

## ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS

02.10.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 17 K 10/25



**Objekt:** Mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebautes Grundstück  
**Am Lohbruch 8, 46147 Oberhausen,**  
Gemarkung Sterkrade, Flur 5, Flurstück 425  
Grundbuch von Sterkrade Blatt 5057

**Verkehrswert:** 410.000,00 €

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 15.08.2025

## Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	6
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	6
1.2 Gestalt und Form	13
1.3 Erschließungszustand	14
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	15
2. Gebäudebeschreibung	20
2.1 Fotoreportage	20
2.2 Ausführung und Ausstattung	27
2.3 Massen und Flächen	34
3. Verkehrswertermittlung	36
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	36
3.2 Bodenwertermittlung	38
3.2.1 Bodenwert Flurstück 425	38
3.3 Ertragswertermittlung	41
3.3.1 Ausgangsdaten	45
3.3.2 Ertragswert	49
3.4 Sachwertermittlung	51
3.4.1 Sachwert	54
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	56
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 425	56

Anlagen:

Literaturverzeichnis, schematische Skizzen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

## **A. Aufgabenstellung**

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 28.05.2025,  
Geschäftsnr. 17 K 10/25:

xxx

## B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
  - 1.1 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-6-30 Erschließung, Beiträge, Anliegerbescheinigung, vom 03.07.2025.
  - 1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Baurechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 30.06.2025.
  - 1.3 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10, Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht vom 25.06.2025.
  - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Oberhausen, Flurkarte vom 24.06.2025.
  - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 15.07.2025.
  - 1.6 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutzbehörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 25.06.2025.
  - 1.7 Schreiben der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 Stadtplanung, Untere Denkmalbehörde, vom 01.10.2025.
  - 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen, Grundbuch von Sterkrade Blatt 5057 vom 02.04.2025.
  - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen für 2025.
  - 1.10 Internetauskunft der Stadt Oberhausen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
  - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.12 Einsicht in das Umgebungslärmportal NRW.
  - 1.13 Mietspiegel der Stadt Oberhausen.
  - 1.14 Einsicht in die Bauakte der Stadt Oberhausen.
2. Durchgeführte Ortstermin:
  - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 15.08.2025.

Teilnehmer:  
xxx, Miteigentümer  
Die Mieter der Wohnungen  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige  
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel

*Am Ortstermin konnte das Objekt von vorne, von hinten, die Außenanlagen, das Treppenhaus, der Keller, die Wohnungen im EG rechts, OG links, DG links und DG rechts besichtigt werden.*
  - 2.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage und Assistenz bei der Erstellung der Aufmaße am Ortstermin.

3. Eigentümer: xxx  
xxx
4. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 15.08.2025 festgelegt.
5. Ausfertigungen:  
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 61 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 8 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als pdf.

# 1. Grundstücksbeschreibung

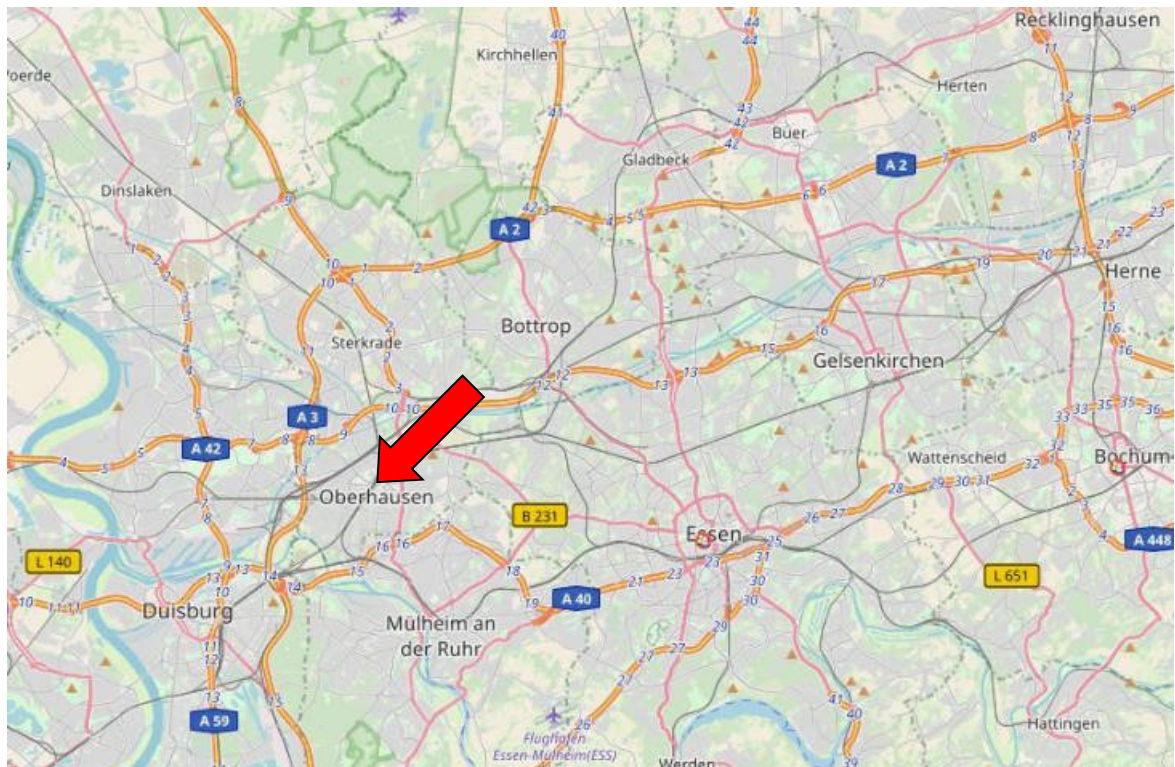
## 1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Oberhausen (ca. 210.800 Einwohner).

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

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

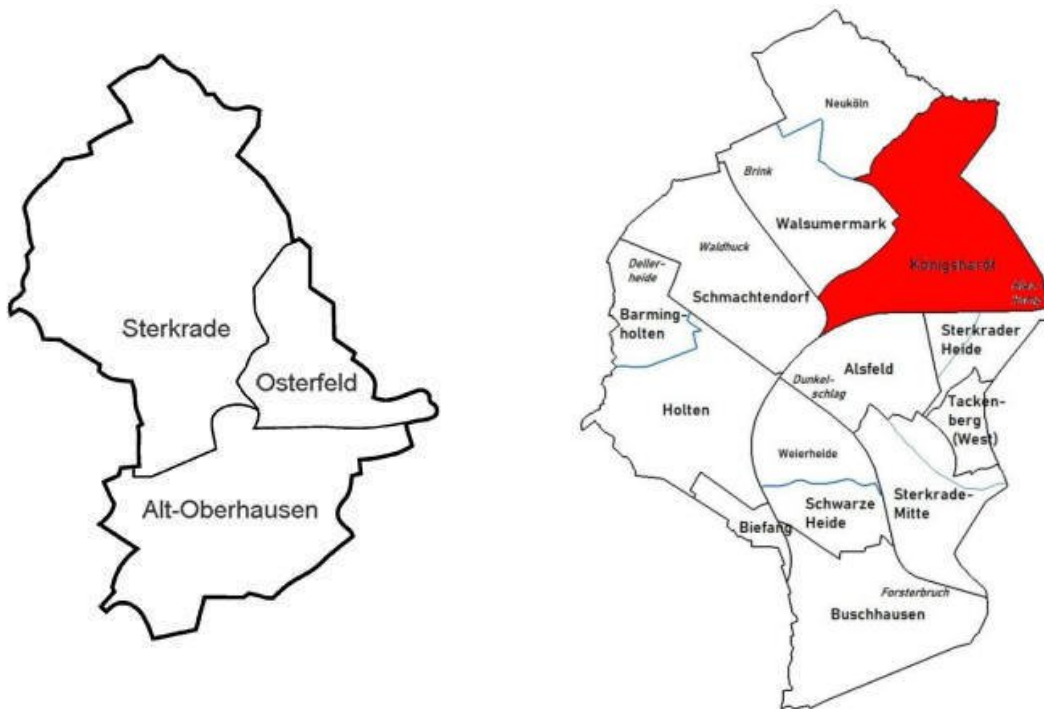
In der Vergangenheit war die Stadt durch Bergbau und Stahl erzeugende und verarbeitende Industrie geprägt. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie erlebt die Stadt in den letzten Jahren einen Strukturwandel hin zu einem Dienstleistungszentrum im Ruhrgebiet. Hierfür stehen insbesondere die „Neue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



Quelle: open streetmap.de

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

Nachfolgend die Stadtbezirke von Oberhausen (links) und die Stadtteile von Sterkrade (rechts):



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

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

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

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

## Lage, Entfernungen:

Oberhausen-Sterkrade-Königshardt.

Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtteil „Sterkrade-Königshardt“, welches Teil des Stadtbezirks Sterkrade ist. Der Stadtbezirk Sterkrade ist flächenmäßig der größte der drei Stadtbezirke von Oberhausen und nimmt mehr als die Hälfte des Stadtgebiets ein. Industriegeschichtlich ist Sterkrade mit der *Gutehoffnungshütte* und der *Zeche Sterkrade* verbunden. Die Ansiedlung und der Aufschwung der Industrie im 19. Jahrhundert wirkten sich deutlich auf die Bevölkerungsentwicklung aus.

In den letzten Jahrzehnten hat, wie im gesamten Ruhrgebiet, auch in Sterkrade die Montanindustrie ihre Rolle als führender Wirtschaftszweig verloren. Die meisten Industriegebäude sind inzwischen aus dem Stadtbild verschwunden, oder wurden einer anderen Nutzung zugeführt.

Die Attraktivität der Sterkrader Innenstadt wurde durch die Eröffnung des Einkaufszentrums „Sterkrader Tor“ im Mai 2007 erhöht. Des Weiteren findet in Sterkrade der größte Wochenmarkt Oberhausens statt. Zudem ist der Stadtteil gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz der Stadt Oberhausen eingebunden.

Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Zur Stadtmitte (Marktstraße) und zum Hauptbahnhof von Oberhausen sind es ca. 11,0 km in südlicher Richtung. Zur Innenstadt von Sterkrade, Fußgängerzone, sind es ca. 5 km.

Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in ca. 3 km Entfernung in nördlicher Richtung zur A3, Anschlussstelle Dinslaken Süd oder in südlicher Richtung zur A2, Anschlussstelle Oberhausen Königshardt.

## Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage gem. Bodenrichtwertniveau.

