

Christian Karow



Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten



Ratgeber

zur Immobilienbewertung

Die 9 wichtigsten Kriterien

Kompetenzreihe Immobilien



Liebe Leserin, lieber Leser,

das Thema Immobilien lässt mich seit meinem Eintritt in das Berufsleben nicht mehr los. Zunächst als Finanzier, dann als Geschäftsführer eines Immobilienportals und jetzt als „Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, von Mieten und Pachten“; aus unterschiedlichsten Perspektiven habe ich das Gut „Immobilien“ durchleuchtet.

Und mir wurde immer deutlicher, dass die Immobilie wohl das wertvollste und meist auch wichtigste Anlagegut der Deutschen ist. Und die aktuellen Schwankungen am Kapitalmarkt verstärken diesen Trend weiter.

Mehr als 75% aller Deutschen wünschen sich eine eigene Immobilie; aus dem Gedankengut der Altersabsicherung ist die Immobilie nicht mehr wegzudenken -Stichwort Mietfreies Wohnen im Alter-.

Umso wichtiger ist es, dass man die richtige Immobilie besitzt! Aber was die richtige Immobilie ist, ist sehr schwer festzulegen. Sicherlich: Der Kernspruch „Lage, Lage, Lage“ hat sich gerade auch in Deutschland als belastbar und richtig bewiesen. Aber eine Immobilie ist ein sehr individuelles Gut! Die Bedürfnisse des Einzelnen sind hierbei so unterschiedlich wie das menschliche Leben überhaupt; entsprechend kann eine Immobilie, die für den einen absolut passend und das „Richtige“ ist, für einen anderen völlig uninteressant sein.

Hier hilft es, sich über seine eigenen Bedürfnisse im Klaren zu werden. Für den einen ein einfacher Schritt, für den anderen enorm schwierig.

Hat man dann eine klare Vorstellung von seiner Traumimmobilie, beginnt die Suche über Immobilienportale wie z.B. immonet.de, immoscout24.de oder immowelt.de oder über regionale Makler bzw. die Zeitung. Auf alle Fälle erhält man im Rahmen dieser Suche ein gewisses Gefühl darüber, wie der aktuelle Markt „tickt“ und auch die Traumimmobilie wird sich, insbesondere bezogen auf die Lage und die Ausstattung, dabei immer deutlicher herauskristallisieren. Die ersten Immobilien kommen in den direkten Fokus...

Aber; die schwierigste Frage stellt sich dann:

Welches ist der richtige Wert für diese Immobilie?

Diese Frage stellt sich sowohl dem Kaufinteressenten, ebenso aber auch dem Verkaufswilligen. Denn bietet man eine Immobilie zu teuer und somit nicht marktgängig an, droht im Rahmen der weiteren Vermarktung der Preis sogar unter den eigentlichen Marktpreis zu fallen.

Umso einleuchtender ist es daher, sich durch einen sachverständigen und unparteilichen Dritten über den Marktpreis und die weitere Vorgehensweise beraten zu lassen. Zumal die Investition in eine Immobilie die wohl bedeutendste finanzielle Entscheidung eines Deutschen in seinem Leben bedeutet.



Wann ist eine Immobilienbewertung sinnvoll?

Es gibt eine Vielfalt von Situationen, in denen eine Bewertung der Immobilie sinnvoll ist:

- Kauf einer Immobilie
- Verkauf einer Immobilie
- Steuerliche Anforderungen, z.B. im Rahmen der Überprüfung/Reduzierung der Erbschaftssteuer
- Auseinandersetzungssituationen (z.B. Scheidung)
- Mietthemen (z.B. Neuvermietung, Mietstreitigkeiten,...)
- Enteignungen bzw. Entschädigungen
- Grundstückstausch
- Beleihungen im Rahmen einer Finanzierung
- Investorenberatung im Rahmen von Renditeprognosen
- Bilanzielle Fragestellungen
- ...

Welche Qualität sollte eine Immobilienbewertung haben und woran erkennt der Laie diese?

