

Anlage 1 zu Frage 2

Beschaffenheit von Wohnraum		
Stand 05/2024		
Gesetzliche Grundlage	Ergänzende Informationen (Quelle)	Anwendung
<p>§ 6 Abs. 2 Wohnraumschutzsatzung: Räume sind objektiv zu Wohnzwecken geeignet, wenn sie als solche baurechtlich genehmigt oder wenigstens genehmigungsfähig sind und nicht so schwere Mängel aufweisen, dass die Bewohnbarkeit nach den Bestimmungen des Wohnraumstärkungsgesetzes nicht wiederhergestellt werden kann.“</p>	<p>Nr. 2.1 Leitfaden WohnStG: Ein Raum ist objektiv für Wohnzwecke geeignet, wenn er zum Zeitpunkt seiner Errichtung dem üblichen durchschnittlichen baulichen Standard entspricht und nach seinem Zustand und seiner Ausstattung bewohnbar ist.</p>	<p>Ermittlung der Schutzwürdigkeit des Wohnraums auf Grundlage der aktuellen Beschaffenheit des Wohnraums durch technische Beurteilung</p>
<p>§ 6 Abs. 4 Nr. 5 Wohnraumschutzsatzung: Kein schützenswerter Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt vor, wenn der Wohnraum einen vom Verfügungsberechtigten nicht zu vertretenden, schweren Mangel aufweist und ein ordnungsgemäßer Zustand nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand wiederhergestellt werden kann. § 8 Absatz 2 WohnStG gilt entsprechend.</p>		<p>Ermittlung der Schutzwürdigkeit des Wohnraums auf Grundlage der aktuellen Beschaffenheit des Wohnraums durch technische Beurteilung (Ermittlung des Wohnwerts) Berücksichtigung des Baualters des Wohnraums wenn eine vollständige Ermittlung durch Prüfung aller Gewerke nicht möglich ist Und Fiktive Berechnung der Instandsetzungskosten anhand des aktuell vorliegenden Zustands des Wohnraums (Vorgabe: Erfüllung der Mindestanforderungen)</p>
<p>§ 9 Abs. 3 Wohnraumschutzsatzung: „Der Wert des entfallenden Wohnraums ist hierbei auf Grundlage der Restnutzungsdauer des Wohnraums anhand der Lebensdauer eines Wohngebäudes (100 Jahre, nach Gebäudealter pro Jahr Abzug 1v.H., maximal 70 v.H.) festzulegen</p>		<p>Berechnung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Minimums von 30 % Restnutzung.</p>

Anlage 1 zu Frage 2

<p>§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 WohnStG: Entspricht die Beschaffenheit von Wohnraum nicht den Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse nach § 5 so soll die Gemeinde anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte die Mindestanforderungen zu erfüllen hat. Von einer Anordnung ist abzusehen oder eine schon erlassene Anordnung ist aufzuheben, soweit die oder Verfügungsberechtigte nachweist, dass eine Instandsetzung unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeit im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objektes nicht finanziert werden kann.</p>	<p>Nr. 1.3.2 Leitfaden WohnStG: Instandsetzung ist die Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands. Hinsichtlich der Instandsetzungsanordnung haben sich die Anforderungen am Bestandserhalt zu orientieren. Eine Modernisierung kann nicht eingefordert werden. Nr. 1.3.3 Leitfaden WohnStG: Die Beweislast für das Vorliegen des Ausnahmetatbestands liegt bei den Verfügungsberechtigten, sie müssen die Voraussetzungen in erforderlichem Umfang nachweisen. Abzusetzen bei der Ermittlung des Aufwandes ist der Wert derjenigen Investitionen, die nicht erforderliche wären, wenn in der Vergangenheit unterbliebenen, zur Erhaltung der Bewohnbarkeit objektiv gebotene Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden wären. Dieser Wert ist fiktiv zu berechnen. Ob die oder der Verfügungsberechtigte selbst oder seine Rechtsvorgängerin oder sein Rechtsvorgänger notwendige Erhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen unterlassen hat, ist dabei ohne Bedeutung. Bei der Ermittlung des Aufwandes für die Instandsetzungsmaßnahmen ist die Verfügungsberechtigte verpflichtet, eigene Mittel, angebotene öffentliche Fördermittel oder andere zur Verfügung stehende Fremdmittel sowie Steuervergünstigungen einzusetzen</p>	<p>Prüfung von Unterlagen des Eigentümers zu Kosten der Instandsetzung, alternativ fiktive Berechnung der Instandsetzungskosten , anhand des aktuell vorliegenden Zustands des Wohnraums (Vorgabe: Erfüllung der Mindestanforderungen)</p> <p>Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit über eine vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung:</p> <p>Gegenüberstellung von Einkünften aus <u>Vermietung und Verpachtung</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> -laufende Mieteinnahmen -Einnahmen aus Vorjahren (Zahlungen aus Nebenkostenabrechnungen oder vereinnahmte Mietrückstände) -sonstige Einnahmen: Öffentliche Fördermittel, steuerliche Vergünstigungen <p><u>Ausgaben</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Finanzierungskosten -Aufwendungen für laufende Instandhaltung -Sonstige Ausgaben des Objektes <p>Der durch den Eigentümer selbst verursachte Reparaturstau wird nicht berücksichtigt.</p>
--	---	---

