

**ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS**

02.07.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 17 K 1/25



**Objekte:**

- A) **591 / 10.000** Miteigentumsanteil an dem mit  
4 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück  
**Reuterstr. 1, 3, 5, Landwehr 306, in 46045 Oberhausen,**  
Gemarkung Oberhausen-Styrum, Flur 6, Flurstück 140  
verbunden mit dem **Wohnungseigentum an Nr. 18,**  
Wohnung im EG links, Haus Reuterstr. 3, zzgl. Kellerraum,  
Wohnungsgrundbuch von Oberhausen-Styrum Blatt 1635  
**Verkehrswert: 175.000,00 €**
- B) **10 / 10.000** Miteigentumsanteil an dem vor benannten Grundstück  
verbunden mit dem **Teileigentum an Nr. 24,**  
Garage im KG links, Haus Reuterstr. 3,  
Teileigentumsgrundbuch von Oberhausen-Styrum Blatt 1641  
**Verkehrswert: 12.000,00 €**
- Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag): 23.05.2025

## Inhaltsverzeichnis

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
|                                                | 1  |
| Inhaltsverzeichnis                             | 2  |
| A. Aufgabenstellung                            | 3  |
| B. Grundlagen                                  | 5  |
| 1. Grundstücksbeschreibung                     | 7  |
| 1.1 Tatsächliche Eigenschaften                 | 7  |
| 1.2 Gestalt und Form                           | 14 |
| 1.3 Erschließungszustand                       | 15 |
| 1.4 Rechtliche Gegebenheiten                   | 17 |
| 2. Gebäudebeschreibung                         | 24 |
| 2.1 Fotoreportage                              | 25 |
| 2.2 Ausführung und Ausstattung                 | 31 |
| 2.3 Massen und Flächen                         | 39 |
| 3. Verkehrswertermittlung                      | 40 |
| 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens      | 40 |
| 3.2 Bodenwertermittlung                        | 42 |
| 3.2.1 Bodenwert Flurstück 140                  | 42 |
| 3.3 Vergleichswertermittlung                   | 47 |
| 3.4 Ertragswertermittlung                      | 55 |
| 3.4.1 Ausgangsdaten                            | 59 |
| 3.4.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 18 | 62 |
| 3.4.3 Ertragswert des Teileigentums Nr. 24     | 63 |
| 3.5 Ableitung des Verkehrswertes               | 64 |
| 3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 18     | 64 |
| 3.5.2 Verkehrswert Teileigentum Nr. 24         | 66 |

### Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 25.03.2025, Geschäftsnr. 17 K 1/25:





## 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 23.04.2025.
  - 1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Baurechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 09.04.2025.
  - 1.3 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10, Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht vom 15.04.2025.
  - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Oberhausen, Flurkarte vom 08.04.2025.
  - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.04.2025.
  - 1.6 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutzbehörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsvorverdacht, vom 16.04.2025.
  - 1.7 Schreiben der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 Stadtplanung, Untere Denkmalbehörde, vom 08.04.2025.
  - 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen, Wohnungsgrundbuch von Oberhausen-Styrum 1635 vom 10.01.2025 und Teileigentumsgrundbuch von Oberhausen-Styrum vom 22.01.2025.
  - 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 Digitalisierte Hausakte der Stadt Oberhausen.
  - 1.13 Einsicht in das Umgebungslärmportal NRW.
  - 1.14 Einsicht in die Starkregenhinweiskarte von Nordrhein-Westfalen, <https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>
  - 1.15 Mietspiegel der Stadt Oberhausen.
  - 1.16 Auszug aus der Kaufpreissammlung des GAA Oberhausen vom 04.06.2025.
  - 1.17 Teilungserklärung, Bewilligungen vom 29.09.1983, 10.11.1983 und 09.12.1983.
2. Durchgeführter Ortstermin:
  - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 23.05.2025.  
Teilnehmer:

xxx, Miteigentümer

Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige

Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel

*Am Ortstermin konnten die gesamte Bebauung von außen, die Außenanlagen, die gemeinschaftlichen Anlagen von Haus Reuterstr. 3, bzw. Treppenhaus und Keller, sowie das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 18 und das zu bewertende Teileigentum Nr. 24 (Garage) besichtigt werden.*

- 2.2 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage und Assistenz beim Erstellen eines Aufmaßes am Ortstermin.
3. Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die Hausverwaltung xxx.  
Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:  
Angaben zu den Rücklagen, Abrechnungen, Energieausweis.
4. Eigentümer: xxx.  
xxx.
5. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 23.05.2025 festgelegt.
6. Ausfertigungen:  
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 73 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 6 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als PDF.

# 1. Grundstücksbeschreibung

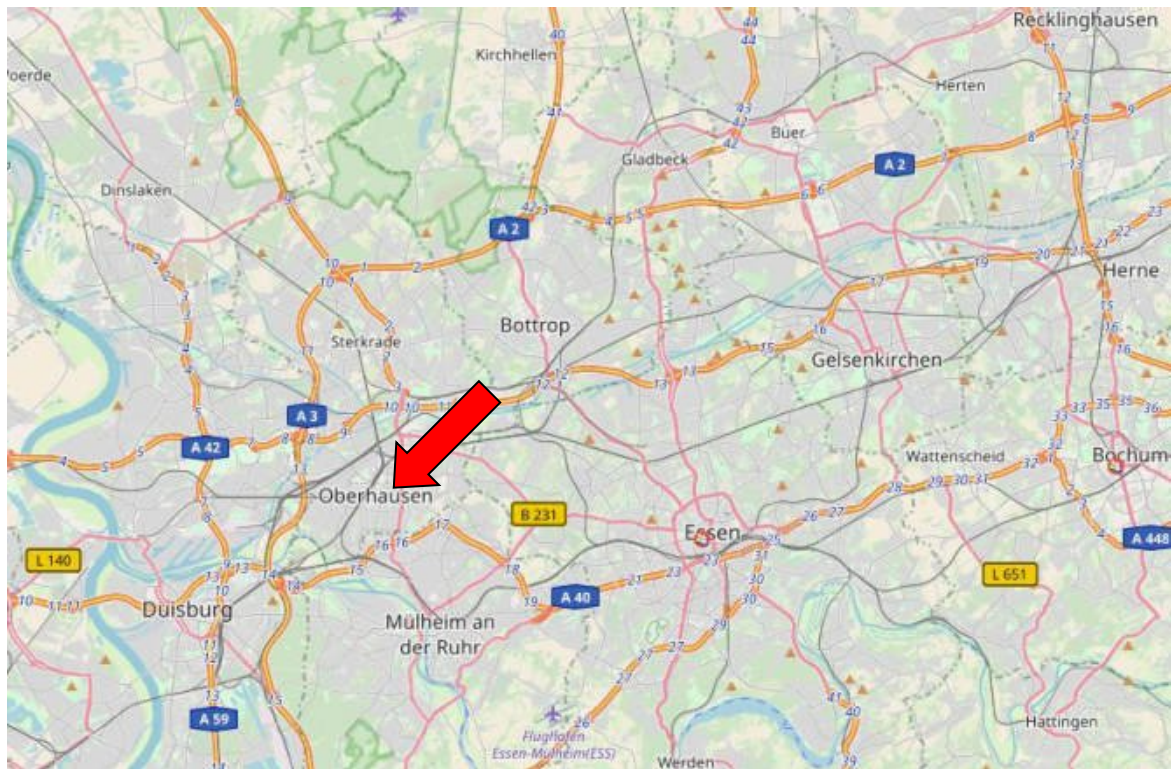
## 1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Oberhausen (ca. 210.000 Einwohner).

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

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



Quelle: open streetmap.de

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

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

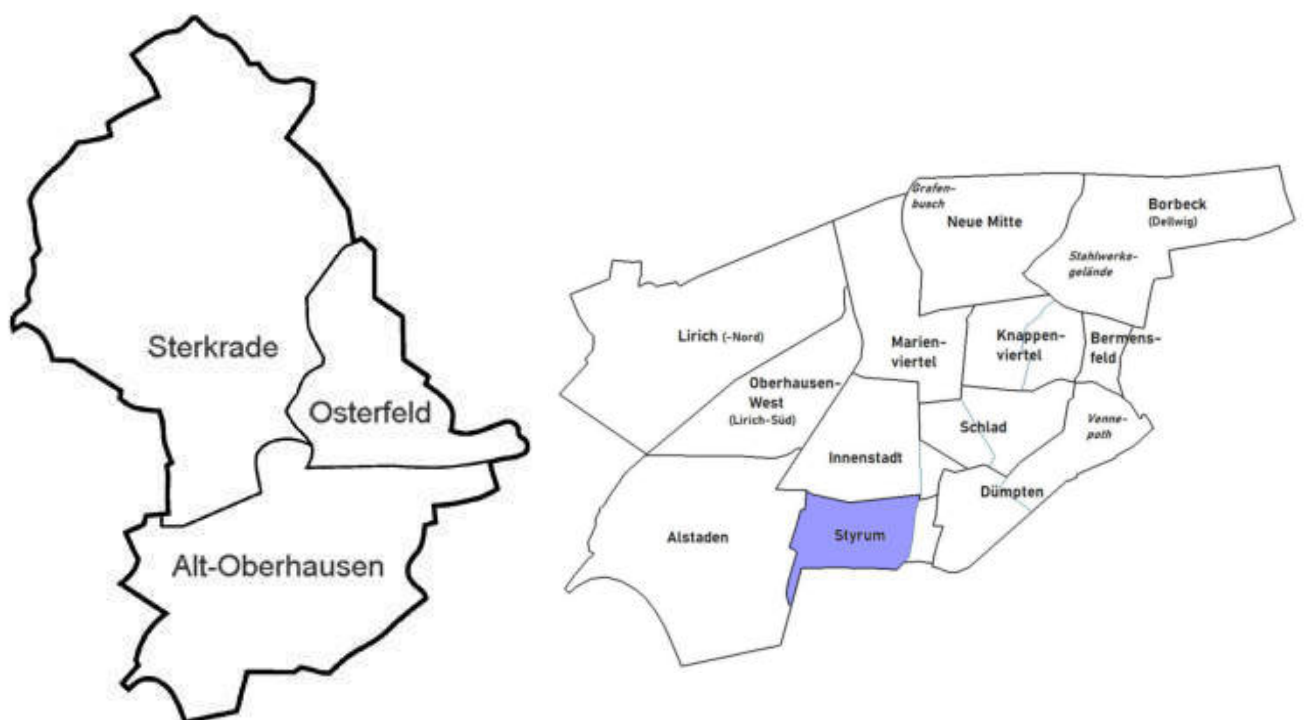
Der Stadtkern von Oberhausen (in Alt-Oberhausen gelegen) zeigt sich mit einem schachbrettartig angelegten System von Straßen und Baublöcken. Im Zentrum befindet sich die rund 1 km lange Marktstraße, eine Einkaufsmeile mit Warenhäusern, Fachgeschäften und Cafés. Auch in den Stadtteilzentren Osterfeld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

Nachfolgend zur Veranschaulichung eine Grafik der Bezirke in Oberhausen und eine Grafik des Bezirks Alt-Oberhausen mit seinen Stadtteilen:



## Lage, Entfernungen:

Alt-Oberhausen, Styrum

Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtteil „Styrum“, welches Teil des südlich gelegenen Stadtbezirks Alt-Oberhausen ist.

Alt-Oberhausen umfasst den historischen Stadtkern von Oberhausen und befindet sich im Zentrum der Stadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine Vielzahl von historischen Gebäuden, Plätzen und Sehenswürdigkeiten aus. Hier befinden sich wichtige Einrichtungen wie das Rathaus, das Schloss Oberhausen sowie das Centro Oberhausen, eines der größten Einkaufszentren Europas. Alt-Oberhausen verfügt über eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und kulturellen Angeboten.

Der Ortsteil Styrum zeichnet sich durch eine Mischung aus historischen Gebäuden, Wohnhäusern und industriellen Anlagen aus. In Styrum befinden sich sowohl ältere, denkmalgeschützte Gebäude als auch moderne Wohnquartiere. Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Zudem gibt es in Styrum einige Grünflächen und Parks, die zur Erholung einladen.

Das zu bewertende Objekt liegt unweit der Stadtgrenze zu Mülheim an der Ruhr.

Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Zur Stadtmitte (Marktstraße) von Oberhausen sind es ca. 1,6 km und zum Hauptbahnhof ca. 2,2 km in nördlicher Richtung.

Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in ca. 700 m Entfernung in südlicher Richtung zur A40, Anschlussstelle Mülheim-Styrum.

## Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage gem. Bodenrichtwertniveau.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich vor allem im Stadtzentrum von Oberhausen. Im Umkreis von ca. 1,3 km Entfernung befinden sich mehrere

Lebensmittelmärkte, Drogerien, Getränkemarkt etc. (teilw. in Mülheim). In der nahe gelegenen Mülheimer Straße verkehren eine Buslinie und eine Straßenbahnlinie. Die nächste Haltestelle liegt etwa 350 m entfernt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Das zu bewertende Grundstück ist mit 4 Mehrfamilienhäusern bebaut. Die nähere Umgebung ist ein Wohngebiet, auf der Seite des zu bewertenden Objekts mit Mehrfamilienhäusern in aufgelockerter Bebauung, auf der gegenüber liegenden Seite der Reuterstraße mit Einfamilienhäusern in Reihenbebauung. Insgesamt überwiegend 2-geschossige Bauungen mit ausgebauten Dachgeschossen. Östlich des zu bewertenden Grundstücks erstreckt sich der „Landwehrfriedhof“.

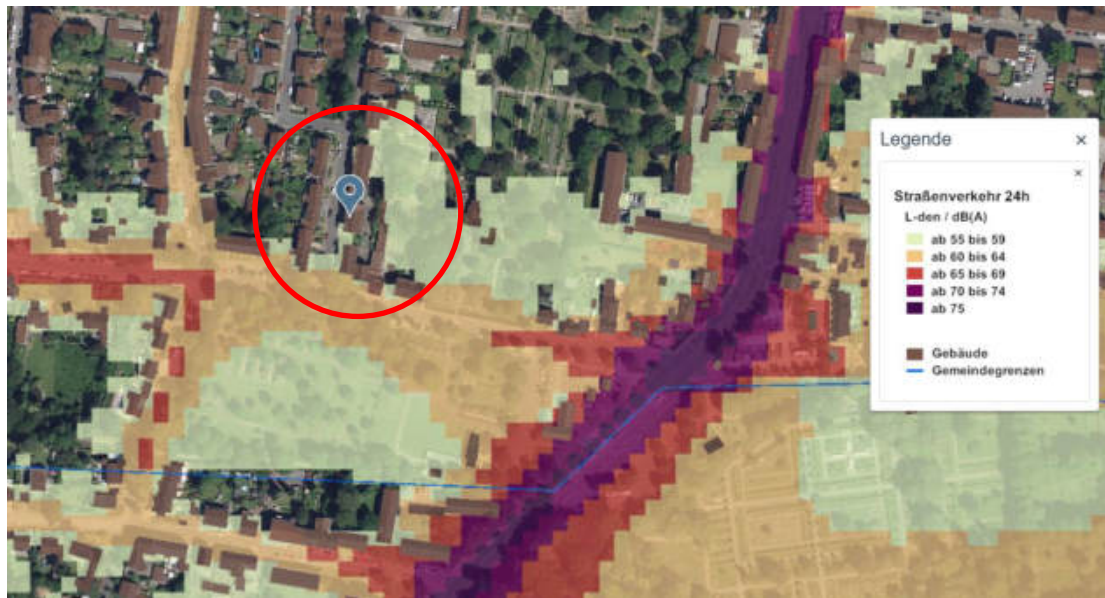
Immissionen:

Das zu bewertende Objekt liegt im Einflussbereich der vielbefahrenen Straße Landwehr und der Mülheimer Straße. Hierdurch ist mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen.

