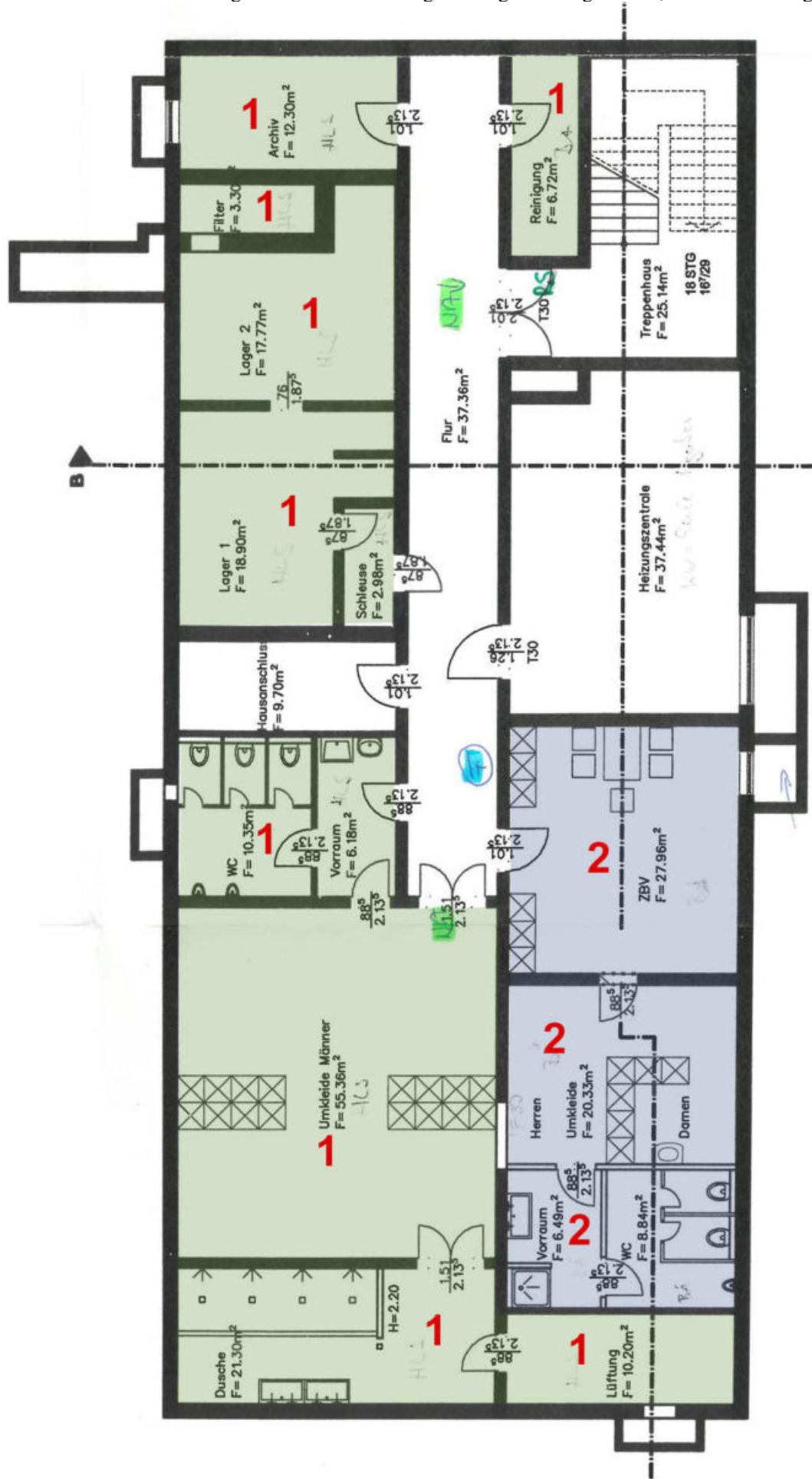


Fotomontage Ansicht Garagenzeile mit Rangierfläche (Gemeinschaftseigentum)