Die am Markt angebotenen „Immobilienbewertungen“ bei Internetportalen können dabei ein erster Schritt sein, aber diese basieren bei diesen Portalen i.d.R. auf Angebotspreisen und nicht auf tatsächliche Kaufpreise; ebenso auf Werte aus der Vergangenheit. Hinzu kommt, dass die Individualität einer jeweiligen Immobilie meines Erachtens aufgrund der fehlenden Besichtigung der Immobilie vor Ort nicht ausreichend berücksichtigt wird.

Aus meiner Sicht ist die Einholung eines qualifizierten Gutachtens bei Investitionen in diesen Größenordnungen daher zwingend erforderlich. Nicht umsonst habe ich mich beruflich in diese Richtung qualifiziert und professionell weiter entwickelt/ausgebildet.

Aber woran erkennt der Immobilien-Laie, ob es sich um ein „gutes“, sprich qualifiziertes und marktgerechtes Gutachten handelt.



9 wichtige Kriterien einer qualitativ hochwertigen Immobilienbewertung (kein Anspruch auf Vollständigkeit):

1. Bewertung sollte auf Basis der bestehenden Rechtsgrundlagen (BauGB, ImmoWertV, WertR, Baunutzungsverordnung etc.) erfolgt sein.
2. Unparteilichkeit des Sachverständigen
3. Objektbesichtigung vor Ort durch den Sachverständigen persönlich ist zwingend erforderlich (Außen- und Innenbesichtigung)
4. Für den Laien lesbar, verständlich und nachvollziehbar begründet
5. Die rechtlichen Gegebenheiten müssen berücksichtigt sein (z.B. Altlasten, Baulasten, Nutzungseinschränkungen, baurechtliche Situation, Mietverhältnisse, Denkmal- od. Milieuschutz, etc.)
6. Auf die Lagegegebenheiten (Makro- und auch Mikrolage) sollte eingegangen worden sein
7. Eine ausführliche Beschreibung der Immobilie sollte enthalten sein
8. Der zuständige Gutachterausschuss sollte durch den SV kontaktiert worden sein
9. Stichtagbezogenheit

1. Ein Verkehrswertgutachten sollte auf Basis der bestehenden Rechtsgrundlagen (BauGB, ImmoWertV, WertR, Baunutzungsverordnung etc.) erfolgt sein:

Für die Bewertung von Immobilien im Rahmen z.B. eines Verkehrswertgutachtens gibt es einen umfangreichen juristischen Rahmen. Dieser besteht insbesondere aus dem BauGesetzbuch (BauGB, Link: <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>) sowie der ImmoWertV (Link: <http://www.gesetze-im-internet.de/immowertv/index.html>) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO, Link: <http://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/>).

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Nachfolgend werden diese drei Verfahren vorgestellt:

a.) Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren, (§§ 15-16 ImmoWertV) kommt regelmäßig bei der Ermittlung des Bodenwertes zur Anwendung.

Bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken ist das Vergleichswertverfahren nur bei Grundstücken geeignet, die mit weitgehend gleichartigen Gebäuden bebaut sind. Dies setzt jedoch voraus, dass es stichtagsnah eine hinreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen gibt, die in den wertrelevanten Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt weitgehend übereinstimmen.



Wertrelevante Eigenschaften sind insbesondere:

- Lage
- Art- und Maß der baulichen Nutzung
- Größe
- Grundstücksgestalt
- Bodenbeschaffenheit
- Erschließungszustand
- Abgabenrechtlicher Zustand
- Rechte und Belastungen

zusätzlich bei bebauten Grundstücken:

- Alter
- Bauzustand
- Ertrag
- Wohnfläche

Die jeweilige Marktsituation ergibt sich aus den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte, somit führt das Vergleichswertverfahren direkt zum Verkehrswert. Das Vergleichswertverfahren gilt in der Lehre als das beste Verfahren in der Grundstückswertermittlung.