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, bzw. des Gebäudes Reuterstr. 3, beträgt der mittlere Lärmpegel teilweise > 55 – 59 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden. Dies betrifft jedoch Teilbereiche an der südlichen Straßen- und Giebelfassade.

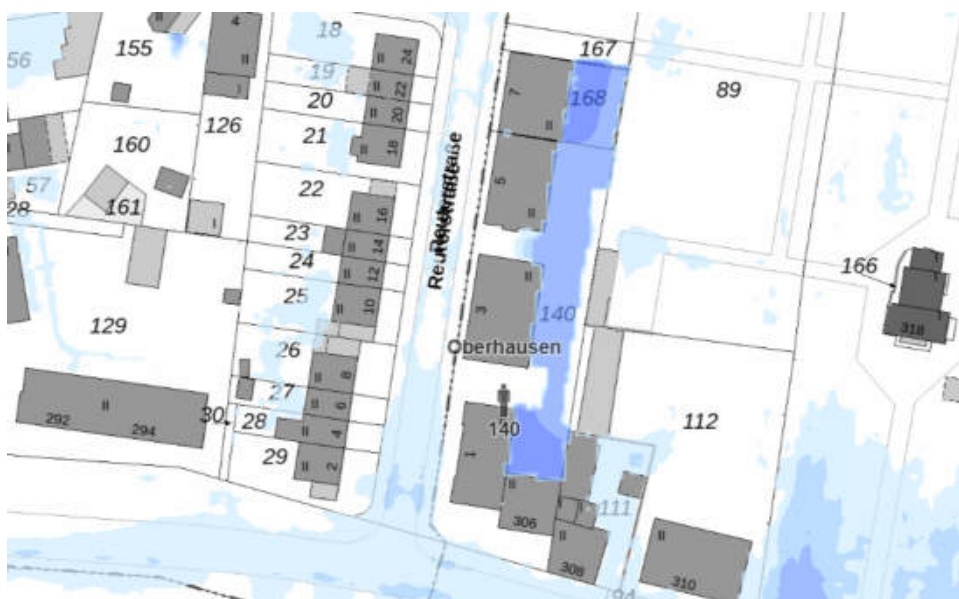
Nachfolgend ein Auszug aus der Lärmkarte für Umgebungslärm in NRW im Bereich des zu bewertenden Objekts, Straßenlärm 24 Stunden:



Starkregen und  
Hochwassermerkmale:

Das zu bewertende Grundstück ist von Starkregenereignissen betroffen, wie es auch 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/>

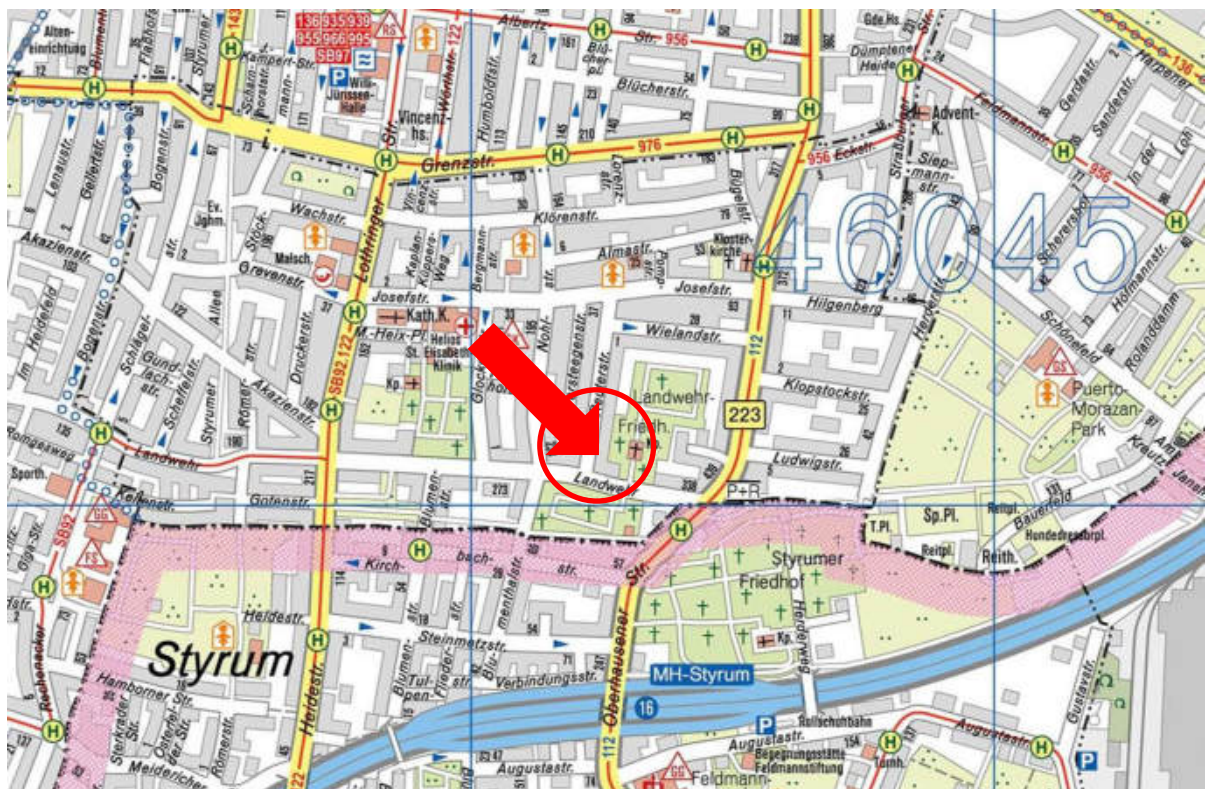
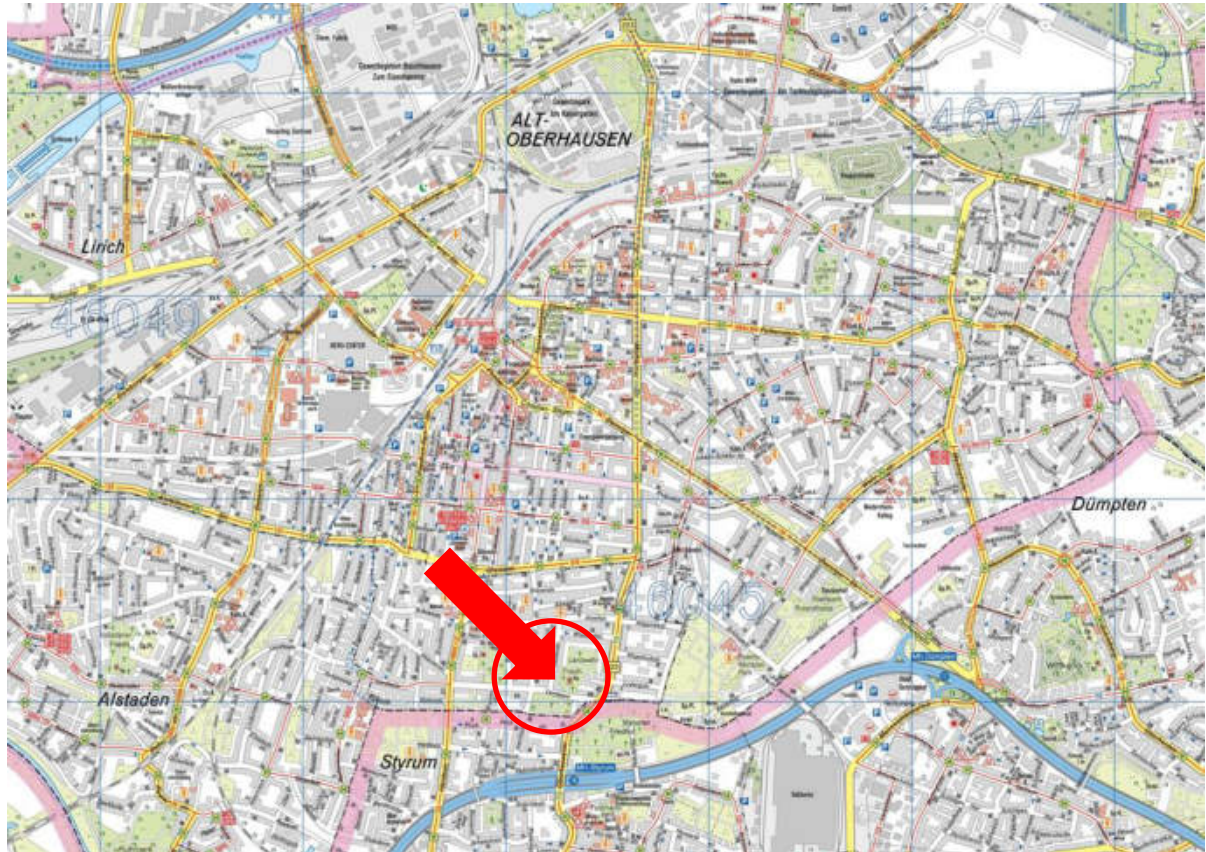
Auszug aus den Begriffserläuterungen der Hochwasserkarten:

**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:

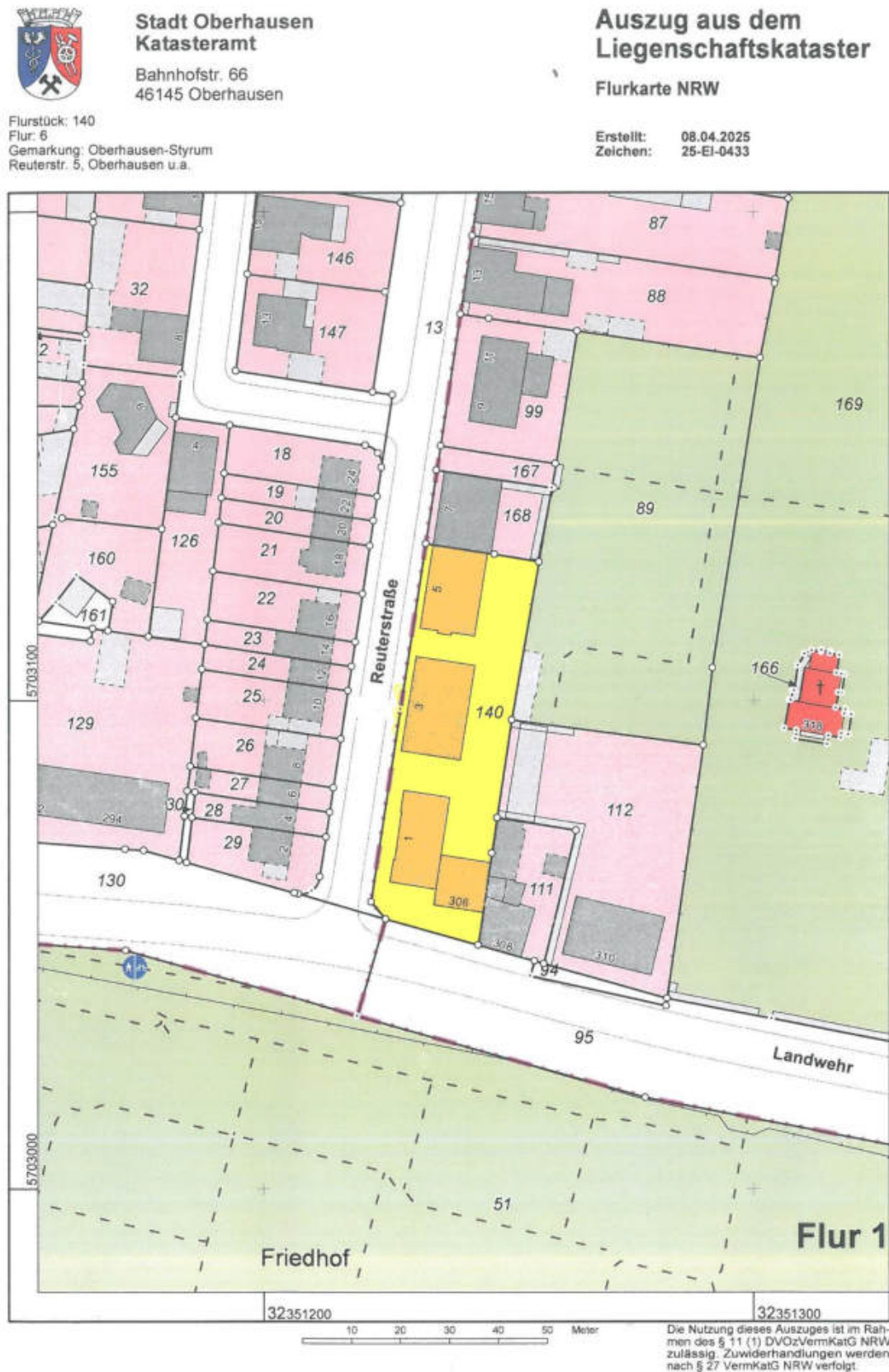
- **Seltenes Starkregenereignis** = 36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m<sup>2</sup>) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren.
- **Extremes Starkregenereignis** = 90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m<sup>2</sup>).

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



## 1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Flurstück 140 eingefügt (unmaßstäblich):



**Flurstück 140:**

|                       |                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Straßenfront:         | Ca. 91,00 m zur <i>Reuterstraße</i><br>Ca. 36,50 m zur <i>Landwehr</i> . |
| Mittlere Länge:       | Ca. 93,00 m                                                              |
| Mittlere Tiefe:       | Ca. 23,00 m.                                                             |
| Grundstücksgröße:     | 1.788 m².                                                                |
| Grundstückszuschnitt: | Annähernd rechteckig.                                                    |
| Topografie:           | Im straßennahen Bereich eben, abfallend nach Osten.                      |

**1.3 Erschließungszustand**

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                            | <i>Reuterstraße</i> : Öffentliche Straße. 30er Zone.<br><i>Landwehr</i> : Öffentliche Straße.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Straßenausbau:                                         | <i>Reuterstraße</i> : Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten auf beiden Seiten der Straße, mit zwei Rädern auf dem Gehweg.<br><i>Landwehr</i> : Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig mit gekennzeichneten Radwegen, beidseitig gepflasterte/asphaltierte Gehwege mit Grünstreifen und Bäumen zur Straße hin, dazwischen Parkmöglichkeiten. |
| Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Auszug aus dem Schreiben der Stadt Oberhausen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**Grundstück Landwehr 306 Ecke Reuterstraße 1, 3, 5  
Gemarkung Oberhausen-Styrum, Flur 6, Flurstück(e) 140**

Es wird hiermit bescheinigt, dass

- Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Herstellung der Teilanlagen Fahrbahn, Straßenentwässerung und Beleuchtung der Erschließungsanlage Landwehr gezahlt sind.  
Hinsichtlich der übrigen Teilanlagen (z. B. Gehwege) könnten unter Umständen noch Erschließungsbeiträge fällig werden. Angaben über Höhe und Fälligkeit der Beiträge können zurzeit nicht gemacht werden.
- Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW für die Verbesserung/Erneuerung der Teilanlage Fahrbahn der Erschließungsanlage Landwehr im Jahre 2018 gezahlt wurden.
- Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Herstellung der Erschließungsanlage Reuterstraße als gezahlt gelten.

- Kanalanschlussgebühren in früheren Jahren gezahlt wurden, so dass Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht nach derzeitiger Rechtslage nicht fällig werden.

**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, Telekommunikation, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 140 wird durch die Straßen *Landwehr* im Süden und *Reuterstraße* im Westen begrenzt. Östlich grenzen zum einen der Landwehrfriedhof an und zum anderen ein ähnlich bebautes Grundstück. Das zu bewertende Grundstück wurde mit 4 Mehrfamilienhäusern, leicht zurückversetzt zu den Straßen bebaut. Dabei wurde das mittlere Gebäude, Haus Reuterstr. 3 freistehend erstellt, während Haus Reuterstr. 5 an das nördliche Nachbargebäude angebaut wurde. Haus Reuterstr. 1 schließt sich im Eckbereich des zu bewertenden Grundstücks an Haus Landwehr 306 an. Letzteres wiederum wurde an das sich östliche Nachbargebäude angebaut.