In ca. 750 m Entfernung befinden sich im Zentrum von Königshardt verschiedenen Geschäfte, u. a. Apotheke und Bäcker.



Art der Bebauung und  
Nutzungen in der Straße:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Mittelhaus einer aus 3 Mehrfamilienhäuser bestehenden Bebauung errichtet worden. Die nähere Umgebung ist ein allgemeines Wohngebiet.

Gemäß dem Umgebungslärmportal von Nordrhein-Westfalen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer leicht erhöhten Belastung. Im Rahmen des Lärmaktionsplans hat die Stadt Oberhausen als zuständige Behörde, entgegen den Empfehlungen des Landes NRW, als Auslösewert die Pegel von 65 dB(A) für den 24-Stundenwert bzw. 55 dB(A) für den Nachtwert festgesetzt. Inhalte des Lärmaktionsplans sind u. a. Maßnahmen für die Bereiche, in denen die festgelegten Auslösewerte überschritten werden.

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel 55 bis 69 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden. Dies gilt jedoch nur für die Rückfassade.

Nachfolgend ein Auszug aus der Lärmkarte für Umgebungslärm in NRW im Bereich des zu bewertenden Objekts, Straßenlärm 24 Stunden:



## Starkregen und Hochwassermerkmale:

Das zu bewertende Grundstück ist von Starkregenereignissen nur leicht betroffen (im vorderen nord-westlichen Grundstücksbereich), wie es die Gefahrenkarten, erstellt vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, für diesen Bereich bestätigen. Nachfolgend Auszüge aus der **Starkregenhinweiskarte** für Nordrhein-Westfalen, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, (keine Legende vorhanden).

*Seltenes Starkregenereignis:*



*Extremes Starkregenereignis:*

Quelle: <https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>

Auszug aus den Begriffserläuterungen der Hochwasserkarten:

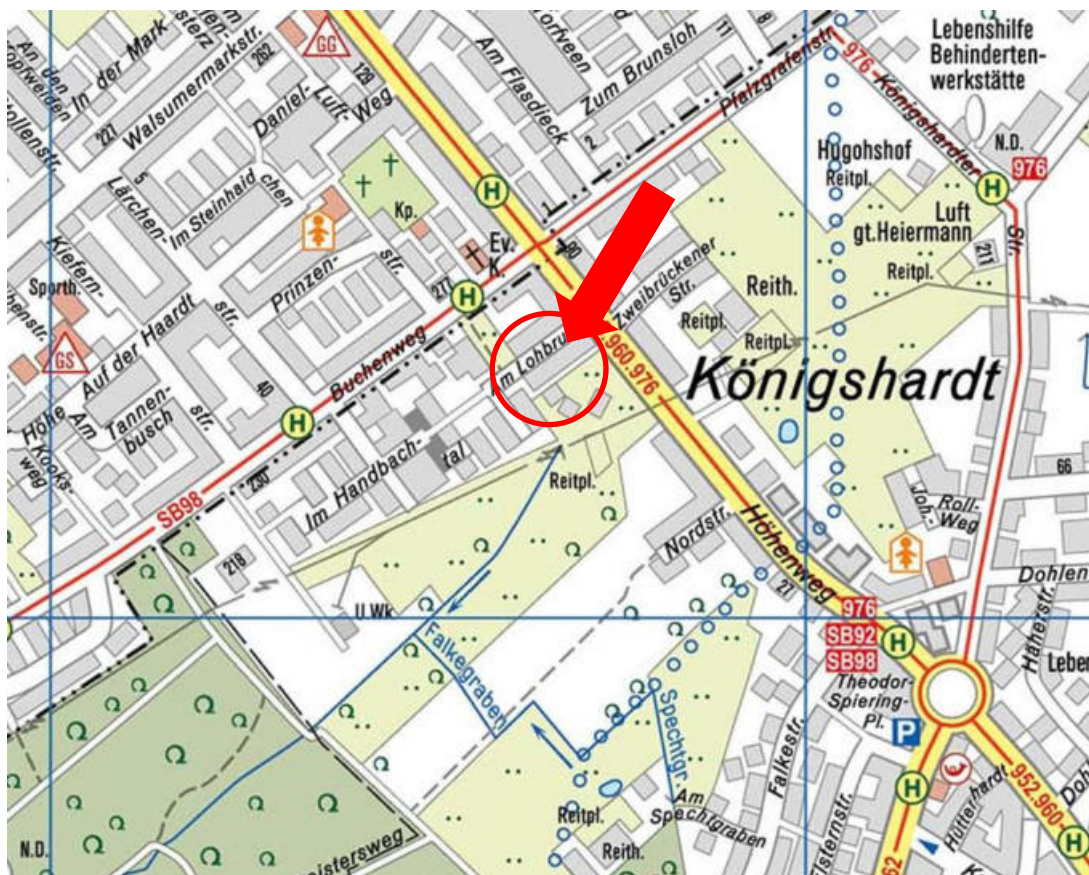
**Starkregen:**

Unter *Starkregen* wird allgemein eine große Regenmenge innerhalb sehr kurzer Zeit verstanden. Diese Regenmengen übersteigen oftmals die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z.B. Abwasserkanäle) und können bei ihrem Abfluss über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat flächendeckend Starkregenereignisse für ganz NRW berechnen lassen und in einer *Starkregenhinweiskarte* dargestellt. In der Karte wird zwischen zwei Starkregen-Szenarien unterschieden:

- **seltenes Starkregenereignis** = 36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m<sup>2</sup>) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren.
- **extremes Starkregenereignis** = 90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m<sup>2</sup>).



Nachfolgend wurden zwei Pläne zur Lage des Grundstücks in Oberhausen, bzw. im Stadtteil Königshardt eingefügt:





## 1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Flurstück 425 eingefügt (unmaßstäblich):



**Stadt Oberhausen  
Katasteramt**

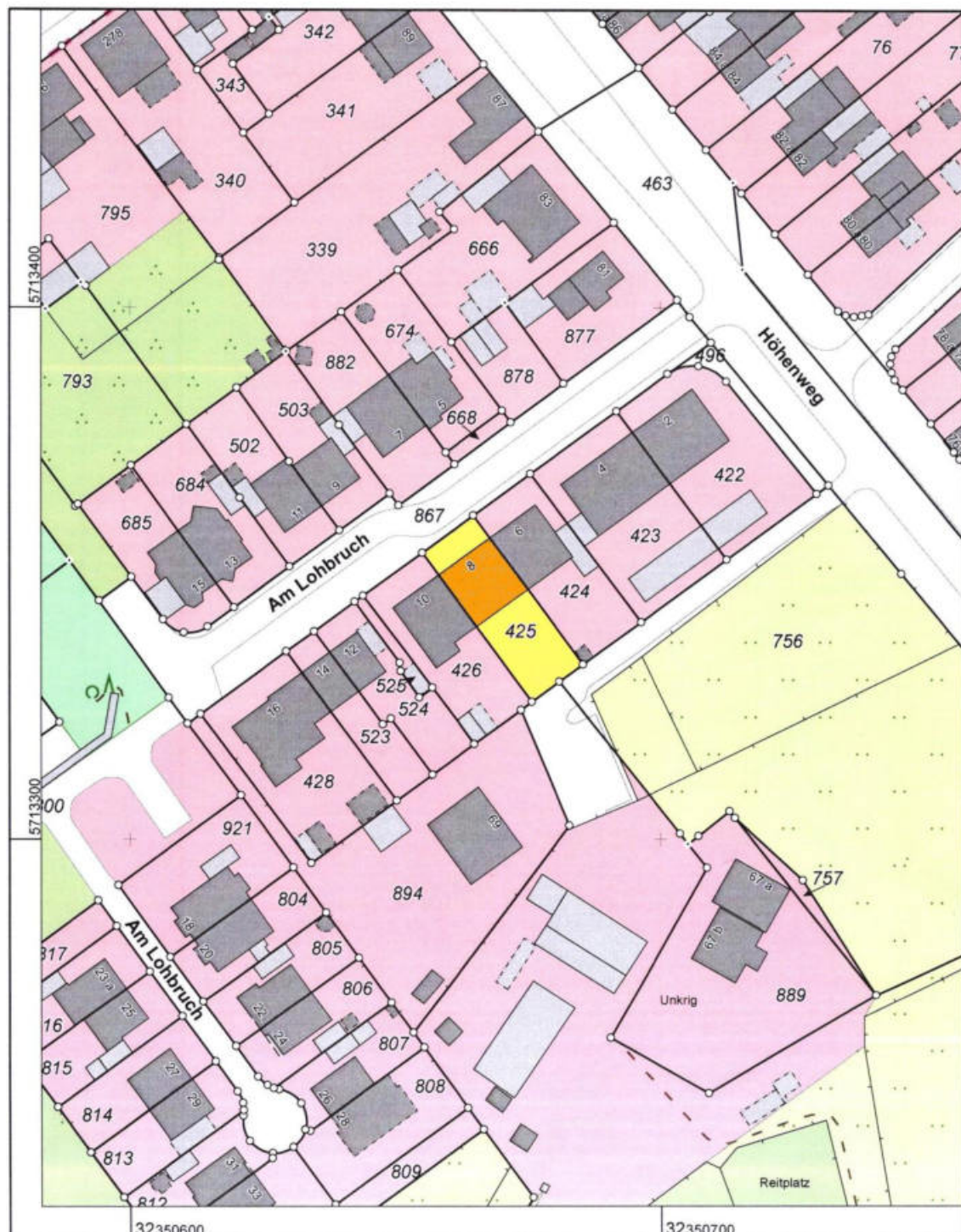
Bahnhofstr. 66  
46145 Oberhausen

Flurstück: 425  
Flur: 5  
Gemarkung: Sterkrade  
Am Lohbruch 8, Oberhausen

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

**Flurkarte NRW**

Erstellt: 24.06.2025  
Zeichen: 25-EI-0794



**Flurstück 425:**

Straßenfront:	Ca. 12,00 m zur Straße <i>Am Lohbruch</i> . ca. 12,00 m <i>zum Höhenweg</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 12,00 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 35,00 m.
Grundstücksgröße:	420 m <sup>2</sup> .
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig.
Topografie:	Eben.

**1.3 Erschließungszustand**

Straßenart:	<i>Am Lohbruch</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Am Lohbruch</i> : Gepflasterte zweispurige Fahrbahn, gepflasterte Gehwege auf beiden Seiten der Straße, Parkmöglichkeiten in Parkreihen auf der gegenüberliegenden Seite des zu bewertenden Grundstücks.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Auszug aus dem Schreiben der Stadt Oberhausen:

**Grundstück Am Lohbruch 8 durchgehend Höhenweg  
Gemarkung Sterkrade, Flur 5, Flurstück(e) 425**

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

- Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Herstellung der Erschließungsanlagen Am Lohbruch und Höhenweg gezahlt sind.
- Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht gezahlt sind.