Anlage 1 zu Frage 2

<p>§ 13 Abs. 1 WohnStG: Eine Genehmigung nach § 12 WohnStG ist auf Antrag der oder des Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn ein öffentliches oder ein berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt.</p>	<p>Nr. 3.4.1 Leitfaden WohnStG: Haben die Verfügungsberechtigten einen die Wohnnutzung beeinträchtigenden Zustand mindestens fahrlässig durch unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung verursacht, ist die Genehmigung in der Regel zu versagen. Wird eine Genehmigung versagt, sind erforderlichenfalls nach den Vorschriften dieses Gesetzes alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Bewohnbarkeit wiederherzustellen und den Wohnraum einer Wohnnutzung zuzuführen.</p>	
<p>§ 15 Abs. 2 WohnStG: Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit die Wiederherstellung unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau überschreiten würden.</p>		<p>Für die Berechnung der ortsüblichen Kosten eines Neubaus werden die jährlich ermittelten durchschnittlichen Baukosten der geförderten Maßnahmen im Mietwohnungsbau zugrunde gelegt (Ermittlung der Baukosten durch die Abteilung Wohnungsbauförderung)</p>

Anlage 2 zu Frage 2

64/24
Wohnungsamt

Ermittlung Wohnwert von Wohngebäuden/ Wohnungen Technische Beurteilung

Straße, Haus-Nr.	
Ortsbesichtigung am	Teilnehmer

1. Technischer Zustand

1.1 Allgemeines

Baujahr	circa 1922			
Art des Objektes	<input checked="" type="checkbox"/> Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Anbau	<input type="checkbox"/> Hofgebäude
	<input type="checkbox"/> Bürogebäude	<input type="checkbox"/> Wohnhaus mit Gewerbe		
Keller	<input type="checkbox"/> teilunterkellert	<input checked="" type="checkbox"/> vollunterkellert	<input type="checkbox"/> nicht unterkellert	
Bebauungsart	<input type="checkbox"/> freistehend	<input type="checkbox"/> Endhaus	<input type="checkbox"/> Doppelhaus	<input checked="" type="checkbox"/> Reihenhaus
Baurecht				
Geschosszahl	vorhanden: 1,5		möglich:	
Wohnungen	Anzahl WE: 1		davon bewohnt: 0	
	Gesamtnutzfläche:		Gesamtwohnfläche: circa 100m ²	
Lärmbelästigung				
Außenanlagen	<input checked="" type="checkbox"/> Vorgarten	<input checked="" type="checkbox"/> Garten	<input type="checkbox"/> Garage	<input type="checkbox"/> Hof <input type="checkbox"/> Spielplatz
Besondere bauliche Anlagen				
Sonstiges	Baupläne, Grundrisse oder eine Baubeschreibung sind in der Hausakte nicht mehr vorhanden.			
	Die Hausakte Band 1 beginnt im Jahr 1921 und hat keinen Inhalt bis auf zwei Einleger mit dem Verweis siehe Objekt			
	Name, Hausnummer			