Die Grundstückseinfriedung wurde im vorderen Bereich teilweise mit Stahldrahtzäunen vorgenommen. Ein Teil der Vorgärten entlang Reuterstraße wurde offen gestaltet. Die östliche Grundstücksseite wurde mit einem Holzzaun eingefriedet.

## 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuches von Oberhausen Styrum Blatt 1635:

| Amtsgericht Oberhausen          |                                           | Grundbuch von Oberhausen-Styrum                                                                                                                                                                                                                                        |       |           |                   | Blatt 1635                                              | Bestandsverzeichnis |   |    |
|---------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|-------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|---|----|
| Laufende Nummer der Grundstücke | Bisherige laufende Nummer der Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte                                                                                                                                                                                                |       |           |                   |                                                         | Größe               |   |    |
|                                 |                                           | Gemarkung (Vermessungsbezirk)                                                                                                                                                                                                                                          | Karte |           | Liegenschaftsbuch | Wirtschaftsart und Lage                                 | ha                  | a | m² |
|                                 |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                        | Flur  | Flurstück |                   |                                                         |                     |   |    |
| 1                               | 2                                         | a                                                                                                                                                                                                                                                                      | b     | c/d       | e                 |                                                         |                     |   |    |
| 1                               |                                           | 591/ 10.000 (fünfhunderteinundneunzig/ Zehntausendstel)                                                                                                                                                                                                                |       |           |                   |                                                         |                     |   |    |
|                                 |                                           | Miteigentumsanteil an dem Grundstück                                                                                                                                                                                                                                   |       |           |                   | Gebäude- und Freifläche                                 |                     |   |    |
|                                 |                                           | 0.- Styrum                                                                                                                                                                                                                                                             | 6     | 140       | 1635              | Hof- und Gebäudefläche, Landwehr 306 u. Reuterstr. 13,5 | 17                  |   | 88 |
|                                 |                                           | verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus-Nr. 3 im Erdgeschoß - links - mit Kellerraum                                                                                                                                                                      |       |           |                   |                                                         |                     |   |    |
|                                 |                                           | Nr. 18 des Aufteilungsplanes.                                                                                                                                                                                                                                          |       |           |                   |                                                         |                     |   |    |
|                                 |                                           | Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu allen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 1618 bis 1659) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.                                                                                                    |       |           |                   |                                                         |                     |   |    |
|                                 |                                           | <u>Der Miteigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters oder der 2/3 Mehrheit der übrigen Miteigentümer.</u>                                                                                                                                         |       |           |                   |                                                         |                     |   |    |
|                                 |                                           | <u>Dies gilt nicht bei Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte gerader Linie, durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung, durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiter veräußern.</u> |       |           |                   |                                                         |                     |   |    |
|                                 |                                           | Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 29. September, 10. November 1983 und 9. Dezember 1983 Bezug genommen.                                                                                    |       |           |                   |                                                         |                     |   |    |
|                                 |                                           | Eingetragen am 24. Januar 1984.                                                                                                                                                                                                                                        |       |           |                   |                                                         |                     |   |    |

Auszug aus Abt. II des Wohnungsgrundbuches von Oberhausen Styrum Blatt 1635:

| Amtsgericht Oberhausen           |                                                                    | Grundbuch von Oberhausen-Styrum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Blatt 1635 | Abteilung II |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |              |
| 1                                | 2                                                                  | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |              |
| 1                                | 1                                                                  | Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 6 Flurstück 139 zur Zeit eingetragen im Grundbuch von O.- Styrum Blatt 410 A. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. September 1983 eingetragen am 13. Dezember 1983 zu gleichem Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 2 und mit dem Range v o r den Rechten Abt. III Nr. 1 und 2. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 524 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Blatt 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659) übertragen am 24. Januar 1984. |            |              |

|   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | 1 | Giebel- und Grenzbebauungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 6 Flurstück 139 zur Zeit eingetragen im Grundbuch von O.-Styrum Blatt 410 A. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. September 1983 eingetragen am 13. Dezember 1983 zu gleichem Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 1 und mit dem Range v o r den Rechten Abt. III Nr. 1 und 2. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 524 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Blatt 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659) übertragen am 24. Januar 1984. |
|---|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Teileigentumsgrundbuchs von Oberhausen Styrum Blatt 1641:

| Amtsgericht Oberhausen          |                                           | Grundbuch von Oberhausen-Styrum                                                                                                                                                                                                                                            |       |           | Blatt 1641        |                                                          | Bestandsverzeichnis |    |    |
|---------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|-------------------|----------------------------------------------------------|---------------------|----|----|
| Laufende Nummer der Grundstücke | Bisherige laufende Nummer der Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte                                                                                                                                                                                                    |       |           |                   |                                                          | Größe               |    |    |
|                                 |                                           | Gemarkung (Vermessungsbezirk)                                                                                                                                                                                                                                              | Karte |           | Liegenschaftsbuch | Wirtschaftsart und Lage                                  | ha                  | a  | m² |
|                                 |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                            | Flur  | Flurstück |                   |                                                          |                     |    |    |
| 1                               | 2                                         | a                                                                                                                                                                                                                                                                          | b     | c/d       | e                 |                                                          |                     |    |    |
| 1                               |                                           | 10/D.000 (zehn/ Zehntausendstel)                                                                                                                                                                                                                                           |       |           |                   |                                                          |                     |    |    |
|                                 |                                           | Miteigentumsanteil an dem Grundstück                                                                                                                                                                                                                                       |       |           |                   | Gebäude- und Freifläche                                  |                     |    |    |
|                                 |                                           | O.- Styrum                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6     | 140       | 1641              | Hof- und Gebäudefläche, Landwehr 306 u. Reuterstr. 1,3,5 | 17                  | 88 |    |
|                                 |                                           | verbunden mit dem Sondereigentum an dem PKW-Einstellplatz im Kellergeschoß - Haus-Nr. 3                                                                                                                                                                                    |       |           |                   |                                                          |                     |    |    |
|                                 |                                           | Nr. 24 des Aufteilungsplanes.                                                                                                                                                                                                                                              |       |           |                   |                                                          |                     |    |    |
|                                 |                                           | Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu allen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 1618 bis 1659) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.                                                                                                        |       |           |                   |                                                          |                     |    |    |
|                                 |                                           | Der Miteigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters oder der 2/3 Mehrheit der übrigen Miteigentümer.                                                                                                                                                    |       |           |                   |                                                          |                     |    |    |
|                                 |                                           | <del>Dies gilt nicht bei Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte gerader Linie, durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung, durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiter veräußern.</del> |       |           |                   |                                                          |                     |    |    |
|                                 |                                           | Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung von 29. September, 10. November 1983 und 9. Dezember 1983 Bezug genommen.                                                                                        |       |           |                   |                                                          |                     |    |    |
|                                 |                                           | Eingetragen am 24. Januar 1984.                                                                                                                                                                                                                                            |       |           |                   |                                                          |                     |    |    |

In Abt II des Teileigentumsgrundbuchs von Oberhausen Styrum Blatt 1641 besteht die gleiche Eintragung, wie im Wohnungsgrundbuch Blatt 1635 (gleicher Wortlaut). Siehe vorhergehender Auszug.

Anmerkung:  
Abteilung II:

Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches, ermittelt.

Anmerkung  
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:

Mit der Teilungserklärung und deren Änderung wurden keine Sondernutzungsrechte festgelegt. Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden Untergemeinschaften festgelegt, Auszug aus der Änderung der Teilungserklärung:

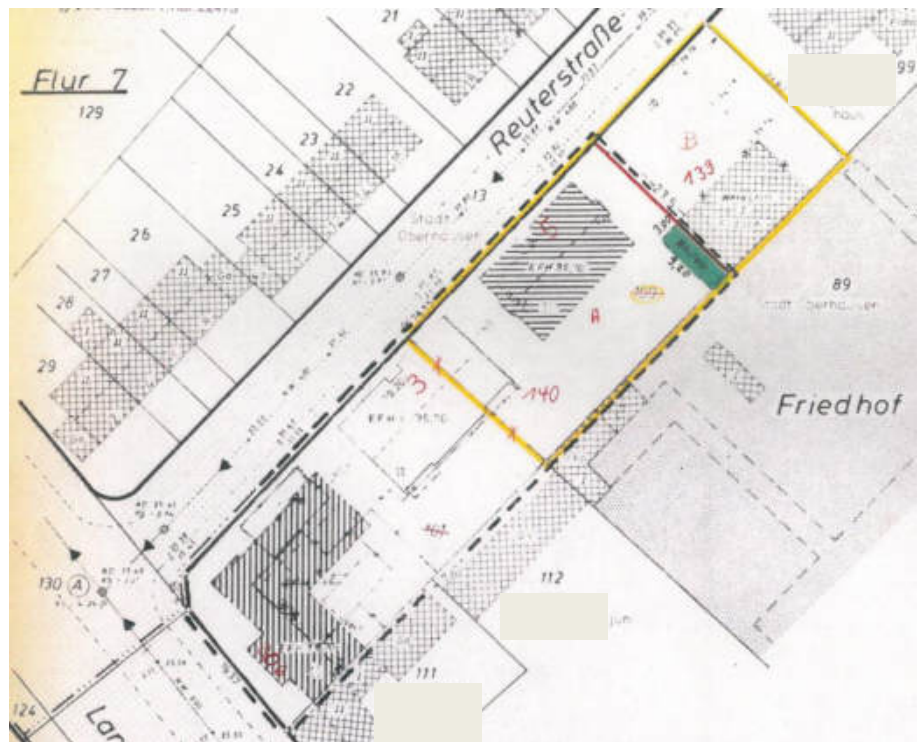
" Die einzelnen zur Eigentumswohnungsanlage gehörigen Häuser sind, soweit dies rechtlich und tatsächlich möglich ist, getrennt zu verwalten und abzurechnen. Die Eigentümer der einzelnen Häuser entscheiden über Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten ihrer Häuser selbst, soweit dadurch nicht das äußere Erscheinungsbild berührt wird. Die dadurch entstehenden Kosten gehen ausschließlich zulasten der Eigentümer des betreffenden Hauses. Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild des Hauses betreffen, obliegen der Entscheidung aller Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Oberhausen bestehen zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks folgende Eintragungen, Auszug aus dem Baulastenverzeichnis:

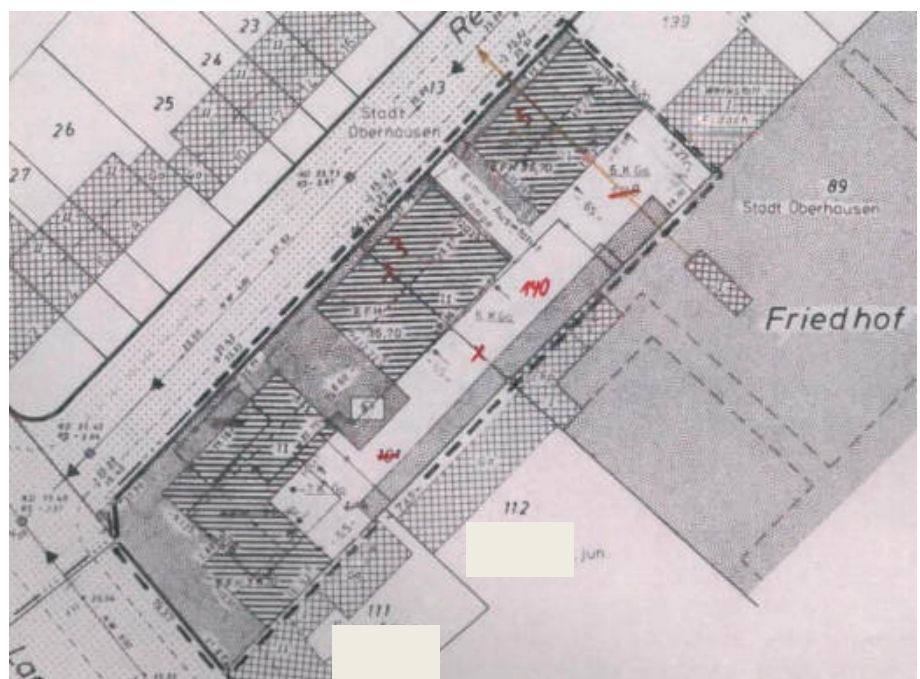
| Baulastenverzeichnis von Oberhausen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             | Baulastenblatt Nr. 1545      | Seite 1 |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|---------|
| Grundstück                          | Reuter-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             | Str. Nr. 5 o. 5/Landwehr 306 |         |
| Gemarkung                           | Styrum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Flur 6      | Flurstück 140                |         |
| Lfd. Nr.                            | Inhalt der Eintragung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bemerkungen |                              |         |
| 1                                   | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3           |                              |         |
| 1                                   | Übernahme des Bauwuchs des Werkstattgebäudes auf dem Grundstück Reuterstraße o. Nr., Gemarkung Styrum, Flur 6, Flurstück 139<br><br>eingetragen am: 5. 02. 84 <i>Ullrich</i>                                                                                                                                                                                                                                             | BLE 1545    |                              |         |
| 2                                   | Verpflichtung, die durch die Entwässerungsanlage des Kommunalfriedhofs Landwehr anfallenden Abwasser durch eine Leitung zum städtischen Straßenkanal in der Reuterstraße zu führen. Inhalt der Verpflichtung ergibt sich aus der Vereinbarung vom 02.07.1982 und 13.08.1982. Eingetragen am 20.06.1984 und hierher übertragen vom Baulastenblatt 1622, Seite 1, laufende Nr. 1 eingetragen am: 17. 7. 85. <i>Ullrich</i> | BLE 1622    |                              |         |

Auszug aus dem zu Lfd. Nr. 1 zugehörigen Lageplan, Baulastenblatt 1545 (Belastung in grün dargestellt):



*Anmerkung: Das Werkstattgebäude auf dem Nachbargrundstück existiert nicht mehr. Es wurde inzwischen eine andere Bebauung ausgeführt. Die betreffende Fläche des übernommenen Bauwichts ist heute Teil der rückwärtigen Hoffläche.*

Auszug aus dem zu Lfd. Nr. 2 zugehörigen Lageplan, Baulastenblatt 1622:



**Bergbau:**

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

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die CBB Holding AG in Liquidation.

Die CBB Holding AG i. L. hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden. Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 5.

**Anmerkung:**

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadenersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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.

**Altlasten:**

Gemäß Auskunft der Unteren Umweltschutzbehörde der Stadt Oberhausen, ist das zu bewertende Grundstück, Flur 6, Flurstück 140, 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 Bodenma-

terialien, 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 nicht den Bestimmungen des Wohnbindungsgesetzes.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen ist das zu bewertende Objekt nicht nach den §§ 2, 5 und 23 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) in die Liste der Stadt Oberhausen für Denkmäler eingetragen. Es ist auch nicht als Bodendenkmal eingetragen und ebenso besteht kein Umgebungsschutz nach § 9 DSchG NRW.

(Grundstücksqualität):

Entwicklungsstufe

Baureifes Land.

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

Die zu bewertende Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des §34 Baugesetzbuch (BauGB). Gem. §34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der

Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

*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:

#### **Landwehr 306/Reuterstr. 1**

2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Massivbauweise mit Satteldach, voll unterkellert.

Insgesamt 8 Wohneigentume: WE Nr. 1 – Nr. 8.

Insgesamt 9 Teileigentume: TE Nr. 9 + Nr. 10 (Abstellkammern) und TE Nr. 11 – Nr. 17 (Stellplätze).

#### **Reuterstr. 3**

2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Massivbauweise mit Satteldach, voll unterkellert. Zweispänner.

Insgesamt 6 Wohneigentume: WE Nr. 18 – Nr. 23.