**Hinweis:**

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

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

*Anmerkung:* Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-

Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon. Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 425, wurde mit einem Mehrfamilienhaus als Mittelhaus einer aus 3 Mehrfamilienhäusern bestehenden Bebauung errichtet. Die Gebäude sind alle vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Zum Vorgarten des linken Nachbarn und zur Straße ist keine Einfriedung vorhanden. An der rechten Grundstücksgrenze wurden Sträucher gepflanzt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich besteht zum linken Nachbarn eine Einfriedung aus einem Holzzaun, gefolgt von einem Maschendrahtzaun. Die rechte Grenze wird durch einen Holzschutzzaun und einem Stahlgitterzaun begrenzt. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze befindet sich ein Stichweg des Höhenweges, welcher als Zufahrt zu den auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen Stellplätze dient. Eine Einfriedung ist hier nicht vorhanden.

#### 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs von Sterkrade, Blatt 5057 ist keine Eintragung vorhanden.

Anmerkung  
Abteilung III:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Oberhausen besteht zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks folgende Eintragung:

Baulastenverzeichnis von <u>Oberhausen</u>		Baulastenblatt Nr. <u>407</u> Seite
Grundstück	<u>OB-Sterkrade, planstr. "S" Am Lohbruch</u>	Str. Nr. <u>8</u>
Gemarkung	<u>Sterkrade</u>	Flur <u>5</u> Flurstück <u>425</u>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Verpflichtung zur Herstellung, Unterhaltung und Nutzung eines Privatkanals auf dem Grundstück planstr. "S" Nr. 8.	

Es handelt sich hierbei um ein Kanalrecht (siehe auch Lage in folgender Karte).



Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Neu-Oberhausen“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Neu-Oberhausen“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

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



#### Anmerkung:

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

Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

Altlasten:

Gemäß Auskunft der Unteren Umweltschutzbehörde der Stadt Oberhausen, ist das zu bewertende Grundstück, Flurstück 425, nicht als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen registriert.

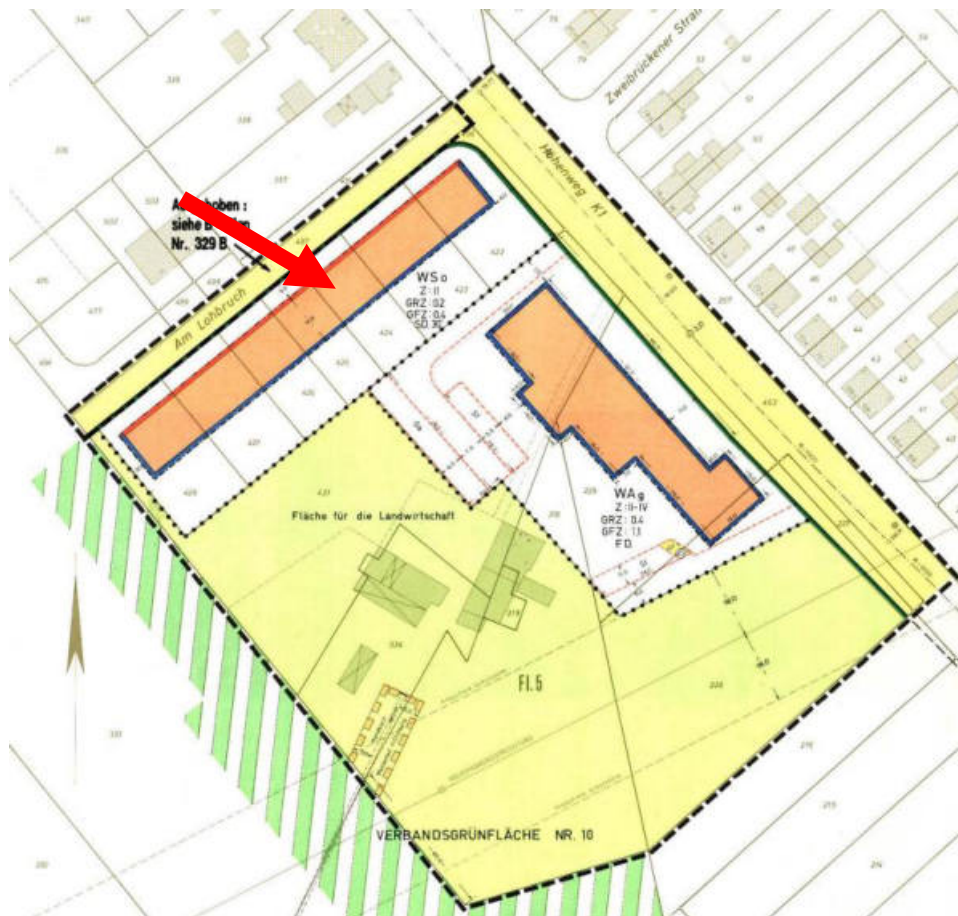
Falls derzeit unbefestigte Freiflächen / naturnahe Böden auf dem Grundstück vorhanden sind, gilt unabhängig von einer Erfassung im Kataster: Die Untersuchungen zur Erstellung einer Bodenbelastungskarte für das gesamte Stadtgebiet von Oberhausen haben ergeben, dass die naturnahen Böden, einschließlich Gartenböden und den vor längerer Zeit (von ca. 1970) als Kulturboden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien, mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) belastet sind.

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

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

Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Wohnbindung:	Gemäß Auskunft der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10 / Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht, unterliegt das zu bewertende Grundstück laut den dort vorliegenden Unterlagen <u>nicht</u> den Bestimmungen des Wohnbindungsgesetzes.
Denkmalschutz:	Nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen ist das zu bewertende Objekt <u>nicht</u> nach § 3 Denkmalschutzgesetz NRW in die Liste der Stadt Oberhausen für Denkmäler eingetragen. Des Weiteren besteht auch kein Umgebungsschutz nach § 9 DSchG NRW.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 07.12.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 43, 2. Änd. „<i>Höhenweg / Am Lohbruch</i>“.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft für dieses Grundstück folgende Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- WS o (Kleinsiedlungsgebiet, offene Bebauung)</li><li>- Baugrenzen</li><li>- Zahl der Vollgeschosse: 2</li><li>- Grundflächenzahl 0,2</li><li>- Geschossflächenzahl 0,4</li><li>- Baulinien</li><li>- Straßenbegrenzungslinie</li></ul>

Auszug aus dem Bebauungsplan:



*Anmerkung:*

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

## 2. Gebäudebeschreibung

### Art der Gebäude:

2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Massivbauweise mit Satteldach, voll unterkellert. 2 Spänner mit insgesamt 6 Wohnungen.

### Baujahr:

**Wohnhaus 1974.**

Bauschein Nr. 157/73 vom 10.5.1973 zur Errichtung eines Wohnhauses.

Rohbauabnahmebescheinigung vom 13.11.1973.

Schlußabnahmebescheinigung vom 10.10.1974.

### 2.1 Fotoreportage



**Bild 01**

#### Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung Am Lohbruch 8. Die Hausfassade ist verkleinert. Das Dach hat eine Zementpfanneindeckung, Rinnen und Fallrohre sind aus Zink. Der Hauseingang hat als Überdachung eine kleine massive Kragplatte. Die Haustür ist aus Holz mit Glasfeldern und ist aus dem Baujahr.



**Bild 02**

#### Übersichtsbild

Blick auf die rückseitige Fassade mit dem Garten und den zum zu bewertenden Grundstück gehörenden 4 Pkw-Stellplätzen. Die Stellplätze sind gepflastert. Der Garten besteht aus einer Rasenfläche mit Sträuchern an den Grundstücksgrenzen.



**Bild 03****Übersichtsbild**

Blick in das Treppenhaus. Die zweiläufige massive Treppe hat einen Terrazzobelag. Das Geländer besteht aus Stahlrechteckstäben und einem Mipolamhandlauf. An den Wänden wurde ein Strukturputz mit Anstrich aufgebracht. Links sieht man den Treppenabgang zum Keller.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick in einen Kellerflur. Der Boden besteht aus einem Estrichbelag. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Hier sieht man die Eingänge zu 3 zu den Wohnungen gehörenden Kellerräume. Sie bestehen aus Holz, jedoch ohne Zarge. Die Stahlbetondecke ist gestrichen.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick in den Trockenraum. Gleiche Ausstattung wie im Flur. Zur Belichtung dienen Stahlkellerfenster im Sockelbereich des Hauses.

**Bild 06****Wohnung EG rechts**

Blick in das Wohnzimmer. Die Wände sind tapeziert. Hinten sieht man das zweiflügelige Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Darunter ein alter Heizkörper. Auf dem Boden wurde ein Vinyl verlegt. Die Decke ist tapeziert und gestrichen.

**Bild 07****Wohnung EG rechts**

Blick in die Küche. Ähnliche Ausstattung wie im Wohnzimmer mit Vinylboden und tapezierten Wänden. Als „Fliesen Spiegel“ wurde das gleiche Material wie auf dem Boden verwendet.

**Bild 08****Wohnung EG rechts**

Blick in das Bad. Das 2020 erneuerte Bad ist mit einer Walk-In Dusche, WC Körper und Waschbecken ausgestattet. Es ist auch ein Platz für eine Waschmaschine vorhanden. Der Boden und die Wände sind raumhoch gefliest.

**Bild 09****Wohnung OG links**

Blick in die Küche. Auf dem Boden ist Laminat verlegt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Hinten sieht man das Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Fensterbank besteht aus Marmor. Darunter ein erneuerter Heizkörper.

**Bild 10****Wohnung OG links**

Blick in das Schlafzimmer. Gleiche Ausstattung wie in der Küche.

**Bild 11****Wohnung OG links**

Blick in das Wohnzimmer. Auch hier die gleiche Ausstattung mit Laminat auf dem Boden und tapezierten und gestrichenen Wänden.

**Bild 12****Wohnung OG links**

Blick in das alte Badezimmer. Die Fliesen stammen augenscheinlich aus dem Baujahr. Sie sind ca. 1,5 m hoch gefliest, darüber Tapete. Warmwasser erfolgt, wie in allen Wohnungen, über Durchlauferhitzer. Ausstattung mit Badewanne, Waschbecken und WC Körper. Auch hier ist Platz und Anschluss für eine Waschmaschine.