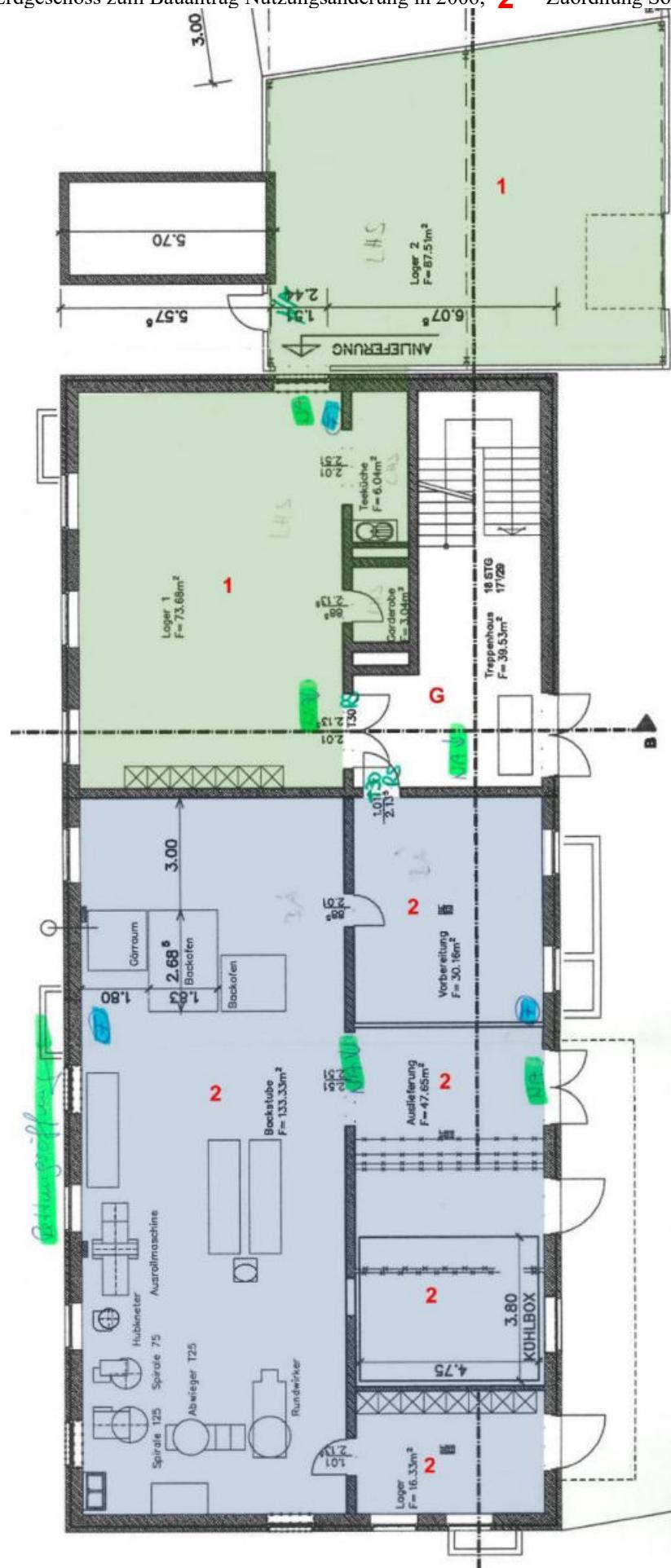
Ausschnitt Grundrissplan zum Bauantrag der Garagenzeile in 2009, **G** = Gemeinschaftseigentum