Anlage 2 zu Frage 2

1.2 Bausubstanz - Konstruktion

Wände	Außen: Mauerwerk
	Innen: Mauerwerk verputzt
	Keller:
	Wohnungstrennwände: Mauerwerk
	Fassade: Mauerwerk verputzt
	Bemerkungen: Das Mauerwerk und die Fassade hinterlassen augenscheinlich einen dem Alter entsprechend guten Eindruck
Decken	Keller: Beton
	Geschoss: Holzbalkenkonstruktion
	Bemerkungen:
Dach	Form: Satteldach
	Konstruktion: Holzbalken -Sparrendach
	Eindeckung: Dachziegel
	Entwässerung: Zinkdachrinnen mit außenliegende Zinkfallrohre
	Bemerkungen:
Treppen	Keller: Holztreppe
	Geschoss: Holztreppe
	Bemerkungen: Der Kellerabgang erfolgt über eine Bodenlücke
Kellersohle	<input type="checkbox"/> Lehm
	<input type="checkbox"/> Asche
	<input type="checkbox"/> Ziegelboden
	<input checked="" type="checkbox"/> Estrich
	Bemerkungen:

Anlage 2 zu Frage 2

1.3 Bausubstanz - Ausbau

Sanitärinstallation	Veraltet , marode aus der Zeit um 1950-1960 nicht betriebsbereit, muss erneuert werden				
Elektroinstallation	Veraltet , marode aus der Zeit um 1950-1960 nicht betriebsbereit, muss erneuert werden				
Heizung	Keine Vorhanden				
Kamine					
Lüftung	Natürliche Lüftung				
Aufzug	Ohne				
Innenputz	Gips- und Zementputz				
Wandverkleidungen	Tapeten erneuerungsbedürftig				
Bad	Teilgefliest, muss erneuert werden				
Küche	Teilgefliest, muss erneuert werden				
Sanitärräume	Veraltet , marode aus der Zeit um 1980 nicht betriebsbereit, muss erneuert werden				
Waschküche	Marode und feucht				
Trockenboden	Ohne				
Fenster	Kunststoff doppelverglast				
Türen	Holztüren keine Normtüren, muss erneuert werden				
Rolläden	Ohne				
Balkone, Terrassen, Loggien	Ohne				
Hausanschlüsse	<input type="checkbox"/> Sickergrube	<input checked="" type="checkbox"/> Kanal	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Gas	<input checked="" type="checkbox"/> Elektro
	<input type="checkbox"/> Telefon	<input type="checkbox"/> Internet	<input type="checkbox"/> Kabel	<input type="checkbox"/> Satellit	<input type="checkbox"/> Antenne
Fußboden	Wohnraum: Holzspanplatten, veraltet muss erneuert werden				
	Küche: Fliesen, veraltet muss erneuert werden				
	Bad: Fliesen, veraltet muss erneuert werden				
	Flur/Diele: Fliesen, veraltet muss erneuert werden				
	Bemerkungen:				
Feuchtigkeitsisolierung	Keine, massive Feuchte Schäden im gesamten Keller				
Schallschutz	Keiner				
Wärmeschutz	Keiner bis auf die KS fenster				

Anlage 2 zu Frage 2

1.4 Qualität der Wohnungen

Raumhöhe	Keller: circa. 2 m m	Erdgeschoss 2,5 m	1. OG 2,5 m	2. OG m
	3. OG m	4. OG m	DG	
Belichtung	<input type="checkbox"/> gut	<input checked="" type="checkbox"/> ausreichend	<input type="checkbox"/> unzureichend	
Wohnungsgrößen	Anzahl Räume		Wohnflächen circa 100m ²	