**Bild 13****Wohnung DG rechts**

Blick in die Küche. Der Boden ist gefliest. Auch über der Arbeitsplatte befindet sich ein Fliesenspiegel. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Hinten sieht man ein altes Dachflächenfenster aus Holz, welches Feuchtigkeiterscheinungen hat und erneuerungsbedürftig ist. Darunter befindet sich noch ein alter Heizkörper.

**Bild 14****Wohnung DG rechts**

Blick in das Bad, welches 2020 erneuert wurde. Es ist mit einer Walk-In Dusche mit Echtglasabtrennung, WC Körper und Waschbecken ausgestattet. Es ist auch ein Platz für eine Waschmaschine vorhanden. Der Boden und die Wände sind raumhoch gefliest



**Bild 15****Wohnung DG rechts**

Blick in den Flur. Hinten sieht man die Wohnungseingangstür aus Holz mit Spion in einer Stahlzarge. Auch die Zimmertüren sind alle aus Holz in einer Stahlzarge. Der Boden im Flur ist gefliest, die Wände sind tapeziert. Über die Tür rechts gelangt man in die Küche.

**Bild 16****Wohnung DG rechts**

Blick in das Schlafzimmer. Auch hier ein älteres Dachflächenfenster aus Holz. Darunter ein alter Heizkörper. Auf dem Boden ist Laminat verlegt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen.

**Bild 17****Wohnung DG rechts**

Blick in das Wohnzimmer. Auch hier ein erneuerungsbedürftiges Dachflächenfenster aus Holz. Darunter ein alter Heizkörper. Auf dem Boden liegt Laminat. An der Wand sind teilweise Klinker als Dekoration angebracht.

**Bild 18****Wohnung DG links**

Blick in das Wohnzimmer. Gleiche Ausstattung wie in der Wohnung im Dachgeschoss rechts, allerdings mit neuerem Kunststofffenster und ohne Klinkerverkleidung.

**Bild 19****Wohnung DG links**

Blick in die Küche mit ebenfalls erneuertem Dachfenster. Auch der Heizkörper darunter ist neueren Datums. Auf dem Boden sind Fliesen verlegt, die Wände sind tapeziert und gestrichen.

**Bild 20****Wohnung DG links**

Blick in das Bad. Hier wurden durch den Mieter Fliesen auf die alten Fliesen geklebt. Auf dem Boden sind Platten lose auf dem alten Fliesenboden verlegt. Das Bad ist mit Badewanne und Duschabtrennung sowie einem Waschbecken und WC Körper ausgestattet. Platz und Anschlüsse für eine Waschmaschine ist ebenfalls vorhanden.

**Bild 21****Spitzboden**

Blick in den Spitzboden. Die Dachunterseiten wurden mit einer Unterspannbahn ausgestattet. Hier zeigen sich Rissbildungen und Abrisse, ein deutliches Anzeichen für Materialermüdung.

## 2.2 Ausführung und Ausstattung

### Vorbemerkung:

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

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

### Räumliche Aufteilung

**Kellergeschoss:**

Treppe, 2 Flure, Trockenraum, 6 Kellerräume für die Wohnungen, Fahrradkeller, Heizungskeller.

**Erdgeschoss:**

Hauseingang mit Treppenhaus

Wohnung links: Diele, Bad, Abstellraum, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer.

Wohnung rechts: wie EG links.

<b>Obergeschoss:</b>	Treppenhaus Wohnung links: wie EG links. Wohnung rechts: wie EG links.
<b>Dachgeschoss:</b>	Treppenhaus. Wohnung links: wie EG links. Wohnung rechts: wie EG links.
<b>Rohbau:</b>	
Außenwände:	Mauerwerk, verklankert.
Innenwände:	Mauerwerk.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.
<b>Dach:</b>	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachform:	Satteldach.
Dachdeckung:	Zementdachpfannen.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink.
<b>Ausbau allgemein:</b>	
Treppen:	3 Differenzstufen vom Eingangs- zum Hochparterreniveau, massive Stufen mit Kunststeinbelag. Zweiläufige Geschosstreppe in Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinbelag sowie auf den Podesten. Stahlgeländer mit Senkrechtstäben und Mipolamhandlauf.
Fußböden:	Kunststeinplatten. Kellergeschoss: Estrich.
Wände:	Strukturputz mit Anstrich. Kellergeschoss: Mauerwerk mit Putz und Anstrich.
Decken:	Putz und Anstrich. Kellergeschoss: Stahlbetondecke mit Anstrich.
Fenster:	KG: Stahlkellerfenster im Sockelbereich. Treppenhaus: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Hauseingang: Holztür mit Verglasung. Briefkästen im Hausflur. Kellergeschoss: Holztüren in Stahlzarge. Wohnungskeller mit Holzfasерplatten als Türen ohne Zargen.

**Ausbau der Wohnungen:**

Fußböden:	Vinyl, Laminat, Keramikplattenbelag, Bäder mit Keramikplattenbelag.
Wände:	Putz, Tapete und Anstrich, teilw. Putz und Tapete. Küchen mit Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsfläche. Bäder 1,60 m bis raumhoch gefliest.
Decken:	Putz und Anstrich.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Baujahre im EG und OG 2003. EG, OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Kunststoffrollläden im EG. Außenfensterbänke aus Kunststein. Innenfensterbänke aus Marmor. DG: Dachflächenfenster teilweise aus Holz, teilweise aus Kunststoff, jeweils mit Isolierverglasung. Die Holzfenster sind zum Teil erneuerungsbedürftig.
Türen:	Wohnungstüren aus Holz in Stahlzargen, mit Spion, überwiegend Altzustand. Innentüren aus Holz in Stahlzargen teilw. mit Glasfeld.
Sanitäre Ausstattung:	<i>Wohnung EG links:</i> Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken, älteren Datums (laut Aussage des Eigentümers).  <i>Wohnung EG rechts:</i> Erneueres Bad, ausgestattet mit Walk-In Dusche, Waschbecken, Toilettenkörper und Heizkörper in Handtuchhalterform, Waschmaschinenanschluß. Baujahr 2020.  <i>Wohnung OG links:</i> Altes Bad aus dem Baujahr, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken, Waschmaschinenanschluß.  <i>Wohnung OG rechts:</i> Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken, älteren Datums (laut Aussage des Eigentümers).

*Wohnung DG links:*

Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken. Heizkörper. Vinylbelag auf Bodenfliese lose verlegt.

*Wohnung DG rechts:*

Erneueres Bad, ausgestattet mit Walk-in Dusche, Toilettenkörper und Waschbecken. Heizkörper. Anschluß für Waschmaschine.

Besondere Einrichtungen: - Einbauküchen – Eigentum der jeweiligen Bewohner und nicht Gegenstand der Bewertung.

**Haustechnische Anlagen:**

Elektroinstallation: Elektrounterverteilungen mit FI-Sicherheitsschalter im Hausflur. Warmwasserbereitung über Durchlauf-erhitzer / Untertischgeräte.

Heizung: Gaszentralheizung, Baujahr ca. 2022 (laut Aussage des Eigentümers).

Vermietungszustand: Alle Wohnungen sind vermietet.

Barrierefreiheit: Das Gebäude und die Wohnungen sind nicht barrierefrei zu erreichen. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

**Besondere Bauteile:**

- Hauseingangsüberdachung.
- Kelleraußentreppe.
- Leichte Dachüberstände.

Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK bzw. BGF enthalten ist.

**Baulicher Zustand allgemein:**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen, Zweispänner. Das Gebäude wurde nach Aussage des Eigentümers ca. 1974 errichtet. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden und gepflegten Zustand mit leichtem Renovierungsbedarf in Teilbereichen.

**Folgende Instandsetzungsmaßnahmen wurden zuletzt durchgeführt:**

- Im Jahr 2022 wurden die Gaszentralheizung erneuert.
- Die Bäder im Erdgeschoss rechts und Dachgeschoss rechts wurden 2020 komplett erneuert.
- Die Fenster im EG und OG wurden 2003 erneuert.
- Die Fenster im Dachgeschoss links wurden 2023 erneuert.
- Die gemeinschaftlichen Anlagen machen einen gepflegten Eindruck.
- Eine Wohnung wurde 2021 umfassend renoviert. Boden- und Wandbeläge wurden erneuert.

**Folgende allgemeine Mängel und Schäden wurden festgestellt:**

- Es gibt Abplatzungen an den Klinkern im Bereich der Kelleraußentreppe.
- Die Hauseingangstür aus Holz mit gelblicher Verglasung ist aus dem Baujahr und müsste neu lackiert werden.
- Die Dachflächenfenster in der Wohnung DG rechts sind erneuerungsbedürftig.
- Die Bäder im OG und EG links sind alt und nicht mehr zeitgemäß.
- Im Spitzboden zeigt die Unterspannbahn Rissbildungen und Abrisse - typische Anzeichen einer Materialermüdung aufgrund des Alters.
- Der Anstrich des Stahlgeländers im Treppenhaus zeigt Farbabplatzungen.
- Ein allgemeiner Nachteil der Wohnungen ist, dass sie keine Balkone besitzen.

Zur Ermittlung einer ggf. vorhandenen Wertminderung aufgrund von Mängeln und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche Wertminderung sich durch den Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Abnutzungserscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind.

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **25.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Vergleichswert). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

*Anmerkung: Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.*

Gemäß GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Ein Energieausweis liegt nicht vor und ist zu erstellen.

### **Baulicher Zustand und Besonderheiten, Wohnungen**

#### ***Wohnung EG links***

Die Räume waren am Ortstermin nicht zugänglich, folglich können keine Aussagen über die genaue Ausstattung und den Zustand gemacht werden.

#### ***Wohnung EG rechts***

Die Wohnung befindet sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Die Innentüren sind aus Holz in einer Stahlzarge, teilweise auch mit Glasfeld. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Auf dem Boden sind mit Ausnahme des Bades überall Vinylplatten verlegt. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden sind aus dem Jahr 2003. Das Bad wurde komplett modernisiert und mit einem Heizkörper in Handtuchhalterform ausgestattet.

#### ***Wohnung OG links***

Die Wohnung befindet sich ebenfalls in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Die Ausstattung ist ähnlich wie in der Wohnung im EG rechts. Allerdings sind hier keine Rollläden vorhanden und das Bad ist alt. Auf dem Boden wurde hier Laminat verlegt.

#### ***Wohnung OG rechts***

Die Räume waren am Ortstermin nicht zugänglich, folglich können keine Aussagen über die genaue Ausstattung und den Zustand gemacht werden.