Vergleichswerte sind insbesondere die Grundlage der Bewertungen von Bodenwerten allgemein, von unbebauten Grundstücken und von Eigentumswohnungen.

Die Voraussetzung, wie eingangs erwähnt, sind ausreichend vorhandene, möglichst stichtagszeitnahe Vergleichskaufpreise; dies ist leider in der Praxis nicht immer gegeben.

b.) Das Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) werden solche Objekte vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern für die renditeunabhängige Eigennutzung verwendet werden.

Im **Sachwertverfahren** werden die gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt, die am Wertermittlungstichtag aufzubringen wären, um ein Bauwerk zu errichten, welches mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar ist.

Der vorläufige Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude, sowie dessen besondere Bauteile und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Das Baualter des Gebäudes geht in der Berechnung ein, indem auf der Basis des Baualters im Zusammenhang mit der Restnutzungsdauer ein Abschreibungsfaktor von den Herstellungskosten



abgezogen wird. Dieser Abschreibungsfaktor ergibt sich aus der Anlage 8 der Wertermittlungsrichtlinien 2006.

Zusätzlich werden überdurchschnittliche Reparaturkosten oder ein Reparaturrückstand abgerechnet.

Das Sachwertverfahren eignet sich in der Praxis insbesondere für die Bewertung von selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern.

Hinweis zu Sachwert und Marktanpassungsfaktoren:

In die Ermittlung eines Sachwertes gehen eine Reihe von einzelnen Faktoren ein, die nur zum Teil marktbedingt sind. Während der verwendete Bodenwert regelmäßig aus den Marktverhältnissen abgeleitet ist, sind kalkulierte Herstellungskosten und Abschreibungsfaktoren im Rahmen der Wertminderung wegen Alters unabhängig von den tatsächlichen Preisen auf dem Immobilienmarkt.

Abweichungen zwischen errechneten Sachwerten und tatsächlichen Marktwerten sind daher regelmäßig zu beobachten. Diese Differenz zwischen Rechenwert und Verkehrswert wird als Marktanpassungsfaktor bezeichnet.

Die Regel ist, dass die Qualität einer Wohnlage und die Stimmung am Immobilienmarkt die entscheidenden Faktoren sind.

In guten Lagen werden daher eher Zuschläge als Abschläge vorgenommen, eine ungünstige Entwicklung des gesamten Marktes spricht eher für Abschläge als Zuschläge. Die Schwankungsbreite liegt i.d.R. innerhalb einer Schwankungsbreite von maximal +/- 20% zum errechneten Sachwert. Nur in ausdrücklich begründeten Ausnahmefällen sollten höhere Zu-/Abschläge angewendet werden. In diesen Fällen ist allerdings eher zu überprüfen, ob die Parameter, die in die Berechnung des Sachwertes eingehen, richtig gewählt wurden.

c.) Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20 ImmoWertV) kommt insbesondere dann in Betracht, wenn das zu bewertende Objekt dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen und der marktübliche Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht.

Dabei wird die Lage auf dem Grundstücksmarkt dadurch berücksichtigt, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz und die Bewirtschaftungskosten in angemessener Größe angesetzt werden.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Das Ertragswertverfahren wird insbesondere bei der Bewertung von Mehrfamilienhäusern, von Wohn- und Geschäftshäusern, von sonstigen gewerblichen Anlageobjekten und von Gewerbeobjekten angewandt.



2. Unparteilichkeit des Sachverständigen:

Im Bereich des Kaufes und vor allem des Verkaufes von Immobilien werden immer wieder kostenfreie Immobilienbewertungen angeboten; insbesondere durch Makler. Allerdings sind diese i.d.R. nicht unparteilich; ihr Interesse liegt vor allem in der Akquisition des Maklervertrages. Der Verkaufspreis könnte daher eher dem Verkäufer-Willen als dem handelsüblichen Marktpreis angepasst sein, mit der Motivation den Maklerauftrag zu erhalten.