	Ja (Anzahl WE)	Teilweise (Anzahl WE)	Nein (Anzahl WE)
Zimmeranzahl entspricht Wohnungsgröße	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Größe der Wohnräume entspricht Nutzungszweck	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnung ohne gefangene Räume	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundriss zweckmäßig (Anordnung der Räume)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungsabschluss vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
WC innerhalb/ außerhalb der Wohnung/ des Hauses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserzapfstelle innerhalb der Küche/ der Wohnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausreichend eingerichtetes Bad innerhalb/ außerhalb der WE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wanne, Dusche, WC-Topf, Bidet, Waschbecken, Waschmaschine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fliesen an Boden/ Wand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnküche mit den notwendigen Anschlüssen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kochküche mit den notwendigen Anschlüssen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kochnische mit den notwendigen Anschlüssen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Behelfsmäßige Küche (Kochgelegenheit)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iso-/ Doppel-/ Verbundglasfenster und Fenstertüren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zentrale/ Dezentrale Warmwasserbereitung für Küche/ Bad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Beheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelkohleofen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelradiator (Strom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmluftbeheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gasaußenwandheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nachtstromspeicherheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gasetagenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zentralheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fernwärme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Haushaltskeller	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Unterhaltungszustand sorgfältig normal vernachlässigt sehr vernachlässigt Abbrüche, Zerstörungen

Bemerkungen:

Anlage 2 zu Frage 2

2. Ermittlung des Wohnwertes (rechnerische Ermittlung)

Standard öffentlich geförderter Wohnungsbau (WFB) = 100 %

Liste der Mängel = Abzüge in %

Baukriterien	Bemerkungen	Abschlag in %	Zuschlag in %	Zu-/Abschlag maximal in %
Allgemein				
Lage		0		- 10
Lärm		0		- 5
Bauweise		10		- 10
Nutzung		10		- 10
Außenanlagen			0	+ 10
Keller		10		- 10
Kanalisation		0		- 8
Besondere Ausstattung			0	+ 20
Zustand Bauwerk				
Bausubstanz		20		- 20
Bauwerkschäden		10		- 20
Kriegsschäden		0		- 10
fehlende Instandsetzung		15		- 15
Zerstörung		0		- 5
Zustand Wohnung				
Größe, Lage, Raumhöhe		5		- 15
Wohnungsabschluss		0		- 15
WC		0		- 15
Bad		10		- 10
Sanitäre Installation		10		- 5
Elektrische Installation		5		- 5
Küche		0		- 5
Heizung		10		- 10
Schallschutz		8		- 8
Wärmeschutz		5		- 10
Belichtung		0		- 5
Pflegezustand		10		- 10
	Zu-/Abschläge	-	+	
	Errechneter Wohnwert = 100 %	-138	+ 0	= 0 %

Bemerkungen

Anlage 2 zu Frage 2

3. Technische Beurteilung

Wohnungszuschnitte entsprechen heutigen Anforderungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> teilweise	<input type="checkbox"/> nein
Ausstattung der Wohnungen entsprechen heutigen Anforderungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> teilweise	<input type="checkbox"/> nein
Gebäudezustand	<input checked="" type="checkbox"/> sehr schlecht	<input type="checkbox"/> mittelmäßig	<input type="checkbox"/> gut
Pflegezustand	<input checked="" type="checkbox"/> sehr schlecht	<input type="checkbox"/> mittelmäßig	<input type="checkbox"/> gut
Instandsetzungsaufwand	<input checked="" type="checkbox"/> nicht vertretbar	<input type="checkbox"/> vertretbar	
Renovierungsaufwand	<input checked="" type="checkbox"/> nicht vertretbar	<input type="checkbox"/> vertretbar	
Modernisierungsaufwand	<input checked="" type="checkbox"/> nicht vertretbar	<input type="checkbox"/> vertretbar	

4. Abschließende bautechnische Stellungnahme

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus aus dem Baujahr um circa 1921.

Baupläne, Grundrisse oder eine Baubeschreibung sind in der Hausakte nicht mehr vorhanden.