**Wohnung DG links**

Die Wohnung ist in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Das Bad wurde durch die Mieterin renoviert. So wurden neue Fliesen durch Sie an der Wand angebracht. Auf dem Boden wurden lose Platten verlegt. Die Kunststoffdachflächenfenster wurden 2023 erneuert. Im Schlafzimmer zeigen sich an der Wand vereinzelt leichte Verfleckungen, die durch Feuchtigkeitseinwirkung entstanden sind.

**Wohnung DG rechts**

Auch diese Wohnung ist in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Die Dachflächenfenster sind aus Holz und zeigen Feuchtigkeiterscheinungen. Sie sind erneuerungsbedürftig. Das Bad wurde, wie im Erdgeschoss rechts, 2020 komplett modernisiert. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Auf dem Boden wurden Vinylplatten verlegt.

**Abschätzung der Restnutzungsdauer** gemäß Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein- Westfalen (AGVGA- NRW).

Tatsächliches Baujahr:	1974
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	34 Jahre

**Außenanlagen:**

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Mehrfamilienhaus als Mittelhaus einer aus 3 Mehrfamilienhäuser bestehenden Bebauung errichtet. Es ist vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Der Vorgarten ist nicht eingefriedet und besteht aus einer Rasenfläche links und rechts des Hauseingangs. Zum Teil sind Sträucher gepflanzt. Ein Weg aus Waschbetonplatten führt geradlinig zum Hauseingang. Der rückwärtige Grundstücksteil besteht aus einer Rasenfläche hinter dem Haus und 4 Pkw-Stellplätzen an der hinteren Grundstücksgrenze. Ein schmaler Weg aus Waschbetonplatten führt zu den gepflasterten Stellplätzen. Eine Einfriedung ist weder zwischen den Stellplätzen und der Rasenfläche noch zwischen Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsraum vorhanden.

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

## 2.3 Massen und Flächen

### Bruttogrundflächen (BGF):

Die Bruttogrundflächen wurden auf der Grundlage der aus der Hausakte der Stadt Oberhausen entnommenen Pläne ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmass nicht angefertigt wurde.

KG	11,96 m x 12,00 m	=	<u>143,52 m<sup>2</sup></u>	143,52 m <sup>2</sup>
EG	11,96 m x 12,00 m	=	<u>143,52 m<sup>2</sup></u>	143,52 m <sup>2</sup>
OG	11,96 m x 12,00 m	=	<u>143,52 m<sup>2</sup></u>	143,52 m <sup>2</sup>
DG	11,96 m x 12,00 m	=	<u>143,52 m<sup>2</sup></u>	143,52 m <sup>2</sup>
				<u>574,08 m<sup>2</sup></u>
		<b>rd.</b>		<b>574,00 m<sup>2</sup></b>

### Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen der besichtigten Wohnungen im EG rechts, OG links, DG links und DG rechts wurden vor Ort ermittelt. Die Wohnflächen im EG rechts und OG links wurden auf die darüber- bzw. darunter gelegenen Wohnungen übertragen.

Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

<b>EG links</b>	Diele	( 0,96 m x 0,63 m )	0,60 m <sup>2</sup>	5,32 m <sup>2</sup>	
		( 2,30 m x 0,80 m )	1,84 m <sup>2</sup>		
		( 3,09 m x 0,93 m )	2,87 m <sup>2</sup>		
	Küche	( 2,08 m x 3,97 m )	8,26 m <sup>2</sup>	8,26 m <sup>2</sup>	
	Schlafen	( 3,31 m x 3,97 m )	13,14 m <sup>2</sup>	13,14 m <sup>2</sup>	
	Bad	( 2,32 m x 1,72 m )	= 3,99 m <sup>2</sup>	3,99 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum	( 0,69 m x 0,67 m )	= 0,46 m <sup>2</sup>	0,46 m <sup>2</sup>	
	Wohnen	( 4,33 m x 5,29 m )	= 22,91 m <sup>2</sup>	<u>22,91 m<sup>2</sup></u>	
				54,08 m <sup>2</sup>	<b>rd. 54,00 m<sup>2</sup></b>
<b>EG rechts</b>	wie EG links			54,08 m <sup>2</sup>	<b>rd. 54,00 m<sup>2</sup></b>

<b>1.OG links</b>	Diele	( 0,98 m x 0,63 m )		0,62 m²	5,25 m²		
		( 2,31 m x 0,79 m )		1,82 m²			
		( 3,09 m x 0,91 m )		2,81 m²			
	Küche	( 2,12 m x 3,98 m )	=	8,44 m²	8,44 m²		
	Schlafen	( 3,31 m x 3,97 m )	=	13,14 m²	12,87 m²		
		( -0,60 m x 0,45 m )		-0,27 m²			
	Bad	( 2,29 m x 1,70 m )	=	3,89 m²	3,89 m²		
	Abstellraum	( 0,69 m x 0,67 m )	=	0,46 m²	0,46 m²		
	Wohnen	( 4,31 m x 5,28 m )	=	22,76 m²	22,76 m²		
					<u>53,67 m²</u>	<b>rd.</b>	<b>54,00 m²</b>
<b>1.OG rechts</b>	wie 1. OG links				53,67 m²		<b>54,00 m²</b>
<b>DG links</b>	Diele	( 0,98 m x 0,64 m )		0,63 m²	5,30 m²		
		( 2,29 m x 0,79 m )		1,81 m²			
		( 3,11 m x 0,92 m )		2,86 m²			
	Küche	( 2,07 m x 3,97 m )	=	8,22 m²	7,18 m²		
		0,5 x ( -2,07 m x 1,00 m )		-1,04 m²			
	Schlafen	( 3,34 m x 3,96 m )	=	13,23 m²	11,28 m²		
		0,5 x ( -3,34 m x 1,00 m )		-1,67 m²			
		( -0,63 m x 0,44 m )		-0,28 m²			
	Bad	( 2,29 m x 1,69 m )	=	3,87 m²	3,87 m²		
	Abstellraum	( 0,70 m x 0,65 m )	=	0,46 m²	0,46 m²		
	Wohnen	( 4,31 m x 5,29 m )	=	22,80 m²	20,75 m²		
		0,5 x ( -4,31 m x 0,95 m )		-2,05 m²	<u>48,84 m²</u>	<b>rd.</b>	<b>49,00 m²</b>
<b>DG rechts</b>	Diele	( 0,97 m x 0,63 m )		0,61 m²	5,29 m²		
		( 2,29 m x 0,79 m )		1,81 m²			
		( 3,12 m x 0,92 m )		2,87 m²			
	Küche	( 2,10 m x 3,97 m )	=	8,34 m²	7,29 m²		
		0,5 x ( -2,10 m x 1,00 m )		-1,05 m²			
	Schlafen	( 3,34 m x 3,97 m )	=	13,26 m²	11,59 m²		
		0,5 x ( -3,34 m x 1,00 m )		-1,67 m²			
	Bad	( 2,30 m x 1,69 m )	=	3,89 m²	3,89 m²		
	Abstellraum	( 0,70 m x 0,65 m )	=	0,46 m²	0,46 m²		
	Wohnen	( 4,32 m x 5,28 m )	=	22,81 m²	20,76 m²		
		0,5 x ( -4,32 m x 0,95 m )		-2,05 m²	<u>49,27 m²</u>	<b>rd.</b>	<b>49,00 m²</b>

**Nutzung****Wohnung****Wohnung****Wohnung****Wohnung****Wohnung****Wohnung****WE****EG links****EG rechts****1.OG links****1.OG rechts****DG links****DG rechts****Fläche****54,00 m²****54,00 m²****54,00 m²****54,00 m²****49,00 m²****49,00 m²****314,00 m²**

### 3. Verkehrswertermittlung

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

#### 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

#### 3.2.1 Bodenwert Flurstück 425

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

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 109012 in Oberhausen-Sterkrade, **Am Lohbruch 8** zum Stichtag 01.01.2025: **= 380,- €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= I - II
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 0,6
Grundstückstiefe	= 35 m

### Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 15.08.2025 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 3 Jahre berücksichtigt. In den letzten Jahren stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Im letzten Jahr gab es eine leichte Erhöhung von rd. 2,7 %.

Es wird bis zum Stichtag von einer Stagnation ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **380 €/m²** als Basiswert herangezogen.

### Berücksichtigung der ggf. abweichenden WGFZ

Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen:

#### Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) und Grundstückstiefe

Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

Bei größerer Überschreitung der genannten Tiefe ist das Grundstück zum Zwecke der Wertermittlung in Vorderland -bis zur Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks- und Hinterland aufzuteilen. Das Hinterland ist unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsmöglichkeit gesondert zu beurteilen. In der Regel sind bis zu 30 % des Bodenwertes des Vorderlandes für das Hinterland angemessen.

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

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

WGFZ Bewertungsgrundstück:

$$143,52 \text{ m}^2 + 143,52 \text{ m}^2 + (143,52 \text{ m}^2 \times 0,75) = 394,68 \text{ m}^2 / 420,00 \text{ m}^2 = 0,940 \text{ rd. } \mathbf{0,94}$$

WGFZ Richtwertgrundstück:

**0,60**

Um den Richtwert auf die individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks umzurechnen ist die Formel des Gutachterausschusses der Stadt Oberhausen zu beachten, siehe Auszug aus der Fachinformation boris.nrw.:

#### Auswirkung von WGFZ und Tiefe

Zur Berücksichtigung von WGFZ und Tiefe hat der Gutachterausschuss eine Regressionsformel abgeleitet. Damit können beide Einflüsse zusammen erfasst werden. Dazu sind im Zähler die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks (WGFZ, Tiefe) und im Nenner die Eigenschaften des Bodenrichtwerts (WGFZ<sub>BRW</sub>, Tiefe<sub>BRW</sub>) einzusetzen. Durch Division wird der Wertfaktor für das Bewertungsgrundstück im Verhältnis zu den Bodenrichtwerteigenschaften ermittelt:

$$\text{Wertfaktor} = \frac{101,2 + 43,2 \cdot \text{WGFZ} - 0,57 \cdot \text{Tiefe}}{101,2 + 43,2 \cdot \text{WGFZ}_{\text{BRW}} - 0,57 \cdot \text{Tiefe}_{\text{BRW}}}$$



$$\frac{101,20 + 43,20 \times 0,94 - 0,57 \times 35,00}{101,20 + 43,20 \times 0,60 - 0,57 \times 35,00}$$

Angepasster Bodenwert:  $121,86 / 107 = 1,14 \times 380,00 \text{ m}^2 = 433,20 \text{ €/m}^2$

## Himmelsrichtung des Gartens

### Ausrichtung des Grundstücks

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass die Ausrichtung eines Grundstücks (Himmelsrichtung) wertbeeinflussend ist. Für Grundstücke mit östlich/südöstlicher oder nordwestlicher Ausrichtung gilt der Faktor 1,0. Auf diese Ausrichtung beziehen sich die ermittelten zonalen Bodenrichtwerte. Weist ein zu bewertendes Grundstück eine andere Grundstücksausrichtung auf, so sind die im letzten Teil der Fachinformationen angegebenen Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung anzuwenden.