Diese Aussage soll hier nicht die Maklerschaft als solche in Frage stellen. Aber nur ein wirklich unparteilicher Sachverständiger wird nicht von weiteren, manchmal auch entgegengesetzten Motivationen oder Interessenlagen beeinflusst.

3. Objektbesichtigung vor Ort durch den Sachverständigen persönlich ist zwingend erforderlich (Außen- und Innenbesichtigung)

Ein Immobiliengutachten ohne die ausführliche Besichtigung der zu bewertenden Immobilie vor Ort, und zwar sowohl von Innen als auch von Außen, kann faktisch nur eine Wertindikation sein. Die individuellen Gegebenheiten der Immobilie, die nur im Rahmen einer Vorort-Besichtigung erkennbar sind, bleiben ansonsten unberücksichtigt/verborgen.

Aber genau diese individuellen Gegebenheiten haben einen spürbaren Einfluss auf den Marktpreis! Hierbei geht es nicht nur um die tatsächliche Ausstattung der Immobilie sondern auch um deren Zustand. Gibt es Mängel, sind Investitionen in die Immobilie erforderlich, ist die Ausstattung marktgerecht,...?

Es liegt also auf der Hand: Das Angebot eines qualitativ wertigen Immobilienbewertung ohne die Vereinbarung eines Vorort-Besichtigungs-Termins ist mit Vorsicht zu genießen.

4. Für den Laien lesbar, verständlich nachvollziehbar begründet

Eine gute Immobilienbewertung sollte auch für einen Nicht-Immobilien spezialisten vollständig verständlich und nachvollziehbar sein.

Hintergrund dieser Aussage ist, dass Bewertungen, welche überwiegend in „Fach-Chinesisch“ gehalten bzw. deren Ansätze nicht ausreichend begründet sind, kaum Ihren Zweck erfüllen.

Warum?



Das möchte ich anhand zweier Beispiele verdeutlichen:

- 1.) Ein Kaufinteressant, der nicht versteht, wie der Sachverständige auf die angesetzten bzw. ermittelten Werte gekommen ist, wird dieser Bewertung nicht in vollem Umfang glauben.
- 2.) Genauso verhält es sich z.B. bei Auseinandersetzungen: Ist die Immobilienbewertung nicht komplett nachvollziehbar und begründet, verbleiben Angriffspunkte für die beiden streitenden Parteien.

5. Die rechtlichen Gegebenheiten müssen berücksichtigt sein (z.B. Altlasten, Baulasten, Nutzungseinschränkungen, Nießbrauch, baurechtliche Situation, Mietverhältnisse, Denkmal- od. Milieuschutz, etc.)

Für eine Bewertung sind neben den baulichen Gegebenheiten und den Grundstücksmerkmalen natürlich auch die Themen von Bedeutung, die man bei Augenscheinnahme nicht erkennt.

Ich möchte hierfür einige Beispiele geben, die diese Aussage veranschaulichen:

So haben Altlasten genauso wie Baulasten wertbeeinflussende Bedeutung, ebenso verhält es sich mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Wohnrechten oder Wegerechten) oder zusätzlich an der Immobilie angehängten Zusatznutzen/rechte.

Auch ist von Bedeutung, wie das Maß der baulichen Nutzung ist. Was ist damit gemeint? Ein Grundstück, welches sich in einer Innenstadtlage befindet und aufgrund der baurechtlichen Gegebenheiten lediglich mit einer Einzelgarage bebaut werden darf, hat sicherlich einen anderen Wert als das gleiche Grundstück, wenn es mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden darf. Warum? Dieses Mehrfamilienhaus erzielt natürlich wesentlich höherer Erträge p.a. und wertet somit das zugrunde liegende Grundstück auf.

Ebenso verhält es sich mit der Verfügbarkeit einer Immobilie. Ist z.B. ein Einfamilienhaus vermietet, wird es am Markt sicherlich einen anderen, in der Regel geringeren Preis erzielen, als wenn es frei lieferbar ist.