Insgesamt 6 Teileigentume: TE Nr. 24 – Nr. 29 (Stellplätze)

#### **Reuterstr. 5**

2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Massivbauweise mit Satteldach, voll unterkellert.

Insgesamt 5 Wohneigentume: WE Nr. 30 – Nr. 34.

Insgesamt 8 Teileigentume: TE Nr. 35 + Nr. 36 (Abstellkammern), TE Nr. 37 – Nr. 42 (Stellplätze)

### Baujahr:

**Ca. 1984-86.**

**Befreiungsbescheid** vom 06.05.1983. Befreiung von den Vorschriften § 30 BbauG – Zurücktreten von der Baulinie.

**Baugenehmigung** Nr. 0341/83 vom 15.07.1983 für die Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Kellergaragen.

**Kanal-Bauschein** vom 15.07.1983.

**Nachtrag zur Genehmigung** 0341/83 vom 30.03.1984, Änderung des Standortes des Wohnhauses.

**Rohbauabnahme** am 17.04.1984.

**Fertigstellung** am 13.03.1986.

## 2.1 Fotoreportage

Anmerkung: Auf Wunsch des Miteigentümers werden in diesem Gutachten keine Innenbilder der zu bewertenden Wohnung gezeigt.



**Bild 01**

### Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Reuterstr. 1, 3, 5, und Landwehr 306* (nicht im Bild). Es handelt sich um 4 2-geschossige Mehrfamilienhäuser in Massivbauweise mit ausgebauten Dachgeschossen, erstellt ca. 1984.

Im Bildvordergrund Haus *Reuterstr. 5*, an welches sich das linke Nachbargebäude anschließt. Rechterhand das freistehende Haus *Reuterstr. 3*.



**Bild 02**

### Übersichtsbild

Blick auf das Gebäude *Reuterstr. 3*, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 18 im Erdgeschoss links befindet. Die Fassaden der Häuser 5 und 3 wurden mit Sichtmauerwerk mit Anstrich ausgestattet, die Fenster mit Holzklappläden. Dächer mit Zementdachpfanneneindeckung. Dachgauben und Ortgänge mit Faserzementplattenverkleidung. Links die abfallende Zufahrt zur Grundstücksrückseite, siehe Bilder 05-08.



**Bild 03**

### Übersichtsbild

Blick auf Haus *Reuterstr. 1* am Ende der Straße. Die Fassaden wurden hier mit Putz und Anstrich ausgestattet, die Fenster ebenfalls mit Holzklappläden. Die Balkone zeigen hier zur Straße. Zwischen den Gebäuden 1 und 3 (links im Bild) wurde ein Gartenbereich mit Stahldrahtzaun eingezäunt, der über ein kleines Tor begangen werden kann.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick auf den Eckbereich des zu bewertenden Grundstücks. Im Vordergrund die Straße Landwehr, links die Reuterstraße. Zu sehen sind die traufständig angeordneten Häuser *Reuterstr. 1* linkerhand und daran angebaut Haus *Landwehr 306* rechterhand. Der Vorgartenbereich wurde mit Rasenflächen, Büschen und einem großen Baum angelegt und mit Stahldrahtzaun eingefriedet.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick auf den rückwärtigen Grundstücksbereich, der mit einem gepflasterten Hofbereich angelegt wurde. Links im Bild die abfallende Zufahrt von der Reuterstraße. Im Vordergrund Haus *Reuterstr. 5*, mit Garagen im Kellergeschoss. Im Hintergrund das sich anschließende Nachbargebäude 7, welches den eigenen Hof und die Garagen über die Zufahrt auf dem zu bewertende Grundstück erschließt (vorhandenes Wegerecht in Abt. II des Grundbuchs).

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick in die entgegengesetzte Richtung auf das Haus *Reuterstr. 3* und im Hintergrund Haus 1 sowie *Landwehr 306*. Sämtliche Gebäude besitzen Kellergaragen an der Rückfassade, welche alle über den rückwärtigen Hofbereich erschlossen werden. Das zu bewertende Teileigentum Nr. 24, eine Garage, befindet sich ganz rechts im Gebäude *Reuterstr. 3*. Direkt darüber befindet sich das zu bewertende WE Nr. 18.

**Bild 07****Übersichtsbild**

Blick auf die Rückfassaden von Haus *Landwehr 306* vor Kopf und Haus *Reuterstr. 1* rechterhand. Die beiden angebauten Gebäude besitzen keine Balkone zur Rückseite. Links im Bild die sich anschließende Nachbarbebauung m Osten.

**Bild 08****Übersichtsbild**

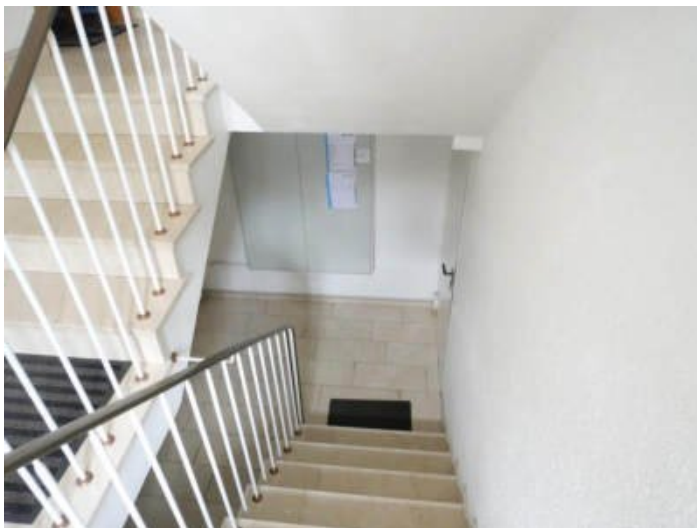
Blick auf die Rückfassade von Haus *Reuterstr. 3*. Das Gebäude umfasst 6 Wohnungseigentume und 6 Kellergaragen als Teileigentume. Die Wohnungen besitzen alle einen rückwärtigen Balkon mit Ostausrichtung. Im Bild rechts der Balkon der zu bewertenden WE Nr. 18, siehe auch Bild 16.

**Bild 09****Reuterstr. 3**

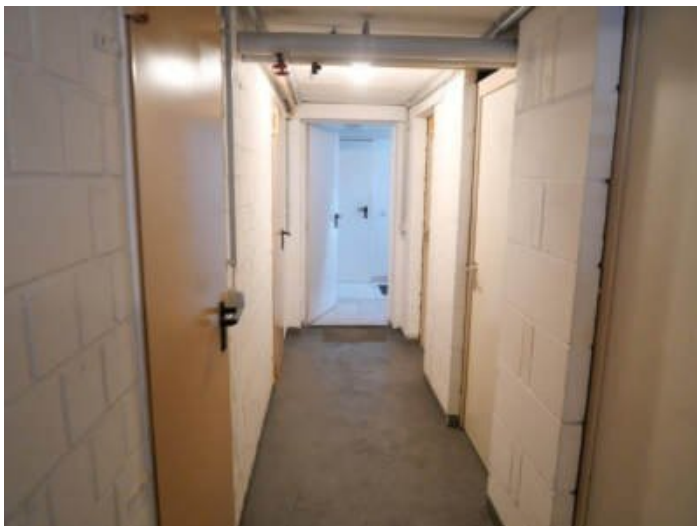
Blick auf den überdachten Hauseingang, der über zwei massive Stufen erschlossen wird. Die Haustür ist aus massivem Holz mit Kassetten und feststehendem, verglasten Seitenelement mit integrierten Briefkästen. Die schmalen Vorgärten und der gepflasterte Zugang sind frei zugänglich.

**Bild 10****Reuterstr. 3, EG**

Blick auf den Hauseingang und das Treppenhaus im Erdgeschoss. Boden mit Marmorbelägen, Wände mit Strukturputz und Anstrich.

**Bild 11****Reuterstr. 3, EG**

Blick aus der entgegengesetzten Richtung. Die 2-läufige Stahlbetontreppe mit Marmorbelägen führt offen in den Keller, der über zwei Stahltüren begangen wird.

**Bild 12****Reuterstr. 3, KG**

Blick in den linken Kellerflur mit Tür zum Treppenhaus im Hintergrund. Rechterhand befinden sich Wohnungskeller, linkerhand Garagen.

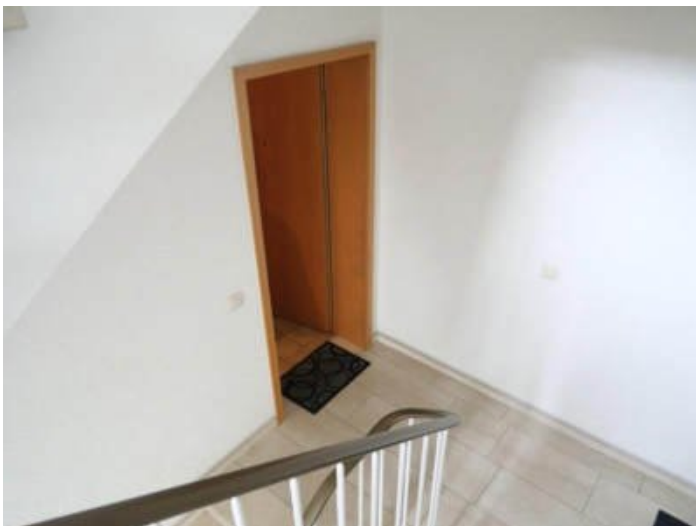
Boden mit Estrich, Wände in Mauerwerk mit Anstrich, Stahlbetondecke mit Anstrich.

**Bild 13****Reuterstr. 3, KG**

Blick in den gemeinschaftlichen Waschkeller. Ausstattung wie beschrieben, zusätzlich Bodenablauf und Stahlkellerfenster im Sockelbereich. Die Waschmaschinen wurden auf einen Betonsockel gestellt.

**Bild 14****TE Nr. 24**

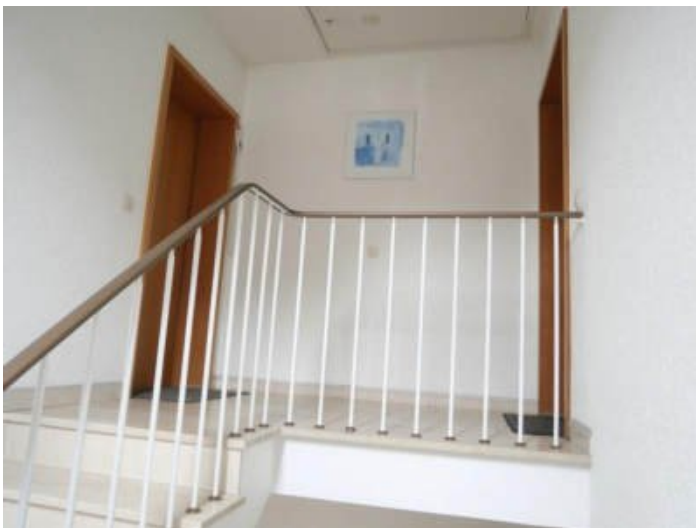
Blick in die zu bewertende Garage, ausgestattet mit einem elektrisch bedienbaren Stahlschwinger. Im Hintergrund gelangt man über eine Stahltür in den Kellerflur.

**Bild 15****WE Nr. 18**

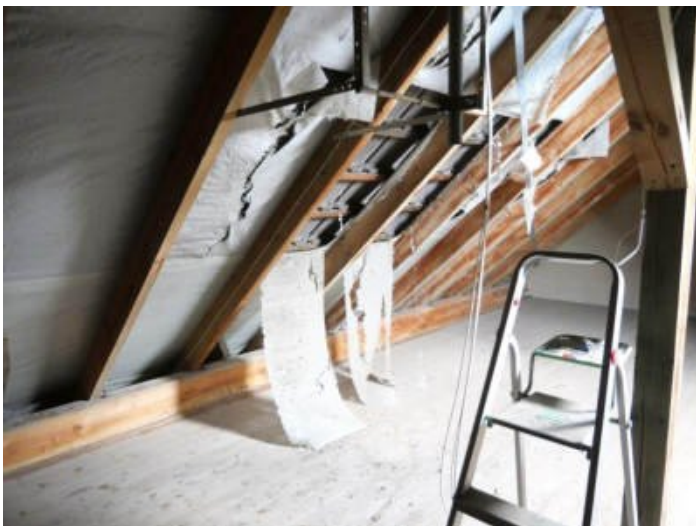
Blick auf die Wohnungstür aus Holz in Holzzarge, ausgestattet mit Spion, zu der zu bewertenden Wohnung. Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung, ausgestattet mit Keramikplattenbelag und Stäbchenparkett, überwiegend aus dem Baujahr. WC und Bad besitzen eine nicht mehr zeitgemäße, baujahrestypische Ausstattung. Ansonsten zeigen sich die Räume in einem guten Zustand.

**Bild 16****WE Nr. 18**

Blick auf den Balkon der zu bewertenden Wohnung. Boden mit Kunststeinplattenbelag, Geländer aus Stahlrechteckrohren mit transluzenten Fassadenplatten. Vor ca. 10 Jahren wurden Sanierungsarbeiten an den Balkonen durchgeführt.

**Bild 17****Reuterstr. 3, DG**

Blick auf das oberste Treppengestell. Rechts und links die Dachgeschosswohnungen. Über eine Auszugstreppe gelangt man von hier aus in den Spitzboden.

**Bild 18****Reuterstr. 3, DG**

Blick in den nicht ausgebauten Spitzbodenbereich. Die Dachflächenunterseiten wurden mit einer Unterspannbahn ausgestattet, die sich jedoch teilweise aufgrund Materialermüdung gelöst hat. Der Boden wurde mit einem Holzbretterbelag ausgestattet.

## 2.2 Ausführung und Ausstattung

### Vorbemerkung:

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

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

*Am Ortstermin konnten das zu bewertende Wohnungseigentum und die gemeinschaftlichen Anlagen, bzw. das Treppenhaus und der Keller von Haus Reuterstr. 3, der Stellplatz Nr. 24 sowie die Außenanlagen besichtigt werden. Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich auf das Gebäude Reuterstr. 3. Es wird davon ausgegangen, dass die anderen Gebäude eine ähnliche Bausubstanz und Ausstattung besitzen.*

### Reuterstr. 3

#### Räumliche Aufteilung:

|                        |                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kellergeschoss:</b> | Kellerflure, Wohnungskeller, Waschküche, Heizungsraum und 6 Kellergaragen, befahrbar über den rückwärtigen Hof.                                                                                                       |
| <b>Erdgeschoss:</b>    | Hauseingang mit Treppenhaus, offener Kellerabgang.<br><b>WE Nr. 18 und Nr. 19.</b> Jeweils eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Flur, WC, Küche, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Balkon zur Rückseite. |
| <b>Obergeschoss:</b>   | Treppenhaus.                                                                                                                                                                                                          |

**WE Nr. 20 und Nr. 21.** Jeweils eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Flur, WC, Küche, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Balkon zur Rückseite.

**Dachgeschoss:**

Treppenhaus. Zugang über eine Auszugstreppe zum SPB.

**WE Nr. 22 und Nr. 23.** Jeweils eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Flur, WC, Küche, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit eingeschnittener Dachterrasse zur Rückseite.

**Spitzboden:**

Nicht ausgebauter Bereich.

**Rohbau:**

**Außenwände:**

Im KG Mauerwerk 36,5 cm, EG, OG, DG Mauerwerk ca. 36,5 cm (lt. Baubeschreibung 30 cm + 11,5 cm Verblendstein), lt. Planunterlagen. Außenfassaden mit Sichtmauerwerk, bzw. Vormauerschale, und Anstrich. Ortgänge und Dachüberstände mit Faserzementplattenverkleidung.

**Innenwände:**

Mauerwerk, 11,5 cm und 24 cm stark, lt. Planunterlagen.

**Geschossdecken:**

Stahlbetondecken.

**Dach:**

**Dachkonstruktion:**

Holzkonstruktion.