### Auswirkung der Ausrichtung des Bewertungsgrundstücks (Himmelsrichtung)

Ausrichtung nach Norden und Nordosten	Wertfaktor 0,95
Ausrichtung nach Süden, Südwesten, Westen	Wertfaktor 1,05

Für die Gartenausrichtung nach Südosten ist keine Anpassung erforderlich.

## Berücksichtigung der Baulast:

Auf dem Grundstück lastet eine Baulast für einen privaten Kanal. Nach Auffassung des OLG Karlsruhe (Urteil vom 06.11.1991- 1U 128/91; NJW-RR 92, 1104) ist die Belastung des Grundstücks mit einer Baulast als Sachmangel zu sehen, der zu einem Minderungsrecht führt. Im Vergleich zum Richtwertgrundstück ohne Baulast ist das zu bewertende Grundstück benachteiligt, da die Bebauung eingeschränkter ist. Der Kanal befindet sich im Bereich des Vorgartens, jedoch bislang außerhalb der Baugrenzen. Die Auswirkung der Baulast muss mit einem Abschlag berücksichtigt werden.

Als Wertminderung hält die Unterzeichnerin einen Abzug von 5 % vom Bodenrichtwert für angemessen:

$$\text{Bodenwert} = 433,20 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 411,54 \text{ €/m}^2, \quad \text{rd. } 412 \text{ €/m}^2$$

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 15.08.2025 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$420 \text{ m}^2 \times 412,00 \text{ €/m}^2 = 173.040,00 \text{ €}$$

## **Bodenwert Flurstück 425:**

(angemessener Preis zum Wertermittlungstichtag)

**rd. 173.000,00 €**



### 3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

#### Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Oberhausen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2025:

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

Nachstehend sind die wesentlichen Einflussgrößen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze aufgeführt. In Einzelfällen wird auf das unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlichte Standardmodell verwiesen.

Kaufpreis	Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, wurden bei der Ableitung ausgeschlossen, es sei denn, dass die Auswirkungen genügend sicher erfasst werden konnten
Rohertrag	nachhaltig erzielbare Mieten nach Mietspiegel bzw. einkommende Mieten, die auf Nachhaltigkeit geprüft wurden
Bewirtschaftungskosten	gemäß Anlage 3 ImmoWertV:  Instandhaltungskosten 13,80 € Wohngebäude, 104,00 € Garage/ähnlicher Einstellplatz (Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze)  Verwaltungskosten 351,00 € Wohnen, 420,00 € Eigentumswohnung und 46,00 € Garage/ähnlicher Einstellplatz Mietausfallwagnis bei Wohngrundstücken in der Regel 2 %
Gesamtnutzungsdauer	Wohngebäude in der Regel 80 Jahre
Modernisierungsgrad	Instandhaltungen/Modernisierungen verjüngen das Gebäude, der Modernisierungsgrad kann auch anhand der Modernisierungs- und Restnutzungsdauertabellen, Anlage 1 und 2 ImmoWertV, ermittelt werden
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer minus Alter/fiktives Alter
Bodenwert	gemäß Bodenrichtwertkarte unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten; separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten

### **Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)**

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

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

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

**Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)**

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

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

**Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

Gemäß Modell des GAA Oberhausen beträgt die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden **80 Jahre**. Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und geschätzten Ausstattung mit **34 Jahren** ermittelt.

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen hat für 2024 (GMB 2025) folgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	N	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)			
			Ø Größe W/NF	Ø Kaufpreis je m²	Ø Miete je m²	Ø RND
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	<b>1,78 %</b> (± 0,37 %)	71	86,5 m² (± 22,0 m²)	2.163,-- € (± 575,-- €)	6,83 € (± 0,61 €)	44,1 J. (± 13,3J.)
Wohnungseigentum (vermietet)	<b>2,24 %</b> (± 0,36 %)	31	74,4 m² (± 21,0 m²)	1.839,-- € (± 576,-- €)	7,08 € (± 1,08 €)	38,4 J. (± 13,0J.)
Dreifamilienhäuser*	<b>3,00 %</b> (± 0,51 %)	16	241 m² (± 66 m²)	1.283,-- € (± 315,-- €)	5,63 € (± 0,54 €)	37,0 J. (± 10,4J.)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages)*	<b>3,75 %</b> (± 0,54 %)	52	602 m² (± 441 m²)	1.050,-- € (± 239,-- €)	5,61 € (± 0,94 €)	39,8 J. (± 7,2J.)

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine mittlere Lage. Nach Preisabfällen in den Jahren 2023 und 2024, hat sich der Markt mittlerweile wieder stabilisiert, weshalb zum Stichtag zunächst von dem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser ausgegangen werden kann.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit 3,75 % geschätzt (durchschnittliche Parameter).

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden

(siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

### **3.3.1 Ausgangsdaten**

Alle Wohnungen sind vermietet.

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

Die marktüblich erzielte Miete ist mit der tatsächlichen Miete zu vergleichen. Als Ausgangswert für die Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt. Bei wesentlich zu gering vermieteten Wohnungen ist eine Mindermiete zu berechnen. Zunächst ist jedoch zu prüfen, ob die tatsächliche Miete an das ortsübliche Niveau angepasst werden kann.



### Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird von den Mietrichtwerten des Mietspiegels der Stadt Oberhausen Stand 01.03.2025 ausgegangen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Oberhausen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß § 27 II.BV enthält: Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis. Es handelt sich um Nettokaltmieten. Auszug aus dem Mietspiegel:

Die in der Tabelle angegebenen Mietwerte gelten für abgeschlossene Wohnungen der entsprechenden Gruppe mit zeitgemäßer Beheizung, Bad/WC mit folgenden Merkmalen:

- Wohnungen in mittlerer Wohnlage
- in den Baujahresgruppen I und II ohne Balkon, in den Baujahresgruppen III bis VI mit Balkon
- Fassaden durchschnittlich gepflegt mit Putz und Farbanstrich, Verblendmauerwerk oder Verkleidung,
- Dämmung von mindestens zwei Außenwänden und/oder des Daches vor 1995 (bei Gebäuden Baujahr 1950 - 1995)
- Beton-/Holztreppe(n) durchschnittlich gepflegt, Wände verputzt/Strukturputz
- nutzbare Oberböden überwiegend mit Laminat, Teppich- oder Vinylböden (bei Gebäuden ab Baujahr 1995)
- Fenster mit Isolierverglasung eingebaut vor 2005 (in Gebäuden ab 2005 baujahresentsprechend), ohne Rollläden
- Elektroausstattung in ausreichendem Umfang (es ist möglich, zwei starke Endgeräte gleichzeitig zu betreiben)
- zentrale Warmwasserversorgung oder elektr. Durchlauferhitzer
- Bad umlaufend gefliest
- Heizungsanlage von 1995 bis 2014 (nicht Fußbodenheizung oder Fernwärmeanschluss)
- Modernisierungen von Bad, Elektroinstallation und andere Modernisierungen vor 2005 (in Gebäuden ab 2005 baujahresentsprechend)
- Wohnung und Gebäudezugang nicht barrierefrei

Zunächst ist von der Baualtersgruppe III, 1965 bis 1979, mit Balkon auszugehen.

Die diesbezügliche Mietpreis-Spanne gemäß Mietspiegel beträgt:

Für Wohnungen zwischen 20 und 60 m<sup>2</sup>: 5,36 bis 7,86 €/m<sup>2</sup>, Mittelwert 6,65 €/m<sup>2</sup>

Zur Einordnung innerhalb der vorgegebenen Spannen sind die Hinweise im Mietspiegel zu berücksichtigen, siehe Auszug:

Die Mietwertspannen dienen zur Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Zu-/Abschlagsmerkmalen, die im Folgenden nicht quantifiziert werden. Für diese Merkmale konnte keine statistische Auswertung erfolgen, da dafür keine oder nur in sehr geringem Umfang Daten vorlagen. Dabei handelt es sich unter anderem um folgende Merkmale:

Zuschläge unter anderem für Einfamilienwohngebäude, Appartements, Maisonette-Wohnung, gehobene Wohnungsausstattung (z. B. bei Fliesen-/Naturstein-/Teppichböden hoher Qualität, hochwertige Türen), gehobene Ausstattung der Sanitärräume (Sanitär in anspruchsvoller Ausführung, hochwertige

Fliesen/Marmor/Natursteinplatten), Heizung mit Wärmepumpe, Balkone/ Dachterrassen größer 10 m<sup>2</sup>, außergewöhnlich gute Wohnlage, Garten zur alleinigen Nutzung, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum etc.

Abschläge unter anderem für Wohnungen ohne Bad und/oder ohne Heizung, Toiletten außerhalb der Wohnungen, Wohnungen ohne Wohnungsabschluss, Dachgeschosswohnungen mit geringer Wärmedämmung, Untergeschosswohnungen, Wohnungen im Hinterhaus, fehlender Keller bzw. Nebenraum außerhalb der Wohnung, Elektrospeicheröfen, ungünstige Grundrissgestaltung (gefangene Räume) ungünstigere Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse

Das Objekt liegt gemäß der Beschreibung des Mietspiegels in mittlerer Lage.