Ich denke es wird deutlich, warum in einer guten Immobilienbewertung zu ALLEN, eine Immobilie betreffenden rechtlichen und sonstigen Gegebenheiten Stellung bezogen werden muss.

6. Auf die Lagegegebenheiten (Makro- und auch Mikrolage) sollte eingegangen worden sein

Die Aussage „die 3 wichtigsten Dinge bei einer Immobilie sind: Die Lage, die Lage und die Lage“ ist sicherlich nicht nur ein Spruch, er stellt vielmehr eine wesentliche Regel im Immobiliengeschäft dar.

Entsprechend wichtig ist daher im Rahmen einer Immobilienbewertung eine Behandlung dieser Thematik.



Hierzu gehört zum einen die Makrolage. Dieser eher allgemeine Teil beinhaltet i.d.R. Darstellung der Region bzw. der Stadt z.B. bezogen auf die wirtschaftliche Situation oder den verkehrstechnischen Anschluss (Flughafen, Anschluss an das Autobahn- bzw. Bahnnetz).

Im Rahmen der Mikrolage sollte dann detaillierter auf die zu bewertende Immobilie eingegangen werden. Hierunter könnte z.B. die Darstellung des Stadtteils fallen, aber auch die Nähe zum öffentlichen Nahverkehr bzw. zur nächsten Autobahn, die Einkaufssituation oder auch die Entfernung bzw. die Erreichbarkeit der üblichen Schulen, Ärzte, Kindergärten etc.

Auch innerhalb eines Stadtteils gibt es natürlich unterschiedliche Lagequalitäten (z.B. Nähe zu Hauptstraßen, Erreichbarkeit,...); hierauf sollte m.E. im Rahmen eines qualifizierten Immobiliengutachtens ebenso zwingend eingegangen werden.

Warum? Diese Themen sind extrem preisrelevant!

Diese Liste lässt sich sowohl bezogen auf die Makrolage als auch bezogen auf die Mikrolage noch unbegrenzt fortsetzen. Wichtig ist hierbei, dass die für eine Bewertung maßgeblichen Bereiche und Gegebenheiten Erwähnung und Beachtung finden. Diese können natürlich von Immobilie zu Immobilie abweichen. Logischerweise gelten z.B. bei einer Gewerbeimmobilie (hier ist z.B. die unmittelbare Lage an einer Hauptstraße ggf. sogar preissteigernd zu beurteilen) ganz andere Kriterien als bei einer Wohnimmobilie.

7. Eine ausführliche Beschreibung der Immobilie sollte enthalten sein

Anhand der Beschreibung der Immobilie sollte der Lesende einen genauen Eindruck von der Immobilie erlangen. Diese besteht in der Regel aus der

- a.) Beschreibung des Grundstückes, bezogen auf
 - Größe des Grundstückes
 - Form des Grundstückes
 - Lage zur Straße
 - Ausrichtung
 - Beschaffenheit des Bodens
 - Erschließungszustand
 - Besonderheiten (z.B. Altlastenhinweise, Trümmergrundstück etc.)

- b.) Beschreibung des Gebäudes, insbesondere bezogen auf
 - Gebäudeart, Konzeption, Baujahr und Nutzung
 - Zugänge
 - Bautechnische Beschreibung
 - Aussagen zum energetischen Zustand
 - Parkmöglichkeiten



- c.) Beschreibung der Außenanlagen und der Parkmöglichkeiten
- d.) Instandhaltungszustand

Wichtig:

Im Bereich der Beschreibung der zu bewertenden Immobilie sollte noch keine Bewertung derselben stattfinden. Hier wird lediglich die Immobilie beschrieben, also eine reine Darstellung der Gegebenheiten. Eine Bewertung erfolgt normalerweise erst im Rahmen der Berechnungen bzw. der endgültigen Ermittlung des Wertes statt.