**Dachform:**

Satteldach.

**Dachdeckung:**

Zementdachpfannen. Unterseitig mit Unterspannbahn, zu den Wohnungen hin mit Dämmung.

**Dachentwässerung:**

Vermutlich Kastenrinnen hinter Faserzementverkleidung, Fallrohre aus Zink.

**Ausbau:**

**Treppen:**

Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Marmorbelägen. Stahlgeländer mit Rundstäben und Mipolamhandlauf. 4 Differenzstufen zu Hochparterre, offener Kellerabgang.

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | Auszugstreppe aus Holz und Stahl zu Spitzboden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Fußböden:                      | <i>KG:</i> Estrich.<br><i>Eingangsbereich und Treppenhaus:</i> Marmorbelag.<br><i>SPB:</i> Holzbretterboden.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wände:                         | <i>KG:</i> Mauerwerk mit Anstrich.<br><i>Eingangsbereich und Treppenhaus:</i> Strukturputz mit Anstrich.                                                                                                                                                                                                                                         |
| Decken:                        | <i>KG:</i> Stahlbetondecken mit Anstrich.<br><i>Treppenhaus:</i> Putz und Anstrich.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fenster:                       | <i>KG:</i> Stahlkellerfenster im Sockelbereich.<br><i>Treppenhaus:</i> Holzfenster mit Isolierverglasung. Innenfensterbank aus Marmor. Im DG Dachflächenfenster.<br><i>Spitzboden:</i> Dachlukenfenster.                                                                                                                                         |
| Türen, Tore:                   | <i>Hauseingang:</i> Massive Holztür in Holzzarge mit feststehendem Seitenelement mit Strukturverglasung und integrierten Briefkästen.<br><br><i>KG:</i> Stahltüren in Stahlzargen, Holztüren in Holzzargen. Garagen mit Stahlschwingtoren.<br><i>Innentüren</i> aus Holz in Stahlzarge.                                                          |
| Sanitäre Anlagen:              | 5 Waschmaschinenanschlüsse. Zusätzlich eine gemeinschaftliche Waschmaschine und Trockner.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Haustechnische Anlagen:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Heizung:                       | Gasheizung, Heizkessel von Buderus, Baujahr 1999 (gem. Energieausweis).                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Elektroinstallation:           | Ältere Ausführung aus dem Baujahr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Besondere Bauteile:</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Hauseingangsüberdachung.</li><li>- Zwei massive Eingangsstufen.</li><li>- Leichte Dachüberstände mit Faserzementplattenverkleidung und vermutlich dahinterliegender Kastenrinne.</li><li>- Dachgauben zu beiden Seiten, jeweils mit Faserzementplattenverkleidung im Front- und Seitenbereich.</li></ul> |

- Kamine mit Faserzementplattenverkleidung und Abdeckung.
- Balkone. Betonkragplatten mit Geländern aus Stahlrechteckrohren und transluzenten Fassadenplatten. Rinnen und Fallrohre aus Zink.

**Barrierefreiheit:**

Der Zugang zum Gebäude und zu der zu bewertenden Wohnung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

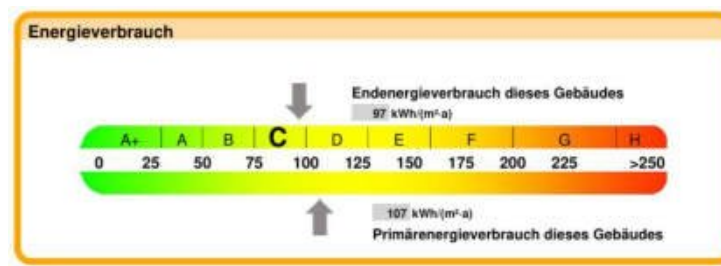
**Baulicher Zustand:**

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Bebauung mit 4 Mehrfamilienhäusern, Baujahr ca. 1984-86. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 19 Wohnungseigentume und 23 Teileigentume, davon 19 Kellergaragen. Insgesamt zeigen sich die Gebäude in einem gepflegten und instandgehaltenen Zustand. Auch die gemeinschaftlichen Anlagen in Haus Reuterstr. 3, bzw. Treppenhaus und Keller, zeigen sich ordentlich und gepflegt. Vor ca. 10 Jahren wurden die Balkone zum Teil saniert. An den Fassaden zeigen sich stellenweise Verschmutzungen, insbesondere an den Giebelfassaden. Die Unterspannbahn im Dach von Haus Reuterstraße 3 ist teilweise gerissen aufgrund von Materialermüdung. Größere Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt.

Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft (Untergemeinschaft *Reuterstr. 3*) beträgt rd. 5.932 € zum 31.12.2024. Laut Aussagen des Miteigentümers sind derzeit keine Maßnahmen geplant.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. zu tätigende Instandsetzungsmaßnahmen über die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind und dass keine Sonderumlagen in absehbarer Zeit auf einen zukünftigen Erwerber zukommen.

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 vom 19.02.2019 liegt vor, Warmwasserverbrauch wird hier nicht berücksichtigt. Er weist einen Endenergieverbrauch von 97 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) aus und einen Primärenergieverbrauch von 107 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Auszug aus dem Energieausweis:



## Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 18

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage des Wohnungseigentums im Gebäude:    | Die Wohnung Nr. 18 liegt im Erdgeschoss, bzw. Hochparterre links, von der Straße her gesehen.                                                                                                                                                             |
| Räumliche Aufteilung/Grundrissgestaltung: | 3- Zimmer Wohnung von ca. 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche mit Diele, WC, Küche, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Wohnzimmer mit Balkon zur Rückseite (Osten). Zzgl. ein zugehöriger Kellerraum.                                                           |
| Fußböden:                                 | Diele, Küche, WC und Bad mit Keramikplattenbelag. Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer mit Stäbchenparkett. Balkon mit Kunststeinplattenbelag.                                                                                                       |
| Wände:                                    | Wände mit Putz und Tapete. WC ca. türhoch gefliest. Bad raumhoch gefliest. Fliesenspiegel in der Küche.                                                                                                                                                   |
| Decken:                                   | Putz, Raufasertapete und Anstrich.                                                                                                                                                                                                                        |
| Türen:                                    | Wohnungseingangstüre aus Holz in Holzzarge, mit Spion. Zimmertüren als Holztüren in Holzzargen, teilweise mit Glasfeld.                                                                                                                                   |
| Fenster:                                  | Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr. Zum Balkon Fenster-Tür-Element. Im WC mit Strukturglas. Elektrisch bedienbare Rollläden, außer an der Fenstertür zum Balkon. Holzklappläden. Innenfensterbänke in Marmor. Außenfensterbänke in Granit. |
| Elektroinstallation:                      | Ältere Ausführung aus dem Baujahr. Elektrounterverteilung in der Wohnung, ohne FI-Sicherheitsschalter. Warmwasser über Durchlauferhitzer im Bad.                                                                                                          |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| San. Einrichtungen:      | WC: Ausstattung mit Toilettenkörper und Waschbecken, sämtliche farbig. Heizkörper. Ausstattung aus dem Baujahr.<br><br>Innenbad: Ausstattung mit Badewanne, Duschtasse, Waschbecken und Toilettenkörper, sämtliche farbig. Heizkörper, Durchlauferhitzer, elektrische Lüftung. Ausstattung aus dem Baujahr. |
| Besondere Einrichtungen: | - Einbauküche – aufgrund des Alters ohne Wertansatz.<br>- Einbauschränk aus Holz in der Diele – aufgrund des Alters ohne Wertansatz.                                                                                                                                                                        |
| Vermietungszustand:      | Die Wohnung ist unbewohnt und nicht vermietet.                                                                                                                                                                                                                                                              |

**Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr.18:**

Die leerstehende Eigentumswohnung befindet sich in einem relativ gepflegten Zustand mit Ausstattung überwiegend aus dem Baujahr.

**Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:**

- Die Holzfenster mit Isolierverglasung stammen aus dem Baujahr und zeigen teilweise Abnutzungserscheinungen. Allein aufgrund des Alters ist mittelfristig mit der Erneuerung der Fenster zu rechnen (Gemeinschaftseigentum).
- Die Ausstattung von Bad und WC ist baujahrestypisch und nicht mehr zeitgemäß. Beide sind zu modernisieren.
- Das Stäbchenparkett, vermutlich aus dem Baujahr, zeigt sich stellenweise abgenutzt und ist ggf. abzuschleifen und neu zu versiegeln.
- Sämtliche Heizkörper sind alt und mittelfristig erneuerungsbedürftig.
- In den Räumen befinden sich Möbel und Gegenstände, die entsorgt werden müssen.

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 aufgeführten bzw. vorhandenen Mängel und Schäden werden nachfolgend im Ansatz der Alterswertminderung, Restnutzungsdauer, Mietansatz etc. berücksichtigt oder haben aufgrund der Geringfügigkeit der Schäden keine Wertrelevanz.

*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.*

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

|                                             |          |
|---------------------------------------------|----------|
| Tatsächliches Baujahr:                      | 1984-86  |
| Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025: | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer:                          | 40 Jahre |

### **Teileigentum Nr. 24, Garage**

Die Garage befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudes Reuterstr. 3, in dem auch die zu bewertende Wohnung liegt. Die Garage ist von der Rückseite her über den Hof befahrbar, besitzt ein elektrisch bedienbares Stahlschwingtor und eine Stahltür zum Kellerflur. Innenausstattung mit Estrich, Sichtmauerwerk mit Anstrich, Betondecke mit Anstrich, Stromanschluss.

Es wurden leichte Gebrauchsspuren, bzw. leichte Abplatzungen in der Wandfarbe festgestellt.

**Außenanlagen:**

Das zu bewertende Grundstück wurde mit 4 Mehrfamilienhäusern, leicht zurückversetzt zur Straße bebaut. An der Reuterstraße werden die Gebäude über gepflasterte Wegeflächen zwischen schmalen Vorgärten erschlossen.

Die Vorgärten wurden mit Erd- und Beetflächen sowie Büschen offen angelegt. Im Eckbereich und an der Straße Landwehr wurden die Vorgärten mit Rasenflächen, einem großen Baum und Büschen angelegt und mit Stahldrahtzäunen eingefriedet. Die Häuser Reuterstr. 1 und Landwehr 306 werden zusammen über eine gepflasterte Wegefläche erschlossen. Zwischen den Häusern Reuterstraße 3 und 1 wurde eine Rasenfläche und Beeten angelegt und auf Höhe der Gebäudefassaden mit einem Stahldrahtzaun eingefriedet. Die Fläche ist über ein Törchen im Zaun zugänglich. Hier wurden entlang der Gebäudefassaden Kiesstreifen gelegt.

Zwischen den Häusern Reuterstr. 3 und 5 führt eine abfallende Zufahrt zum rückwärtigen tiefer liegenden Grundstücksbereich, der als Hof angelegt wurde. Zufahrt und Hofbereich wurden mit Betonsteinpflaster befestigt und dienen der Erschließung der rückwärtigen Kellergaragen. An der hinteren, bzw. östlichen Hofseite wird eine Böschung mit Bäumen mit einer Stützmauer aus Betonplatten abgefangen. Auf der höher liegenden Grundstücksgrenze zum östlichen Nachbarn wurde ein Holzlattenzaun zur Einfriedung gesetzt. Das nördlich angrenzende Nachbarflurstück 168 besitzt eine gleichartige rückwärtige Hofffläche, welche ohne Abgrenzung in die Hofffläche des zu bewertenden Grundstücks übergeht. Das Nachbargrundstück nutzt die Zufahrt auf dem zu bewertenden Grundstück für die Erschließung seiner eigenen rückwärtigen Kellergaragen. Im Grundbuch des zu bewertenden Objekts wurde hierfür kein Wegerecht eingetragen.

*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

### Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden anhand eines vor Ort erstellten Aufmaßes ermittelt.

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

### Wohnung Nr. 18, EG links

|             |                                             |                           |
|-------------|---------------------------------------------|---------------------------|
| Diele:      | $4,35 * 1,41 + 1,59 * 2,68 + 0,27 * 1,02 =$ | 12,27 m <sup>2</sup>      |
| WC:         | $0,91 * 1,56 =$                             | 1,42 m <sup>2</sup>       |
| Bad:        | $2,65 * 2,34 - 0,32 * 0,79 =$               | 6,02 m <sup>2</sup>       |
| Küche:      | $3,24 * 3,22 =$                             | 10,43 m <sup>2</sup>      |
| Zimmer:     | $3,36 * 4,79 =$                             | 16,09 m <sup>2</sup>      |
| Zimmer:     | $,09 * 3,48 =$                              | 14,23 m <sup>2</sup>      |
| Wohnzimmer: | $5,85 * 4,74 =$                             | 27,73 m <sup>2</sup>      |
| Balkon:     | $1,47 * 4,39 * 0,25 =$                      | <u>1,61 m<sup>2</sup></u> |
|             |                                             | 89,80 m <sup>2</sup>      |

**Wohnfläche WE Nr. 18 gesamt: rd. 90,00 m<sup>2</sup>**

### 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.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Eigentumswohnungen gleichermaßen entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben.

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vergl. § 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Diese Kaufpreise sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 26 Abs.1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall stehen genügend geeignete Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können. Die Unterzeichnerin hat eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung getätigt und vom Gutachterausschuss insgesamt 10 Vergleichspreise erhalten.

Das **Vergleichswertverfahren** ist deshalb als vorrangiges Verfahren durchzuführen. Bei vermieteten Eigentumswohnungen oder für Sondereigentume für die die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. 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.

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln 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 zur ortsüblichen Miete)
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke
- Abweichungen Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig 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 140

##### Bodenrichtwert

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

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 132022 in Oberhausen-Styrum Reuterstraße 3 zum Stichtag 01.01.2025:

**= 330,- €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Entwicklungszustand                                      | = Baureifes Land |
| Baufläche/Baugebiet                                      | = Wohnbaufläche  |
| Erschließungsbeitrags- und<br>abgabenrechtlicher Zustand | = frei           |
| Anzahl der Vollgeschosse                                 | = I - II         |
| Geschossflächenzahl (WGFZ)                               | = 0,5            |
| Grundstückstiefe                                         | = 40 m           |

Anmerkung aus der „örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“: *Es wird die in den Bodenrichtwertzonen vorherrschende Bebauung und Nutzung zugrunde gelegt. Bei Bodenrichtwertzonen mit überwiegend individuellen Wohnungsbau können die Bodenrichtwerte auch zur Beurteilung von Grundstücken mit kleineren ein- bis zweigeschossigen Mehrfamiliengrundstücken herangezogen werden.* Sodann kann der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen für ein- bis zweigeschossige Bebauungen verwendet werden.

Das zu bewertende Flurstück 140 umfasst 2 Bodenrichtwertzonen.

Der Bodenrichtwert in der angrenzenden Zone, in der die Häuser Reuterstraße 1 und Landwehr 306 gelegen sind, weist einen Bodenrichtwert in Höhe von 320 €/m<sup>2</sup> mit sonst gleichen Parametern aus.

Für das gesamte Flurstück ist deshalb von einer Mittelung der Werte auszugehen. Als Basiswert wird ein Bodenrichtwert in Höhe von **325 €/m<sup>2</sup>** herangezogen.

### **Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag**

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 23.05.20205 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 3 Jahre berücksichtigt. In den letzten Jahren stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Es wird weiterhin von einer Stagnation ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **325 €/m<sup>2</sup>** 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).

Abweichungen der WGFZ und der Tiefe des zu bewertenden Grundstücks vom zonalen Bodenrichtwert sind durch eine vom Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteten und im letzten Teil der Fachinformation angegebene Regressionsformel zu berücksichtigen.