Die Gebäudetechnik Sanitär und Elektroinstallationen sind veraltet, nicht mehr betriebsbereit und zum Teil sogar lebensgefährlich.

Eine Heizungsanlage ist in dem Objekt nicht vorhanden, nach Angaben wurde zuletzt mit Nachtstromspeicherheizung geheizt.

Die Bausubstanz Mauerwerk, Dach, Innenausbau, Fußboden und Trennwände sind sanierungsbedürftig.

Das Objekt ist in dem jetzigen Zustand nicht bewohnbar und muss von Grund auf saniert werden.

Kein Schützenswerter Wohnraum.

5. Sonstiges

Eine Bilderdokumentation zum Objekt wurde auf Laufwerk R - in Ordner 64/24 - Fotos Wohnungsaufsicht - Straße, Hausnummer hinterlegt.

6. Gutachten

erforderlich nicht erforderlich

7. Geschätzter Wohnwert

Nach Tabelle = 0%

Unterschrift

Unterschrift

Anlage 3 zu Frage 2

64/42 Wohnungsamt	Sanierungskosten : Straße	Hausnummer	Datum
Pauschal geschätzt			
Bad und Sanitärinstallationen, Steig und Falleitungen, KG u. OG			25.000 €
Heizung Gas Brennwert als Dachzentrale Installation und Verrohrung Heizkörper, Gasleitung			20.000 €
Elektro und Indstallationen, neu Zähleranlage			5.500 €
Putzarbeiten nach Elektro			4.000 €
Haustür			5.000 €
Fenstererneuerung			12.000 €
Kellerabdichtung außen 2 seitig			18.000 €
WDVS Dämmung Fassade			14.000 €
Dacheindeckung erneuern , Dachfläche dämmen			40.000 €
Pauschal nach Aufstellung geschätzt			<u>143.500 €</u>
Pauschal nach Formel: Größe Sanierung nur Innenausbau ohne Dach, Fassade, Kellerabdichtung			115.000 € 72.000 €
			<u>187.000 €</u>
Geschätzte Sanierungskosten 163.000€ - 211.000€			
Sanierungskosten nach KFW Sanierungsrechner des BMWK			
			89.550€ - 116.400€

Mietertragsberechnung:

Überschlägige Mietertragsberechnung auf Grundlage der aktuellen Mietrichtwerttabelle vom *Datum Mietrichtwerttabelle*, für das Objekt, *Straße, Hausnummer*, in Düsseldorf

Bei dem Objekt handelt es sich laut Hausakte um ein Wohnhaus im Stadtteil *Name Stadtteil* aus dem Jahr 1961. Das Objekt befindet sich in einer **mittleren Wohnlage** und verfügt **über 395m² Wohnfläche**.

Nach erfolgter Ortsbesichtigung sowie technischer Bewertung ist das Objekt zum jetzigen Zeitpunkt als nicht mehr schützenswert im Sinne der Wohnraumschutzsatzung einzustufen.

Lage-, größen- oder ausstattungsbedingte Zu- oder Abschläge sind aus hiesiger Sicht bei der folgenden Berechnung teils zu berücksichtigen. Der **Mietrichtwert liegt zwischen 10,60 € und 13,40 €**. Ein Abschlag für Großwohnungen wird in Höhe von 20% (minus 0,5 bis 3,0% pro 5m² über einer Wohnfläche ab 120m², maximal minus 20%, hier: 395m² Wohnfläche minus 120m² gleich 275m². 275m² geteilt durch 5 m² gleich 55. 55 mal 0,5% gleich 27,5%, Anwendung Maximalwert 20%) angelegt.

Eine unverbindliche Berechnung der zu erzielenden Miete hat folgende Summen ergeben:

	Min.	Max.
Grundmiete x 395 m ²	3.349,20 €	4.234,40 €
Jahresmiete	40.190,40 €	50.812,80 €
10-Jahresmiete	401.904,00 €	508.128,00 €

Bei der Berechnung wurden die Werte nach umfassender Sanierung (ab 2011) mit standardmäßiger Ausstattung zugrunde gelegt.

Name Sachbearbeitung