Der Mietspiegel sieht noch Zu- bzw. Abschläge vor:

### **Zuschläge**

#### Isolierverglasung (2-fach)

in Gebäuden Baujahr vor 2015 eingebaut nach 2015 0,31 €/m<sup>2</sup>

#### Rolladen vorhanden

0,18 €/m<sup>2</sup>

#### Bad

in Gebäuden Baujahr vor 2015 modernisiert nach 2015 0,53 €/m<sup>2</sup>

#### Heizungsanlage

0,36 €/m<sup>2</sup>

in Gebäuden Baujahr vor 2015, modernisiert nach 2015 oder  
Fernwärmeanschluss

### **Abschläge**

#### Dämmung

-0,10 €/m<sup>2</sup>

nicht vorhanden bzw. nur eine Außenwand gedämmt bei Gebäuden ab  
Baujahr 1950

#### Wohnungen ohne Balkon

-0,44 €/m<sup>2</sup>

Gebäude ab Baujahr 1965

Es ergeben sich die folgenden Mietwerte:

<b>EG links</b>	54,00 m <sup>2</sup>		
6,65 €/m <sup>2</sup> + 0,18 + 0,36 + -0,1 + -0,44		= 6,65 €/m <sup>2</sup>	<b>rd.6,65 €/m<sup>2</sup></b>
<b>EG rechts</b>	54,00 m <sup>2</sup>		
6,65 €/m <sup>2</sup> + 0,18 + 0,53 + 0,36 + -0,1 + -0,44		= 7,18 €/m <sup>2</sup>	<b>rd.7,20 €/m<sup>2</sup></b>
<b>1.OG links</b>	54,00 m <sup>2</sup>		
6,65 €/m <sup>2</sup> + 0,36 + -0,1 + -0,44		= 6,47 €/m <sup>2</sup>	<b>rd.6,45 €/m<sup>2</sup></b>
<b>1.OG rechts</b>	54,00 m <sup>2</sup>		
6,65 €/m <sup>2</sup> + 0,36 + -0,1 + -0,44		= 6,47 €/m <sup>2</sup>	<b>rd.6,45 €/m<sup>2</sup></b>
<b>DG links</b>	49,00 m <sup>2</sup>		
6,65 €/m <sup>2</sup> + 0,31 + 0,36 + -0,1 + -0,44		= 6,78 €/m <sup>2</sup>	<b>rd.6,80 €/m<sup>2</sup></b>
<b>DG rechts</b>	49,00 m <sup>2</sup>		
6,65 €/m <sup>2</sup> + 0,31 + 0,53 + 0,36 + -0,1 + -0,44		= 7,31 €/m <sup>2</sup>	<b>rd.7,30 €/m<sup>2</sup></b>

Siehe auch Auszug aus dem Mietspiegel RDM Essen für 2025:

#### Wohnungsmieten – Bestand

Netto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, monatlich, bezogen auf eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche, vorausgesetzt, die Ausstattung ist der heutigen Zeit angepasst*			
Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	↗ 6,50	↗ 8,90	↗ 13,90
Bottrop	↗ 6,00	↗ 7,30	↗ 11,50
Mülheim a. d. Ruhr	↗ 6,50	↗ 8,80	↗ 12,90
Oberhausen	↗ 6,00	↗ 7,10	↗ 9,60

Die ortsübliche Miete für einen Stellplatz in mittlerer Lage beträgt 40 €.

#### **Überprüfung der tatsächlichen Mieten:**

Der Miteigentümer gab mir folgende Mieten an.

Miete	EG links	350,00 € Nettokaltmiete, das entspricht	<b>rd.6,48 €/m<sup>2</sup></b> / 54,00 m <sup>2</sup> WF
Miete	EG rechts	490,00 € Nettokaltmiete, das entspricht	<b>rd.9,07 €/m<sup>2</sup></b> 54,00 m <sup>2</sup> WF
Miete	1.OG links	395,00 € Nettokaltmiete, das entspricht	<b>rd.7,31 €/m<sup>2</sup></b> 54,00 m <sup>2</sup> WF
Miete	1.OG rechts	435,00 € Nettokaltmiete, das entspricht	<b>rd.8,06 €/m<sup>2</sup></b> 54,00 m <sup>2</sup> WF
Miete	DG links	480,00 € Nettokaltmiete, das entspricht	<b>rd.9,80 €/m<sup>2</sup></b> 49,00 m <sup>2</sup> WF
Miete	DG rechts	280,00 € Nettokaltmiete, das entspricht	<b>rd.5,71 €/m<sup>2</sup></b> 49,00 m <sup>2</sup> WF

Die tatsächlichen Nettokaltmieten liegen teilweise oberhalb, teilweise unterhalb des ortsüblichen Niveaus. Nach einer rechtlich zulässigen Erhöhung erreichen nicht alle Mieten das ortsübliche Niveau (Wohnung DG rechts), so dass sich eine Mindermiete errechnet. Die zu hohen Mieten dürfen nicht herangezogen werden, da bei Auszug die Vermietung zu ortsüblichen Konditionen am wahrscheinlichsten ist.

Die Wertminderung durch die vorhandene Mindermiete wurde mit **rd. 1.000 €** ermittelt.



**Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)**

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		€/m²	€/Monat	€/Jahr
EG links	54,00 m²	6,65	359,10	4.309,20
EG rechts	54,00 m²	7,20	388,80	4.665,60
1.OG links	54,00 m²	6,45	348,30	4.179,60
1.OG rechts	54,00 m²	6,45	348,30	4.179,60
DG links	49,00 m²	6,80	333,20	3.998,40
DG rechts	49,00 m²	7,30	357,70	4.292,40
Stellplätze	4,00	40,00	160,00	1.920,00
gesamt				27.544,80

Es wird gemäß Modell des GAA Oberhausen von der marktüblichen Miete ausgegangen.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die Wertminderung aufgrund der Mindermiete **in Höhe von 1.000 €** und des beschriebenen **Instandsetzungsstau in Höhe von 25.000 €** abgezogen.

**3.3.2 Ertragswert****Jährliche Nettokaltmiete insgesamt****27.544,80 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

351,00 € / Wohneinheit

- 2.290,00 €

46,00 € /Stk. Stellplatz

Instandhaltungsaufwendungen:

13,80 € / m² Wohn- und Nutzfläche

104,00 € /Stk. Stellplatz

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen:

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

314,00 m² Wohnfläche

- 4.749,20 €

4,00 Stk. Einstellplatz

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge gemäß

- 550,90 €

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen

- 7.590,10 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt

- 7.590,10 €

Jährlicher Reinertrag

19.954,70 €

Jährlicher Reinertrag	19.954,70 €
Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)	
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 3,75 % * 173.000,00 €	<u>- 6.487,50 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen	13.467,20 €
Restnutzungsdauer des Gebäudes: 34 Jahre Vervielfältiger * 19,039 bei 34 Jahren Restnutzungsdauer 3,75 % Liegenschaftszinssatz	
Ertragswert der baulichen Anlagen	256.402,10 €
Bodenwert	<u>+ 173.000,00 €</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	429.402,10 €

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	429.402,10 €
Wertminderung Mindermiete	- 1.000,00 €
Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten siehe Seite 31)	<u>ca. - 25.000,00 €</u>
	403.402,10 €
<b>Ertragswert insgesamt</b>	<b>403.000,00 €</b>

### 3.4 Sachwertermittlung

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

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

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

#### **Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)**

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

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

#### **Bewertungsmodell**

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

Zur Anwendung dieser Sachwertfaktoren ist zwingend das Modell heranzuziehen, das der Gutachterausschuss zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet hat, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2025:

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Um marktgerechte Sachwerte zu ermitteln, ist bei der Anwendung der so abgeleiteten Sachwertfaktoren darauf zu achten, dass bei der Sachwertberechnung dasselbe Modell angewandt wird, wie bei der Ableitung der Sachwertfaktoren.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt auf der Grundlage der ImmoWertV.

Das Modell weist folgende wesentlichen Komponenten auf:

- Normalherstellungskosten NHK 2010
- Berechnungsgrundlage Bruttogrundfläche (BGF)  
in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
- Regionalfaktor 1,0 (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)
- Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre (s. Anlage 1 ImmoWertV)
- Restnutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer - Alter)  
gegebenenfalls modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des  
Modernisierungszustandes
- der Modernisierungsgrad ist dabei nach Anlage 2 ImmoWertV zu bestimmen
- lineare Wertminderung

### **Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)**

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

### **Normalherstellungskosten**

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

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

**Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

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

**Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Siehe unter Ertragswertermittlung

**Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

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

**Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)**

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

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

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

Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)**

Siehe unter Ertragswertermittlung

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

Siehe unter Ertragswertermittlung

### 3.4.1 Sachwert

#### Mehrfamilienhaus

Bruttogrundfläche	574,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	826,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,886
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,886	1557,84 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 574,00 m <sup>2</sup> x 1557,84 €/m <sup>2</sup>	894.197,86 €
Wertminderung wegen Alters (linear)	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	34 Jahre
Restwert: Herstellungswert =	894.197,86 € * 0,425 = 380.034,09 €
Gebäudewert Mehrfamilienhaus	380.034,09 €
	<b>rd. 380.000,00 €</b>

#### Zusammenstellung der Sachwerte

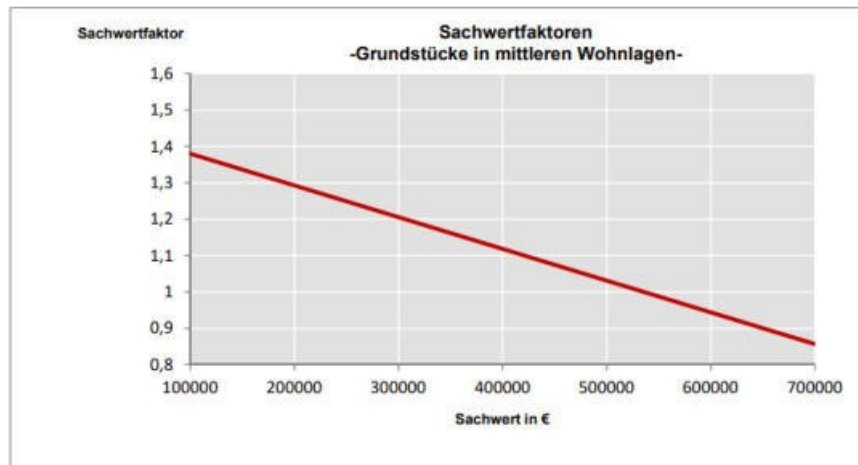
Gebäudewert Mehrfamilienhaus	380.000,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	<u>+ 20.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	400.000,00 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks	<u>+ 173.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	573.000,00 €

#### Marktanpassung:

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

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Grundstücke (Mehrfamilienhäuser) ermittelt. Der Sachwertfaktor für Ein- bis Zweifamilienhäuser liegt bei dem vorliegenden vorläufigen Sachwert laut GMB Oberhausen bei ca. 0,95, siehe Auszug:





Erfahrungsgemäß liegen die marktangepassten Sachwerte für Mehrfamilienhäuser unterhalb des Sachwertfaktors von Ein- bis Zweifamilienhäusern.

Aufgrund der beschriebenen Eigenschaften wird für das zu bewertende Objekt der Sachwertfaktor mit 0,80 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert,  $573.000,00 \text{ €} * 0,80$  458.400,00 €

#### Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

	458.400,00 €
- Wertminderung wegen Mindermiete	- 1.000,00 €
- Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten (siehe Seite 29)	- ca. 25.000,00 €
	432.400,00 €
	<b>rd. 432.000,00 €</b>

### 3.5 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

#### 3.5.1 Verkehrswert Flurstück 425

Der Sachwert wurde mit rd. 432.000,00 ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 403.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen vorrangig am Ertragswert orientieren. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Nutzflächen, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind darüber hinaus mit größerer Sicherheit abgeleitet, als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor). Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit 3/4 Gewichtung und 1/4 Gewichtung des Sachwertes, = **rd. 410.000,00 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen, Zweispänner. Das Gebäude wurde ca. 1974 in Massivbaueise mit Satteldach errichtet. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden, gepflegten Zustand mit leichtem Renovierungsbedarf in Teilbereichen.

Die Wohnungen sind alle gleich aufgeteilt. Es handelt es sich um 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils 54 m<sup>2</sup> (EG und OG) sowie 49 m<sup>2</sup> (DG). Die Aufteilung erfolgt mit Diele, Abstellraum, Küche, Bad, Schlafzimmer und Wohnzimmer ohne Balkon. Die Gesamtwohnflächen wurden mit insgesamt rd. 314 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Grundstücksfläche beträgt 420 m<sup>2</sup>.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wurden die Wertminderung aufgrund der Mindermiete in Höhe von **1.000 €** und aufgrund des Instandhaltungsstauens in Höhe **von 25.000 €** abgezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 46147 Oberhausen, Am Lohbruch 8, Gemarkung Sterkrade, Flur 5, Flurstück 425, Grundbuch von Sterkrade, Blatt 5057, wird zum Wertermittlungstichtag 15.08.2025 mit gerundet

**rd. 410.000,00 Euro**

In Worten: Vierhundertzehntausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 14,88, rd. 314 m<sup>2</sup>: rd. 1.310 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt ca. 26.000 € ergäbe sich ein Wert von 436.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: 15,83, rd. 1.389 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 314 m<sup>2</sup>).

Das Ergebnis liegt im Rahmen der Untersuchungen des Gutachterausschuss Oberhausen, Rohertragsvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser. Auszug aus dem GMB Oberhausen 2025:

Gebäudeart	Rohertragsvervielfältiger
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	<b>24,6</b> 17,5 – 36,0
Wohnungseigentum (vermietet)	<b>20,6</b> 12,8 – 31,9
Dreifamilienwohngebäude	<b>18,4</b> 11,6 – 24,5
Mehrfamilienwohngebäude (einschl. Gewerbeanteil bis 20 % des Rohertrages)	<b>15,3</b> 9,0 – 20,6

Mülheim a.d. Ruhr, 02.10.2025



Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel



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

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

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksr. Arnsberg.

## Anlage 1

**Literaturverzeichnis**

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

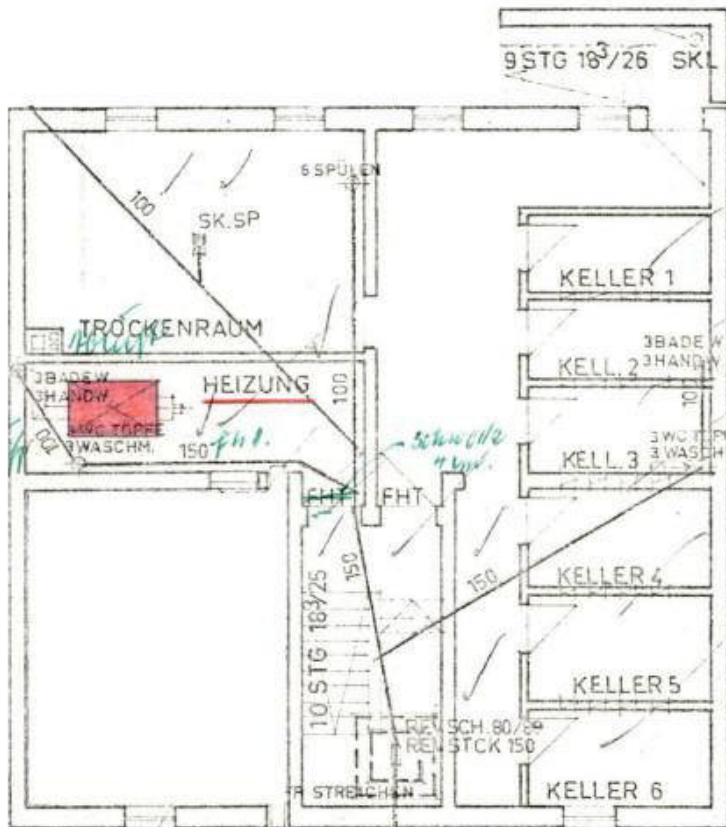
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

**Baukosten 2020**, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.

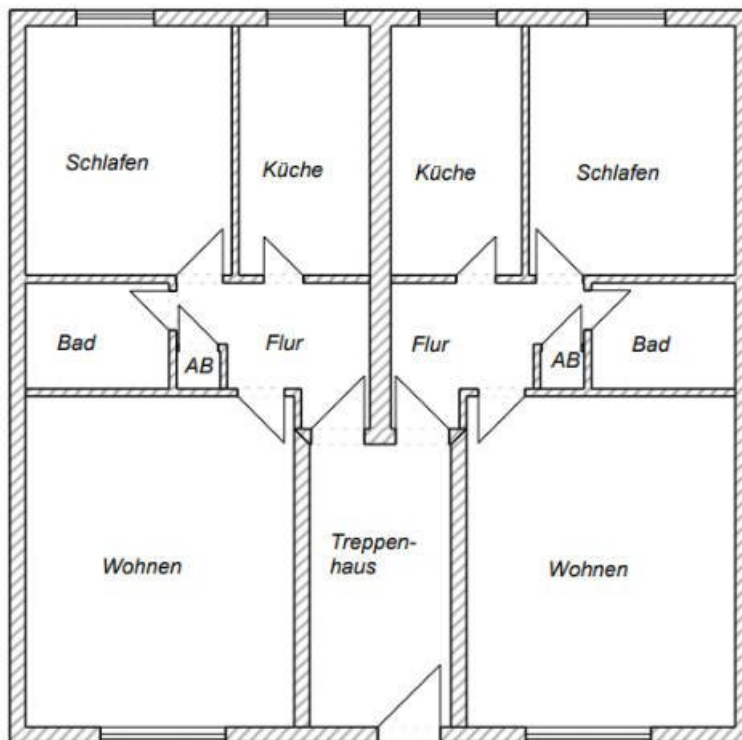
**Baukosten Gebäude 2013**, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

**Baupreise kompakt 2021**, Statistische Baupreise. BKI.

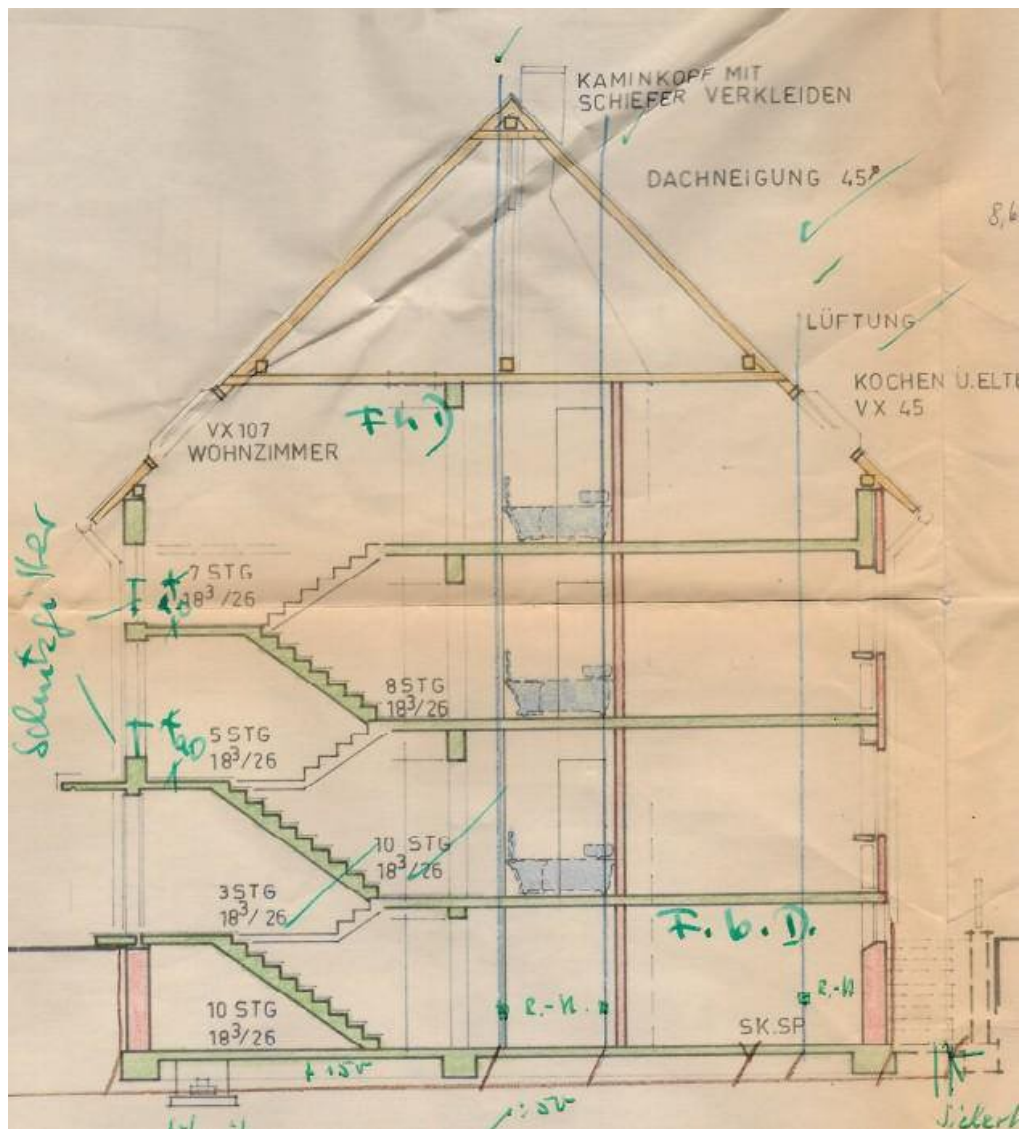
## Anlage 2



## Grundriss KG



## Schematischer Grundriss EG, OG, DG



Schnitt



## Anlage 4

### Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

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

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

Weiterhin teile ich Ihnen mit, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Kirchhellen-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rütenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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