Flächenermittlungen gem. tim.online.nrw.de

Siehe Plan rechts:

$$192,5 \text{ m}^2 * 2 + 0,75 * 192,5 \text{ m}^2$$

$$240,7 \text{ m}^2 * 2 + 0,75 * 240,7 \text{ m}^2$$

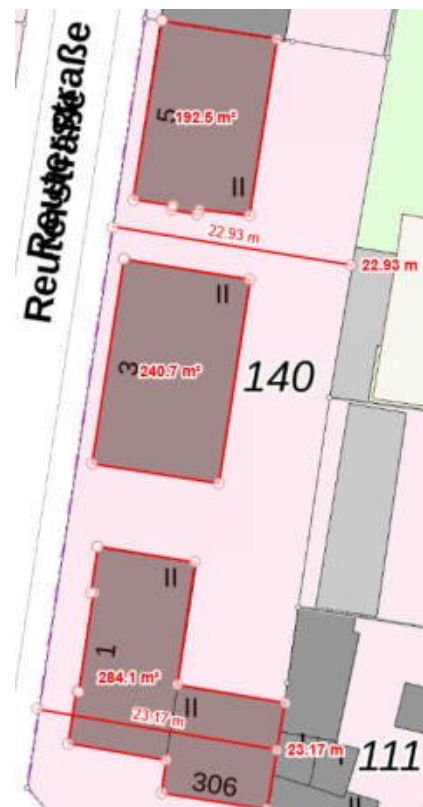
$$284,1 \text{ m}^2 * 2 + 0,75 * 284,1 \text{ m}^2 =$$

$$1.972,58, \text{ rd. } 1.970 \text{ m}^2$$

WGFZ Bewertungsgrundstück:

$$1.970 \text{ m}^2 / 1.788 \text{ m}^2 = \mathbf{1,1}$$

$$\text{WGFZ Richtwertgrundstück: } \mathbf{0,5}$$



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:

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

$$\text{Angepasster Bodenwert: } 131,29 / 100 = 1,313 * 325 \text{ €/m}^2 = 426,73 \text{ €/m}^2$$

### 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.

Für die Gartenausrichtung nach Ost ist keine Anpassung vorzunehmen.

**Berücksichtigung der Baulast:**

Auf dem Grundstück lastet eine Abstandsflächenbaulast sowie eine Leitungsbaulast. 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 Nutzung der Leitungen durch weitere Grundstücke eine zusätzliche Belastung darstellt.

Die Abstandsflächenbaulast, die aufgrund der jetzigen Bebauungen nicht mehr gebraucht wird, ist zudem dennoch nach wie vor vorhanden.

Das Vorhandensein der Baulasten muss mit einem Abschlag berücksichtigt werden. Als Wertminderung hält die Unterzeichnerin einen geringen Abzug von 2% vom Bodenrichtwert für angemessen:

$$\text{Bodenwert} = 426,73 \text{ €/m}^2 * 0,98 = 418,19 \text{ €/m}^2, \quad \text{rd. } 418 \text{ €/m}^2$$

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 23.05.2025 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$1.788 \text{ m}^2 * 418,00 \text{ €/m}^2 = 747.384,00 \text{ €}$$

**Bodenwert Flurstück140:**

(angemessener Preis zum Wertermittlungstichtag)

**rd. 747.000,00 €**

**3.2.2 Bodenwertanteil des Sondereigentums**

Den einzelnen Wohnungs-, bzw. Teileigentumen ist ein anteiliger Bodenwert im Verhältnis der relativen Wertanteile der Einzeleigentume am Wert des gesamten bebauten Grundstücks zuzuordnen.

Stimmt die im Grundbuch festgelegte Aufteilung der Miteigentumsanteile nicht mit den Wertverhältnissen der Einzeleigentume überein, darf der dem einzelnen Wohnungs-, bzw. Teileigentum zuzuordnende Bodenwertanteil nicht einfach durch Multiplikation des Gesamtbodenwerts mit dem vertraglich festgelegten Miteigentumsanteil ermittelt werden, sondern ist mit dem relativen Anteil des Wohnungseigentums am Gesamtwert zu bestimmen. Der relative Anteil des einzelnen Wohnungs-, bzw. Teileigentums am Gesamtwert kann über die Verhältnisse der Mieterträge erfolgen.

Im vorliegenden Fall wurden die Miteigentumsanteile laut Teilungserklärung für die Garagen zu niedrig angesetzt. Dies entspricht nicht den tatsächlichen Wertigkeiten. Es musste für die nachfolgende Wertermittlung daher für die zu bewertende Eigentumswohnung und die Garage der reelle Miteigentumsanteil ermittelt werden, der den relativen Wertanteil des Bewertungsobjekts am Gesamtobjekt widerspiegelt. Nach Überprüfung der relativen Wertanteile ergibt sich für das zu bewertende Wohnungseigentum ein relativer Wertanteil von:  $550 / 10.000$  im Unterschied zum vertraglich vereinbarten Miteigentumsanteil von:  $591 / 10.000$ . Und für das zu bewertende Teileigentum, Garage, ein relativer Wertanteil von:  $38 / 10.000$  im Unterschied zum vertraglich vereinbarten Miteigentumsanteil von:  $10 / 10.000$ .

**Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 18 (Wohnungseigentum):**

anteilig:  $\frac{747.000 \times 550}{10.000} = 41.085,00 \text{ €}$  **rd. 41.100,00 €**

**Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 24 (Garage):**

anteilig:  $\frac{747.000 \times 38}{10.000} = 2.838,60 \text{ €}$  **rd. 2.800,00 €**

### 3.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 41-42 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichskaufpreisverfahren** zur Anwendung.

Auszug aus § 25 ImmoWertV:

*Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*

Die Anwendung des Vergleichskaufpreisverfahren besteht in dem Vergleich von geeigneten und in einer hinreichenden Zahl vorhandenen Kaufpreisen ähnlicher Objekte („hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale“), die mit Hilfe von geeigneten Indexreihen, § 18 ImmoWertV, und Umrechnungskoeffizienten, § 19 ImmoWertV, für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekt angepasst werden.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können aus Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

### Vergleichskaufpreise

Für das Vergleichskaufpreisverfahren wurde für das zu bewertende Objekt vom Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung angefertigt. Es handelt sich dabei um eine repräsentative Auswertung, da insgesamt 10 Kaufpreise ausgewertet wurden.

Auszug aus dem Schreiben des Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen vom 04.06.2025:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen



Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen  
hier: Reuterstraße 3

| Nr. | Straße                 | Zeitp. | Bauj. | Gesch.<br>Gebäude | Anz.<br>WE | Größe | Gesch. | Balkon o.ä. | Modernisierung |      |   |      |   |      |      |   | Ausstattung | Nutzung | Kaufpr.<br>€/m² |
|-----|------------------------|--------|-------|-------------------|------------|-------|--------|-------------|----------------|------|---|------|---|------|------|---|-------------|---------|-----------------|
|     |                        |        |       |                   |            |       |        |             | 1              | 2    | 3 | 4    | 5 | 6    | 7    | 8 |             |         |                 |
| 1   | Vennepoth 11           | Mrz 18 | 1975  | 3                 | 8          | 83    | EG     | B           | 2014           | -    | - | -    | - | -    | -    | - | normal      | E       | 1.289           |
| 2   | Recheracker 9          | Mrz 18 | 1995  | 2                 | 6          | 91    | B/G    | T/G         | -              | -    | - | -    | - | -    | 2013 | - | gut         | E       | 1.533           |
| 3   | Romgeseweg 28, 30      | Apr 18 | 1964  | 2                 | 5          | 93    | EG     | B           | -              | -    | - | -    | - | -    | -    | - | normal      | E       | 1.398           |
| 4   | Mühlenstraße 8         | Jan 19 | 1973  | 3                 | 8          | 64    | EG     | B/G         | -              | -    | - | 2009 | - | 2001 | 2001 | - | gut         | E       | 1.488           |
| 5   | Köfrenstraße 24        | Mrz 19 | 1976  | 3                 | 8          | 83    | 1.OG   | B/G         | -              | -    | - | -    | - | 2016 | 2016 | - | gut         | E       | 1.391           |
| 6   | Mühlenstraße 28        | Apr 19 | 1976  | 3                 | 8          | 86    | 1.OG   | B           | 2018           | 2015 | - | 2015 | - | -    | -    | - | gut         | E       | 1.273           |
| 7   | Recheracker 11         | Mai 21 | 1993  | 2                 | 6          | 97    | DG     | B           | -              | -    | - | -    | - | -    | -    | - | normal      | E       | 1.953           |
| 8   | Stübentbaum 18         | Jun 21 | 1991  | 3                 | 4          | 82    | 1.OG   | B           | -              | -    | - | -    | - | -    | -    | - | sehr gut    | E       | 1.829           |
| 9   | Franzenkamp 100        | Mrz 22 | 1979  | 2                 | 3          | 80    | DG     | B           | -              | -    | - | -    | - | 2014 | -    | - | normal      | E       | 1.823           |
| 10  | Wilhelm-Haumann-Weg 16 | Mai 24 | 1999  | 2                 | 8          | 97    | 2.OG   | B           | -              | -    | - | -    | - | -    | -    | - | gut         | E       | 2.598           |

## Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt

### Kaufzeitpunkt

Der Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen hat einen Preisindex für Mehrfamilienhausgrundstücke abgeleitet. Siehe Auszug aus dem GMB Oberhausen 2025:

| Jahr | Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke |            | Mehrfamilienhausgrundstücke |            |
|------|--------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|
|      | 1963 = 100                           | 1980 = 100 | 1963 = 100                  | 1980 = 100 |
| 2006 | 1095                                 | 174        | 1046                        | 182        |
| 2007 | 1095                                 | 174        | 1046                        | 182        |
| 2008 | 1095                                 | 174        | 1046                        | 182        |
| 2009 | 1095                                 | 174        | 1046                        | 182        |
| 2010 | 1095                                 | 174        | 1046                        | 182        |
| 2011 | 1095                                 | 174        | 1046                        | 182        |
| 2012 | 1095                                 | 174        | 1046                        | 182        |
| 2013 | 1120                                 | 178        | 1046                        | 182        |
| 2014 | 1120                                 | 178        | 1046                        | 182        |
| 2015 | 1120                                 | 178        | 1046                        | 182        |
| 2016 | 1120                                 | 178        | 1046                        | 182        |
| 2017 | 1120                                 | 178        | 1074                        | 187        |
| 2018 | 1223                                 | 194        | 1074                        | 187        |
| 2019 | 1289                                 | 204        | 1074                        | 187        |
| 2020 | 1469                                 | 233        | 1160                        | 202        |
| 2021 | 1669                                 | 265        | 1253                        | 218        |
| 2022 | 1669                                 | 265        | 1253                        | 218        |
| 2023 | 1669                                 | 265        | 1253                        | 218        |
| 2024 | 1736                                 | 276        | 1303                        | 227        |

In 2024 konnte eine Wertsteigerung von 4 % festgestellt werden. In den Jahren davor (2021 bis 2023) stagnierten die Preise. In den Jahren 2020 und 2019 gab es eine Steigerung von jeweils rd. 8 %. Im Jahr 2018 stagnierten die Preise.

Es ergeben sich folgende Faktoren bzw. Anpassungen:

### Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt zum Stichtag 23.05.2025

| Objekt | €/m² WF | Zeitpunkt | Faktor Zeitpunkt | €/m² WF |
|--------|---------|-----------|------------------|---------|
| 1      | 1.289   | Mrz. 18   | 1,20             | 1.547   |
| 2      | 1.533   | Mrz. 18   | 1,20             | 1.840   |
| 3      | 1.398   | Apr. 18   | 1,20             | 1.678   |
| 4      | 1.488   | Jan. 19   | 1,20             | 1.786   |
| 5      | 1.391   | Mrz. 19   | 1,20             | 1.669   |
| 6      | 1.273   | Apr. 19   | 1,20             | 1.528   |
| 7      | 1.953   | Mai. 21   | 1,08             | 2.109   |
| 8      | 1.829   | Jun. 21   | 1,08             | 1.975   |
| 9      | 1.823   | Mrz. 22   | 1,04             | 1.896   |
| 10     | 2.598   | Mai. 24   | 1,02             | 2.650   |

Da der Gutachterausschuss Oberhausen keine Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten oder andere Anpassungsfaktoren für Wohnungseigentum abgeleitet hat, werden im Folgenden Anpassungsfaktoren aus den Nachbargemeinden Mülheim, Essen und Bottrop herangezogen, die Faktoren abgeleitet haben.

### Lage

Stadt Essen:

| Wohnlage         | UK   |
|------------------|------|
| einfach          | 0,75 |
| einfach - mittel | 0,85 |
| mittel           | 1,00 |
| gut              | 1,20 |
| sehr gut         | 1,35 |

Stadt Bottrop:

|            |               |             |
|------------|---------------|-------------|
|            | einfach       | 0,91        |
| Lageklasse | <b>mittel</b> | <b>1,00</b> |
|            | gut           | 1,11        |

Stadt Mülheim:

|          |                         |             |
|----------|-------------------------|-------------|
| Wohnlage | sehr gut (1)            | 1,42        |
|          | gut (2)                 | 1,15        |
|          | <b>gut – mittel (3)</b> | <b>1,00</b> |
|          | mittel – einfach (4)    | 0,83        |
|          | einfach (5)             | 0,59        |

Aufgrund der Bodenrichtwertzonen und Mikrolagen, ergeben sich leichte Lageabweichungen nach oben oder unten für die herangezogenen Vergleichslagen. Diese werden deshalb etwas moderater angesetzt als von den Nachbarstädten einkategoriert, so dass für etwas bessere Lagen der **Faktor 0,95** und für etwas schlechtere Lagen der **Faktor 1,05** gewählt wird.

### **Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt**

| Objekt | €/m² WF | Lage       | Faktor Lage | €/m² WF |
|--------|---------|------------|-------------|---------|
| 1      | 1.547   | schlechter | 1,05        | 1.624   |
| 2      | 1.840   | gleich     | 1,00        | 1.840   |
| 3      | 1.678   | gleich     | 1,00        | 1.678   |
| 4      | 1.786   | schlechter | 1,05        | 1.875   |
| 5      | 1.669   | schlechter | 1,05        | 1.753   |
| 6      | 1.528   | schlechter | 1,05        | 1.604   |
| 7      | 2.109   | gleich     | 1,00        | 2.109   |
| 8      | 1.975   | gleich     | 1,00        | 1.975   |
| 9      | 1.896   | schlechter | 1,05        | 1.991   |
| 10     | 2.650   | besser     | 0,95        | 2.517   |

**Baujahr**

Stadt Essen: Keine allgemeinen Umrechnungskoeffizienten.

Stadt Bottrop:

|                                           |             |             |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Baujahr</b><br>(Interpolation möglich) | 1940 - 1969 | 0,81        |
|                                           | 1970 - 1979 | 0,85        |
|                                           | 1980 - 1989 | 0,93        |
|                                           | <b>1992</b> | <b>1,00</b> |
|                                           | 1990 - 1999 | 1,06        |
|                                           | 2000 - 2009 | 1,19        |
|                                           | 2010 - 2019 | 1,38        |

Stadt Mülheim:

|                              |              |             |
|------------------------------|--------------|-------------|
| <b>Gebäudealter in Jahre</b> | 1-3          | 1,58        |
|                              | 4-10         | 1,45        |
|                              | 11-25        | 1,35        |
|                              | 26-40        | 1,11        |
|                              | <b>41-60</b> | <b>1,00</b> |
|                              | 61-90        | 1,00        |
|                              | über 90      | 1,07        |

Baujahr der zu bewertenden Wohnung: 1984-86.

Baujahre der Vergleichswohnungen: 1973-1999.