8. Der zuständige Gutachterausschuss sollte durch den SV kontaktiert worden sein

Dem jeweiligen Gutachterausschuss liegen alle tatsächlichen Transaktionen von Immobilien, also insbesondere die tatsächlichen Kaufverträge und somit die wirklich realisierten Kaufpreise vor. Basieren Bewertungen seitens der Immobilienportale wie Immoscout24 i.d.R. „nur“ auf Angebotspreise, kennt der Gutachterausschuss die tatsächlichen Kaufpreise. Insofern ist die Kontaktaufnahme zum Gutachterausschuss, z.B. zwecks Erfragung des Bodenrichtwertes, für eine gute Immobilienbewertung i.d.R. unabdingbar.

Auch die Zusammensetzung der Gutachterausschüsse mit regionalen Immobilienspezialisten gewährleistet eine sachverständige Nähe zum aktuellen Markt.

Einziger Wehrmutstropfen ist natürlich, dass die vom Gutachterausschuss ermittelten und veröffentlichten Werte in der Regel Vergangenheitswerte sind.

Insofern ist durch den qualifizierten Sachverständigen neben der Prüfung, in wie weit die Gutachterwerte für die Bewertungsimmobilie anzuwenden sind auch eine -falls erforderlich- Anpassung der Werte auf die aktuelle Marktsituation/Veränderung der Werte seit Festlegung durch den Gutachterausschuss zu tätigen.

Die Gutachterausschuss-Angaben sind i.d.R. somit, zumindest als Orientierungsgröße, einzuholen.

9. Stichtagbezogenheit:

Eine Bewertung einer Immobilie sollte i.d.R. nur auf einen vorher festgelegten Stichtag erfolgen. Denn auch Immobilien schwanken im Wert. Eine Immobilienbewertung auf z.B. den 01.11.2008 entspricht sicherlich nicht mehr den Gegebenheiten zum heutigen Tage.

Wichtig dabei ist, das der Stichtag einer Verkehrswertermittlung nur in der Vergangenheit oder in der Gegenwart liegen darf; eine qualifizierte Festlegung eines Marktwertes für die Zukunft wäre mit einem „Glaskugel-Lesens“ zu vergleichen und eher unseriös.



Allerdings sind bei z.B. Prognose-Berechnungen durchaus Aussagen für die Zukunft üblich; hierbei haben dann allerdings Auftraggeber und Sachverständiger Rahmendaten einvernehmlich festgelegt, unter denen diese Berechnungen erfolgen.

Wichtig:

Liegt bei Verkehrswertermittlungen der Bewertungsstichtag in der Vergangenheit sind nur die rechtlichen Gegebenheiten und Bedingungen heranziehbar, die zum Bewertungsstichtag auch wirklich bekannt gewesen sein konnten. Gegebenheiten (z.B. Rechtsänderungen), die nach dem Stichtag in Kraft getreten sind, sollten keine Berücksichtigung finden.

Schlusswort:

Liebe Leserin, lieber Leser,

ich hoffe ich konnte Ihnen hiermit eine hilfreiche Unterstützung für die Beurteilung eines Gutachtens über ein Grundstück mit und ohne Immobilie geben. Sind die dargestellten Sachverhalte enthalten und die entsprechenden Folgen und Ansätze nachvollziehbar begründet, dürfte das Gutachten durchaus als qualifiziert angesehen werden können. Wobei leider gerade die Qualität der Wertansätze für einen Laien kaum zu beurteilen sind.

Daher meine Empfehlung: Denken Sie an die Werte, um die es bei einem Gutachten i.d.R. geht und ziehen Sie im Zweifelsfall immer einen qualifizierten Fachmann hinzu. Das entsprechende Honorar ist gut angelegtes Geld und bewahrt Sie vor Fehlern mit großen wirtschaftlichen Konsequenzen.

Gerne stehe ich Ihnen hierbei zur Verfügung. Meine Kontaktdaten lauten

Christian Karow

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Wittland 5d

22589 Hamburg

Tel. 040/870 831 50

Fax 040/870 831 60

Mail ck@immowertung.de

Schauen Sie auch gerne auf meiner Homepage www.immowertung.de vorbei!

Ihr

Christian Karow