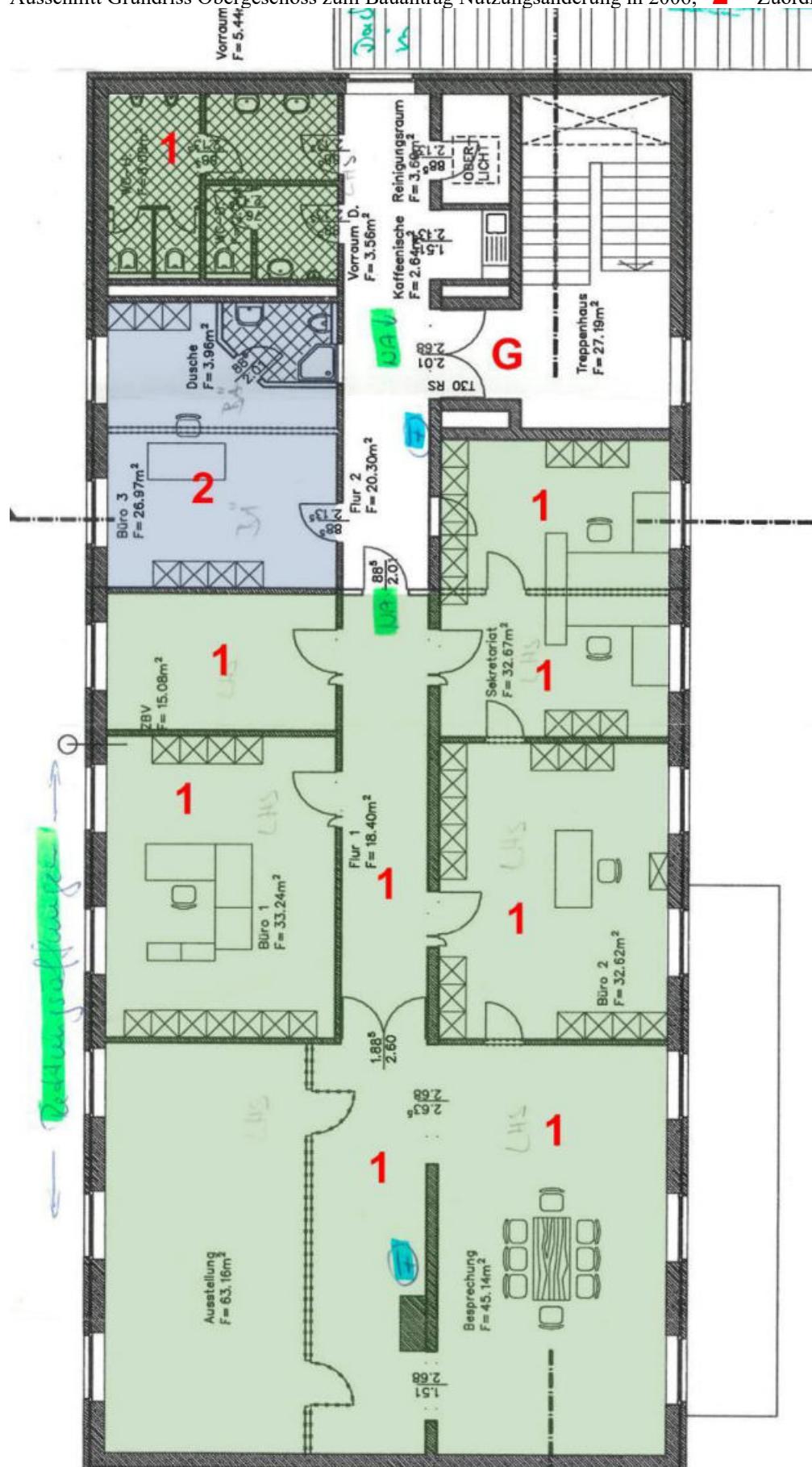
Ausschnitt Grundriss Kellergeschoss zum Bauantrag Nutzungsänderung in 2006, 2 = Zuordnung Sondereigentum



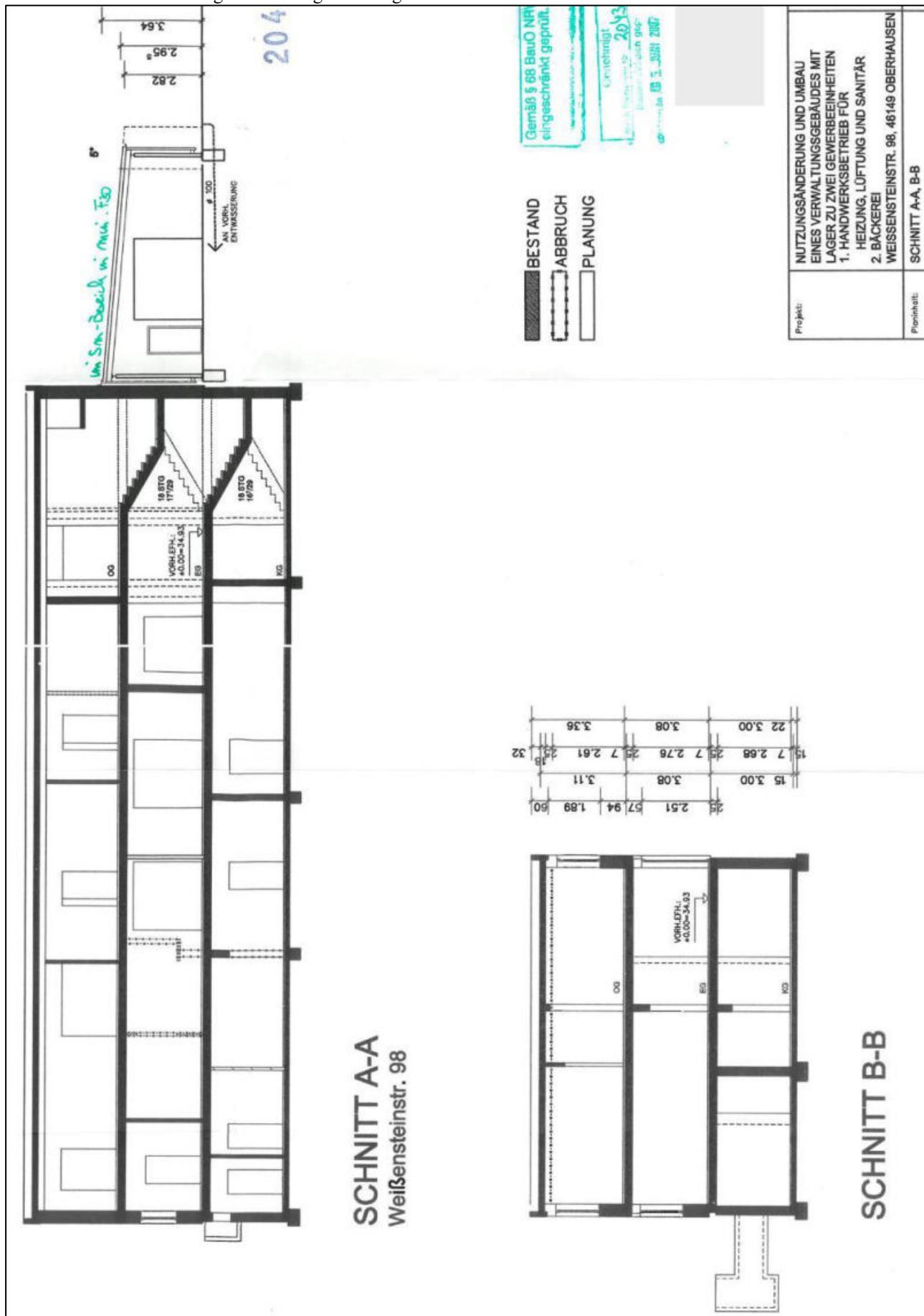
## Ausschnitt Grundriss Erdgeschoss zum Bauantrag Nutzungsänderung in 2006, 2 = Zuordnung Sonderergettum



Ausschnitt Grundriss Obergeschoss zum Bauantrag Nutzungsänderung in 2006, **2** = Zuordnung Sondereigentum



## Ausschnitt Schnittzeichnung zur Nutzungsänderung in 2006



## Allgemeine Bewertungskriterien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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