Es werden gem. den Umrechnungskoeffizienten der Stadt Bottrop die folgenden Anpassungen aufgrund des Baujahres geschätzt:

**Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt**

| Objekt | €/m <sup>2</sup> WF | Baujahr | Faktor Baujahr | €/m <sup>2</sup> WF |
|--------|---------------------|---------|----------------|---------------------|
| 1      | 1.624               | 1975    | 1,09           | 1.770               |
| 2      | 1.840               | 1995    | 0,93           | 1.711               |
| 3      | 1.678               | 1984    | 1,00           | 1.678               |
| 4      | 1.875               | 1973    | 1,09           | 2.044               |
| 5      | 1.753               | 1976    | 1,09           | 1.910               |
| 6      | 1.604               | 1976    | 1,09           | 1.748               |
| 7      | 2.109               | 1993    | 0,93           | 1.962               |
| 8      | 1.975               | 1991    | 0,93           | 1.837               |
| 9      | 1.991               | 1979    | 1,09           | 2.170               |
| 10     | 2.517               | 1999    | 0,88           | 2.215               |

**Anzahl der Wohneinheiten im Objekt**

Stadt Essen:

| Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude | Koeffizient |
|-------------------------------------|-------------|
| 3 - 6                               | 1,073       |
| 7 - 12                              | 1,000       |
| ≥13                                 | 0,906       |

Stadt Bottrop:

|                                 |              |             |
|---------------------------------|--------------|-------------|
| <b>Wohneinheiten im Gebäude</b> | < 4          | 1,03        |
|                                 | <b>4 - 8</b> | <b>1,00</b> |
|                                 | 9 - 12       | 0,98        |
|                                 | > 12         | 0,93        |

**Stadt Mülheim:**

|                                 |         |      |
|---------------------------------|---------|------|
| Anzahl der Einheiten im Gebäude | 3       | 1,03 |
|                                 | 4-6     | 1,00 |
|                                 | 7-12    | 0,96 |
|                                 | 13-20   | 0,89 |
|                                 | 21-65   | 0,86 |
|                                 | über 65 | 0,52 |

Zu bewertende Wohnung: 6

Vergleichswohnungen: 3 - 8

Es werden gem. den Umrechnungskoeffizienten der Stadt Bottrop die folgenden Anpassungen aufgrund der Wohneinheiten geschätzt:

**Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt**

| Objekt | €/m² WF | Anzahl WE | Faktor WE | €/m² WF |
|--------|---------|-----------|-----------|---------|
| 1      | 1.770   | 8         | 1,00      | 1.770   |
| 2      | 1.711   | 6         | 1,00      | 1.711   |
| 3      | 1.678   | 5         | 1,00      | 1.678   |
| 4      | 2.044   | 8         | 1,00      | 2.044   |
| 5      | 1.910   | 8         | 1,00      | 1.910   |
| 6      | 1.748   | 8         | 1,00      | 1.748   |
| 7      | 1.962   | 6         | 1,00      | 1.962   |
| 8      | 1.837   | 4         | 1,00      | 1.837   |
| 9      | 2.170   | 3         | 0,97      | 2.105   |
| 10     | 2.215   | 8         | 1,00      | 2.215   |

**Balkon**

Stadt Essen:

| Balkon / Terrasse | Koeffizient |
|-------------------|-------------|
| vorhanden         | 1,000       |
| nicht vorhanden   | 0,899       |

Stadt Bottrop:

|                                           |                 |      |
|-------------------------------------------|-----------------|------|
| Balkon / Loggia / Terrasse / Wintergarten | vorhanden       | 1,00 |
|                                           | nicht vorhanden | 0,90 |

Stadt Mülheim:

|               |                 |      |
|---------------|-----------------|------|
| Balkon/Loggia | vorhanden       | 1,00 |
|               | nicht vorhanden | 0,96 |

Die zu bewertende Wohnung hat einen Balkon. Alle Vergleichswohnungen haben einen Balkon. Es ist deshalb keine Anpassung vorzunehmen.

**Ausstattung**

Stadt Essen:

| Gebäudestandard    | Koeffizient |
|--------------------|-------------|
| einfach            | 0,766       |
| einfach bis mittel | 0,843       |
| mittel             | 1,000       |
| mittel bis gehoben | 1,352       |

Stadt Bottrop:

|                        |                    |             |
|------------------------|--------------------|-------------|
|                        | einfach            | 0,94        |
|                        | einfach bis mittel | 0,97        |
| <b>Gebäudestandard</b> | <b>mittel</b>      | <b>1,00</b> |
|                        | mittel bis gehoben | 1,06        |
|                        | gehoben            | 1,13        |

Stadt Mülheim:

|                    |               |             |
|--------------------|---------------|-------------|
| <b>Ausstattung</b> | stark gehoben | 1,30        |
|                    | gehoben       | 1,17        |
|                    | <b>mittel</b> | <b>1,00</b> |
|                    | einfach       | 0,92        |

Zu bewertende Wohnung: gut (Bad mit Wanne + Du; zusätzlich WC, tlw. Parkett, Vormauerschale, Treppenhaus Naturstein)

Vergleichswohnungen: mittel (normal) bis gehoben (gut)

Es wird von einem gemittelten Faktor von 1,05 für die gehobene Ausstattung ausgegangen, wodurch sich für die zu bewertende Wohnung im Vergleich zu normal ausgestatteten Wohnungen ein **Faktor von 1,05** ergibt.

**Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt**

| Objekt | €/m <sup>2</sup> WF | Ausstattung | Faktor Ausstattung | €/m <sup>2</sup> WF |
|--------|---------------------|-------------|--------------------|---------------------|
| 1      | 1.770               | normal      | 1,05               | 1.859               |
| 2      | 1.711               | gut         | 1,00               | 1.711               |
| 3      | 1.678               | normal      | 1,05               | 1.761               |
| 4      | 2.044               | gut         | 1,00               | 2.044               |
| 5      | 1.910               | gut         | 1,00               | 1.910               |
| 6      | 1.748               | gut         | 1,00               | 1.748               |
| 7      | 1.962               | normal      | 1,05               | 2.060               |
| 8      | 1.837               | gut         | 1,00               | 1.837               |
| 9      | 2.105               | normal      | 1,05               | 2.210               |
| 10     | 2.215               | gut         | 1,00               | 2.215               |

**Vermietungszustand**

Stadt Essen:

| Mietsituation | Koeffizient |
|---------------|-------------|
| unvermietet   | 1,000       |
| vermietet     | 0,905       |

Stadt Bottrop:

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| <b>unvermietet</b> | <b>1,00</b> |
| vermietet          | 0,97        |

Stadt Mülheim:

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| <b>unvermietet</b> | <b>1,00</b> |
| vermietet          | 0,94        |

Die zu bewertende Wohnung ist unvermietet. Da alle Vergleichswohnungen eigen genutzt sind, ist keine Anpassung vorzunehmen.

**Wohnungsgröße**

Stadt Essen:

Keine allgemeinen Umrechnungskoeffizienten.

Stadt Bottrop:

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| 30 m <sup>2</sup> - 49 m <sup>2</sup>      | 0,88        |
| 50 m <sup>2</sup> - 69 m <sup>2</sup>      | 0,95        |
| <b>70 m<sup>2</sup> - 89 m<sup>2</sup></b> | <b>1,00</b> |
| 90 m <sup>2</sup> - 109 m <sup>2</sup>     | 1,03        |
| 110 m <sup>2</sup> - 130 m <sup>2</sup>    | 1,04        |

Stadt Mülheim:

|              |             |
|--------------|-------------|
| bis 29       | 0,99        |
| 30-49        | 0,94        |
| <b>50-79</b> | <b>1,00</b> |
| 80-110       | 1,11        |
| 111-150      | 1,15        |

Zu bewertende Wohnung: 90 m<sup>2</sup>Vergleichswohnungen: 80 – 97 m<sup>2</sup>

Es wird gem. den Umrechnungskoeffizienten der Stadt Mülheim keine Anpassung aufgrund der Wohnungsgröße geschätzt.

Weitere Faktoren, die jedoch für den Vergleich mit der zu bewertenden Wohnung keine Wertrelevanz haben, da davon ausgegangen wird, dass die Vergleichswohnungen einen ähnlichen Standard bzw. Geschosslage haben:

Stadt Bottrop:

|                     |                          |             |
|---------------------|--------------------------|-------------|
|                     | Souterrain               | 0,93        |
|                     | Erdgeschoss / Souterrain | 0,93        |
|                     | Erdgeschoss              | 1,01        |
| <b>Geschosslage</b> | <b>1. Obergeschoss</b>   | <b>1,00</b> |
|                     | ab 2. Obergeschoss       | 0,97        |
|                     | Dachgeschoss             | 0,98        |

Stadt Mülheim:

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| <b>Ausbau barrierearm</b> | <b>Nein</b> | <b>1,00</b> |
|                           | ja          | 1,04        |

### Ausschluss von Vergleichskaufpreisen, die zuviel vom Mittelwert abweichen

Aus der Summe aller angepassten Vergleichspreise wird zunächst ein Mittelwert gebildet und eine Spanne von +/- 25 % ermittelt.

Der Mittelwert beträgt vorläufig: 1.936 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer Spanne von: 1.452 € bis 2.420 €/m<sup>2</sup>.

Alle Preise liegen innerhalb des Spannenwertes (1.711 € bis 2.215 €/m<sup>2</sup>).

Diese werden deshalb zur Ableitung des gewichteten Mittels weiter herangezogen. Es wird der Vergleichspreis als gewichtetes Mittel aus den zuvor an die wertbeeinflussenden Merkmale angepassten Vergleichskaufpreisen gebildet.

Der Mittelwert beträgt vorläufig: **rd. 1.940 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

Der absolute Vergleichswert ergibt sich aus dem Produkt des relativen Vergleichswertes und der Wohnfläche und anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

$$90 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} * 1.940,00 \text{ €/m}^2 =$$

$$174.600,00 \text{ €}$$

$$\text{rd. } 175.000,00 \text{ €}$$

### 3.4 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:<br><br>Instandhaltungskosten<br>13,80 € Wohngebäude,<br>104,00 € Garage/ähnlicher Einstellplatz<br>(Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze)<br><br>Verwaltungskosten<br>351,00 € Wohnen, 420,00 € Eigentumswohnung und<br>46,00 € Garage/ähnlicher Einstellplatz<br>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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag - 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 mit rd. **40 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                          | Liegenschafts-<br>zinssatz |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Wohnungseigentum<br>(selbstgenutzt) | 1,75 %                     |
| Wohnungseigentum<br>(vermietet)     | 2,25 %                     |

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine mittlere Lage. Der Liegenschaftszinssatz wird mit 1,75 % geschätzt (unvermietet, mittlere Lage). Für die Garage wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,5 % geschätzt (Teileigentum).

### **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.

### 3.4.1 Ausgangsdaten

Das Wohneigentum ist unvermietet.

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

### Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird von den Mietrichtwerten des Mietspiegels der Stadt Oberhausen Stand 01.03.2023 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 Mietwerte gelten für abgeschlossene Wohnungen in mittlerer Wohnlage. Sie beziehen sich auf die Qualitätsmerkmale der Standardwohnung und auf die Mitte der jeweiligen Baujahresgruppen und Größenklassen.

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
- Fenster mit Isolierverglasung eingebaut vor 1995
- in den Baujahresgruppen I und II ohne Balkon, in den Baujahresgruppen III bis V mit Balkon
- Warmwasserversorgung dezentral
- mittlere Sanitärausstattung (Standardausführung, Badewanne oder Dusche, Wandfliesen)
- mittlerer Gebäudezustand (z. B.: Fassaden in normalem Unterhaltungszustand mit Putz und Farbanstrich, Verblendmauerwerk oder Verkleidung, Beton-/Holztreppenhäuser in normalem Unterhaltungszustand)
- einfache bis mittlere Wohnungsausstattung (z. B.: ohne Bodenbeläge, Holzdielen, Laminat oder PVC- Teppichböden, Elektroausstattung in geringerem bis ausreichendem Umfang)

Zunächst ist von der Baualtersgruppe IV, 1980 bis 1994, auszugehen.

Die diesbezügliche Mietpreis-Spanne gemäß Mietspiegel beträgt:

Für Wohnungen 90 m<sup>2</sup> und größer: 4,99 bis 8,12 €/m<sup>2</sup>, Mittelwert 6,46 €/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 Einfamilienwohngelände, Appartements, alten-/behindertengerechte Ausstattung, gehobene Wohnungsausstattung (z. B. bei Parkett, Fliesen-/Naturstein-/Teppichböden hoher

Qualität, Elektroausstattung in überdurchschnittlichem Umfang, hochwertige Türen), gehobene Ausstattung der Sanitärräume (Sanitär in anspruchsvoller Ausführung, Böden und Wänden in Bädern und/oder Küchen mit hochwertigen Fliesen bzw. Natursteinplatten), Balkone/ Dachterrassen größer 10 m<sup>2</sup>, außergewöhnlich gute Wohnlage, Garten zur alleinigen Nutzung, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum etc.

Für die Eigentumswohnung ist von dem mittleren Spannenwert, = **6,46 €/m<sup>2</sup>** auszugehen.

Der Mietspiegel sieht noch Zu- bzw. Abschläge vor.

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Veraltete Sanitärausstattung        | - 0,39 €/m <sup>2</sup> |
| Heizung nach 1995 eingebaut         | + 0,18 €/m <sup>2</sup> |
| Gehobener Gebäudezustand, allgemein | + 0,47 €/m <sup>2</sup> |

Es ergibt sich der folgende Mietwert:

$$6,46 \text{ €/m}^2 - 0,39 + 0,18 + 0,47 = 6,72 \text{ €/m}^2,$$

**rd. 6,70 €/m<sup>2</sup>**

Für die Garage beträgt die ortsübliche Miete 50 € / Monat.

### **Ortsübliche Nettokaltmiete**

|                |                   |                       |                |                 |
|----------------|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
| Wohnung Nr. 18 | 90 m <sup>2</sup> | 6,70 €/m <sup>2</sup> | 603,00 €/Monat | 7.236,00 €/Jahr |
|----------------|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------|

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt</b> | <b>7.236,00 €</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|

|               |               |               |
|---------------|---------------|---------------|
| Garage Nr. 24 | 50,00 €/Monat | 600,00 €/Jahr |
|---------------|---------------|---------------|

|                                                        |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt</b> | <b>600,00 €</b> |
|--------------------------------------------------------|-----------------|

**3.4.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 18**

**Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt** **7.236,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 420 € / Wohnung gemäß GMB Oberhausen) - 420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,80 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 90 m<sup>2</sup> gemäß GMB Oberhausen) - 1.242,00 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Oberhausen): - 144,72 €

- 1.806,72 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.806,72 €

Jährlicher Reinertrag 5.429,28 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz \* Bodenwertanteil

1,75 % x 41.100,00 € - 719,25 €

Ertrag des Wohnungseigentums 4.710,03 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 40 Jahre

\* Vervielfältiger \* 28,594

bei 40 Jahren Restnutzungsdauer und 1,75 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 134.678,60 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 41.100,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 175.778,60 €

**Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 18: rd. 176.000,00 €**

**3.4.3 Ertragswert des Teileigentums Nr. 24**

**Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete** **600,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten: (rd. 46 € gemäß GMB Oberhausen) - 46,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 104 € gemäß GMB Oberhausen) - 104,00 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Oberhausen): - 12,00 €

- 162,00 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 162,00 €

Jährlicher Reinertrag 438,00 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz \* Bodenwertanteil

2,5 % x 2.800 € - 70,00 €

Ertrag des Teileigentums 368,00 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 40 Jahre

\* Vervielfältiger \* 25,103

bei 40 Jahren Restnutzungsdauer und 2,5 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlage 9.237,00 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 2.800,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Teileigentums 12.037,90 €

**Ertragswert insgesamt rd. 12.000,00 €**

### 3.5 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

#### 3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 18

Der Vergleichswert wurde mit rd. 175.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 176.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben.

Die im Vergleichskaufpreisverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit und in Anlehnung an den Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen sowie angrenzender Nachbarstädte abgeleitet worden. Das gleiche gilt für die Daten aus dem Ertragswertverfahren.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung des Ertragswertes, = **rd. 175.000,00 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein unvermietetes Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit 6 Parteien, Baujahr ca. 1984-86. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus einer Wohnanlage mit 4 Mehrfamilienhäusern und umfasst insgesamt 19 Wohnungseigentume und 19 Kellergaragen. Die Gebäude befinden sich in einem dem Alter entsprechenden, gepflegten und instandgehaltenen Zustand.

Die zu bewertende 3-Zimmer-Wohnung liegt im Hochparterre und besitzt für ihre Größe von rd. 90 m<sup>2</sup> eine gute Aufteilung mit Balkon an der Gebäuderückseite.

Der Verkehrswert für 591 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit 4 Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 46045 Oberhausen, Reuterstr. 1, 3, 5, Landwehr 306, Gemarkung Oberhausen-Styrum, Flur 6, Flurstück 140, Wohnungsgrundbuch von Oberhausen-Styrum Blatt 1635, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 18** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungstichtag 23.05.2025 mit

**rd. 175.000,00 Euro**

In Worten: Hundertfünfundsiebzigtausend Euro geschätzt.

(entspricht bei rd. 90 m<sup>2</sup>: rd. 1.940 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche, Rohertragsvervielfältiger: 24,2)

Dieser Wert entspricht den ortsüblichen Preisen für das vorliegende Baujahr gemäß Grundstücksmarktbericht Oberhausen, siehe Auszug:

| Baujahresgruppe             | Kaufpreise<br>in Euro<br>je m <sup>2</sup> Wohnfläche | Kauffälle<br>Anzahl | Wohnfläche<br>in m <sup>2</sup><br>i. D. | Wohneinheiten<br>Anzahl<br>i. D. |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|----------------------------------|
| 1920 - 1949                 | -                                                     | -                   | -                                        | -                                |
| 1950 - 1959<br>(i. D. 1958) | 1.511 – 1.708<br>i. D. 1.610                          | 3                   | 89                                       | 4                                |
| 1960 - 1969<br>(i. D. 1965) | 1.288 – 2.035<br>i. D. 1.674                          | 11                  | 78                                       | 6                                |
| 1970 - 1979<br>(i. D. 1974) | 1.155 – 2.436<br>i. D. 1.794                          | 11                  | 85                                       | 6                                |
| 1980 - 1989<br>(i. D. 1984) | 1.423 – 2.363<br>i. D. 1.974                          | 10                  | 89                                       | 8                                |

| Gebäudeart                          | Rohertrags-<br>vervielfältiger |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Wohnungseigentum<br>(selbstgenutzt) | 24,6<br>17,5 – 36,0            |
| Wohnungseigentum<br>(vermietet)     | 20,6<br>12,8 – 31,9            |

### 3.5.2 Verkehrswert Teileigentum Nr. 24

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Garage in einem Mehrfamilienhaus mit 6 Parteien, Baujahr ca. 1984-86. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus einer Wohnanlage mit 4 Mehrfamilienhäusern und umfasst insgesamt 19 Wohnungseigentume und 19 Kellergaragen. Die Gebäude befinden sich in einem dem Alter entsprechenden, gepflegten und instandgehaltenen Zustand.

Die zu bewertende Garage liegt im Kellergeschoss und wird über den rückwärtigen Hof an der Gebäuderückseite erschlossen. Die Garage besitzt eine normale Ausstattung und ein elektrisches Stahlschwinger. Das Objekt ist nicht vermietet.

Der Ertragswert wurde mit **rd. 12.000,00 €** ermittelt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen hat keine Vergleichspreise für Garagen abgeleitet. Gemäß Marktbericht des Gutachterausschuss Essen beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe von Garagen rd. 10.000 € mit einer Spanne von 9.000 bis 14.000 €, siehe Auszug aus dem GMB Essen. Gemäß Marktbericht des Gutachterausschuss Mülheim liegen die Durchschnittspreise bei 11.000 €.

Dies entspricht in etwa dem ermittelten Ertragswert und wird als Verkehrswert herangezogen.

Siehe Auszüge aus den Marktberichten.

GMB Essen:

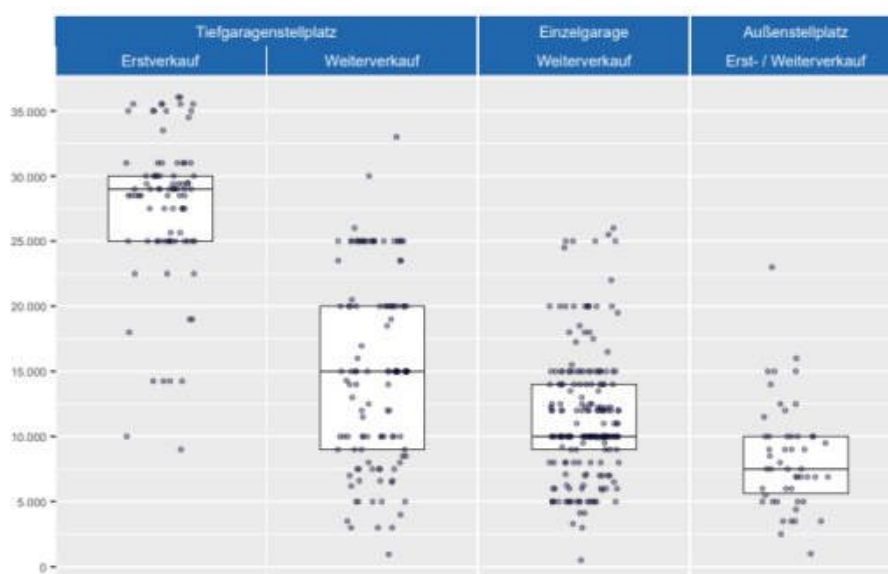


Abbildung 6.9: Boxplots Kaufpreise in € - Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

GMB Mülheim:

Durchschnittliche Kaufpreise für Kfz-Stellplätze und Garagen

| Art der Kfz-Anlage                       | Erstverkäufe<br>in Euro | Weiterverkäufe<br>in Euro |
|------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Einstellplatz in Tief- oder Sammelgarage | 24.000                  | 12.000                    |
| Einzelgarage                             | 19.000                  | 11.000                    |
| Außenstellplatz                          | 8.000                   | 6.000                     |

Der Verkehrswert für 10 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit 4 Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 46045 Oberhausen, Reuterstr. 1, 3, 5, Landwehr 306, Gemarkung Oberhausen-Styrum, Flur 6, Flurstück 140, Teileigentumsgrundbuch von Oberhausen-Styrum Blatt 1635, verbunden mit dem **Teileigentum Nr. 24 (Garage)** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungstichtag 23.05.2025 mit

**rd. 12.000,00 Euro**

In Worten: Zwölftausend Euro geschätzt.

Mülheim a.d. Ruhr 02.07.2025

---

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.

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

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

## 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).

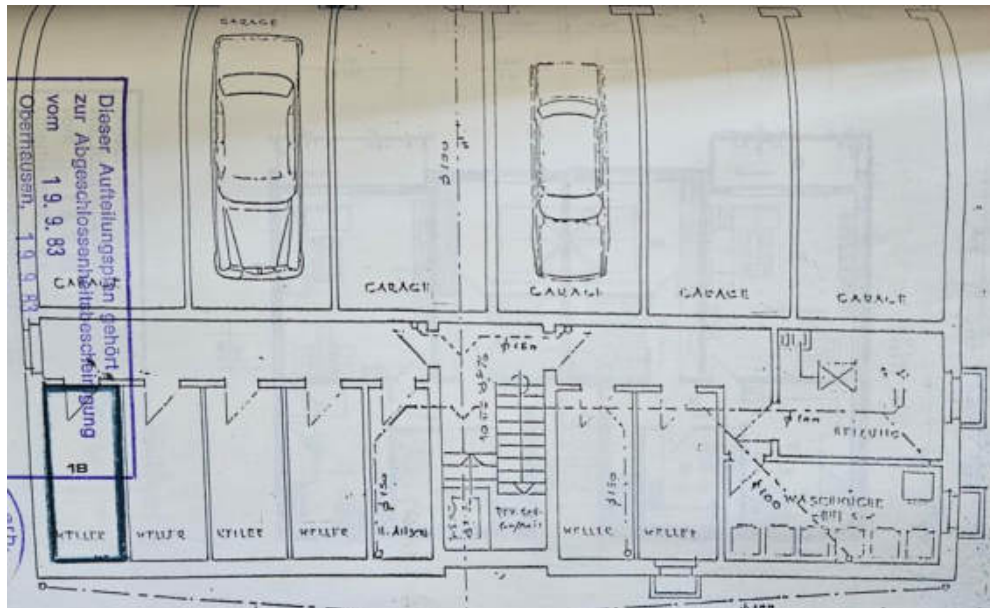
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

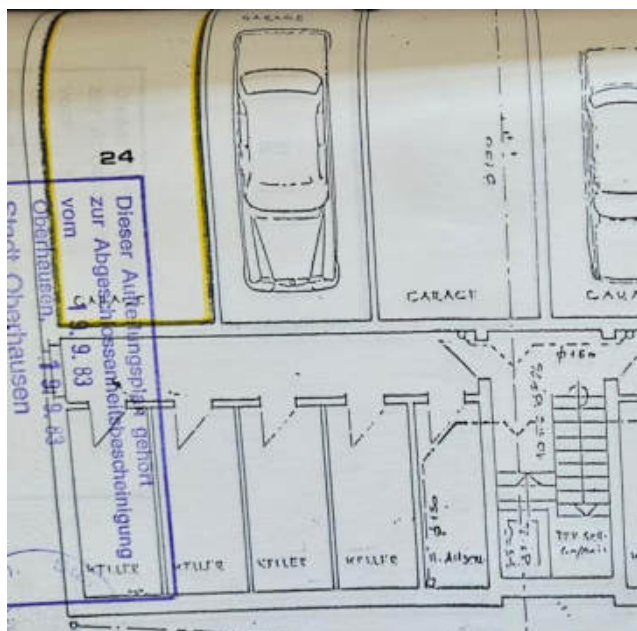
**Baukosten Gebäude 2013**, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

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

## Anlage 2

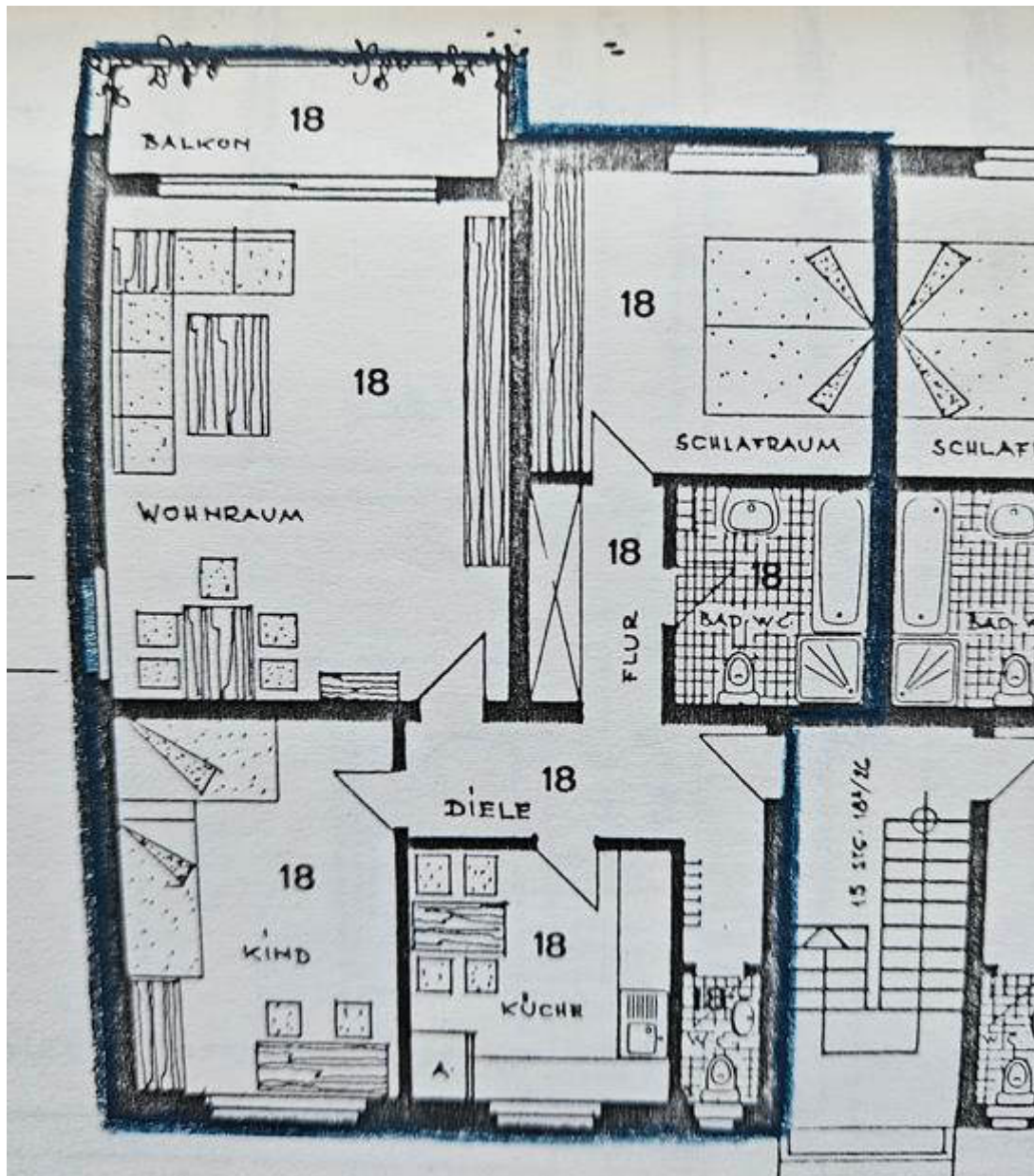


Grundriss Kellergeschoss gemäß Teilungserklärung mit Kellerraum Nr. 18



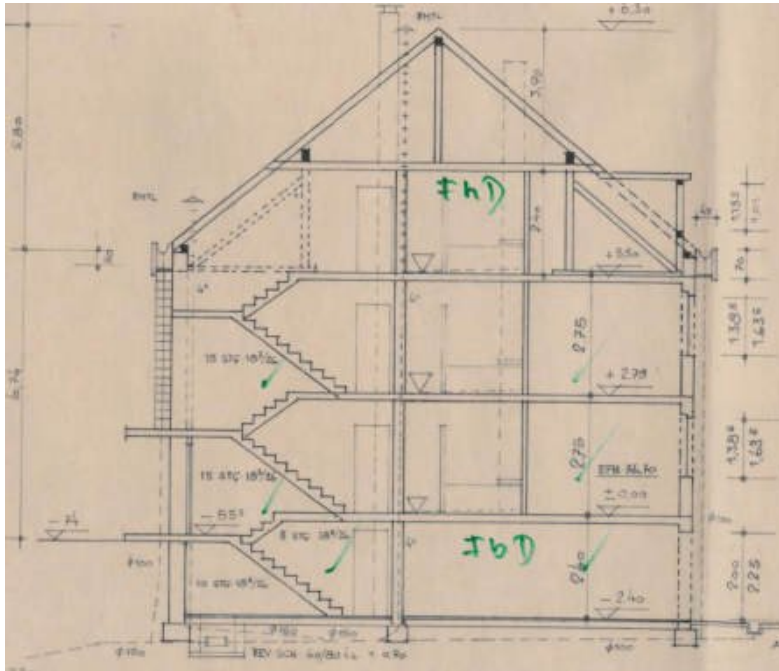
Grundriss Kellergeschoss gemäß Teilungserklärung mit der Garage Nr. 24

## Anlage 3



Grundriss Erdgeschoss gemäß Teilungserklärung mit Wohnung Nr. 18.

## Anlage 4



Schnitt gemäß Bauakte

Anlage 5

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX