

## ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS

01.10.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 17 K 8/25



**Objekt:** **46 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstück in **46145 Oberhausen, Bahnhofstr. 23**, Gemarkung Sterkrade, Flur 22, Flurstück 18, verbunden mit dem **Teileigentum Nr. 8, Ladenlokal III**, gelegen im Erdgeschoss, innerhalb der Passage, Teileigentumsgrundbuch von Sterkrade Blatt 8653

**Verkehrswert:** **83.000,00 €**

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag): 22.08.2025

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	6
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	6
1.2 Gestalt und Form	13
1.3 Erschließungszustand	15
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	16
2. Gebäudebeschreibung	22
2.1 Fotoreportage	24
2.2 Ausführung und Ausstattung	29
2.3 Massen und Flächen	34
3. Verkehrswertermittlung	35
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	35
3.2 Bodenwertermittlung	37
3.2.1 Bodenwert	37
3.3 Ertragswertermittlung	40
3.3.1 Ausgangsdaten	45
3.3.2 Ertragswert des Teileigentums Nr. 8	49
3.4 Sachwertermittlung	50
3.4.1 Sachwert des Teileigentums Nr. 8	53
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	54
3.5.1 Verkehrswert Teileigentum Nr. 8, Ladenlokal III	54

Anlagen:

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

## **A. Aufgabenstellung**

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 02.06.2025,  
Geschäftsnr. 17 K 8/25:

XXXXXXXXXX

## 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 01.07.2025.
  - 1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Bau-rechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 30.07.2025.
  - 1.3 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10, Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht vom 25.06.2025.
  - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Oberhausen, Flurkarte vom 24.06.2025.
  - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 15.07.2025.
  - 1.6 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutz-behörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 30.06.2025.
  - 1.7 Schreiben der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 Stadtplanung, Untere Denkmal-behörde, vom 04.07.2025.
  - 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen, Grundbuch von Sterkrade Blatt 8653 vom 14.03.2025.
  - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen für 2025.
  - 1.10 Internetauskunft der Stadt Oberhausen zum aktuellen planungsrechtlichen Zu-stand.
  - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.12 Hausakten 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 Einsicht in die Internetseite zum Modellprojekt „Klima.Quartier Oberhausen-Sterkrade“, <https://klimaquartier-sterkrade.de/>
  - 1.16 Gewerbliche Mietspiegel für Oberhausen.
  - 1.17 Teilungserklärung und Änderungen: Bewilligungen vom 21.08. 1989, UR-Nr. 179/1989. vom 13.09.1989, UR-Nr. 197/1989, beide von xxx und vom 28.06.2006, UR-Nr. 174/2006, Notar xxx.
2. Durchgeführter Ortstermin:
  - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 22.08.2025.  
Teilnehmer:

Ein Miteigentümer aus dem Objekt

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

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

*Am Ortstermin konnten nur die Außenfassaden, die gemeinschaftlichen Anlagen, bzw. Treppenhaus und Keller besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Ladenlokals war nicht möglich, da der Eigentümer trotz Einladungsschreiben nicht zum Termin erschien. Das Objekt konnte jedoch größtenteils durch die Glasscheiben eingesehen werden. Nach Absprache mit dem Amtsgericht Essen, erfolgt die Bewertung des Objekts ohne Innenbesichtigung, auf der Grundlage der greifbaren Unterlagen und nach dem äußeren Anschein.*

- 2.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage.
3. Eigentümer: xxx.
4. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:
  - 4.1 Ausgefüllte Checkliste mit Angaben zum Gebäude und zur Erhaltungsrücklage, Wirtschaftsplan 2025, Energieausweis.
  - 4.2 Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist Hausverwaltung xxx
5. Als Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 22.08.2025, festgelegt.
6. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 62 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit 7 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als PDF.

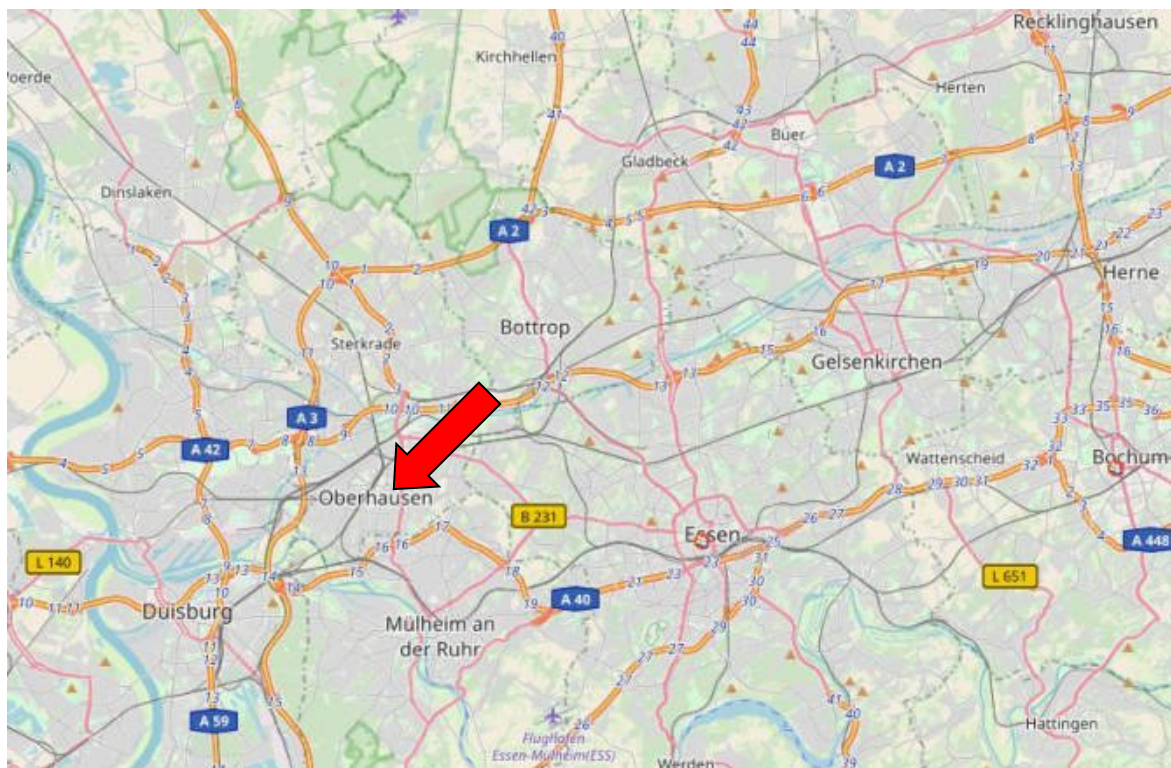
# 1. Grundstücksbeschreibung

## 1.1 Tatsächliche Eigenschaften

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

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

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



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.



Quelle 1: Von Cihad G. - Eigenes Werk, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=64302889>

Quelle 2: Von Cihad G. - Eigenes Werk, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=153515023>

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.

Lage, Entfernungen:

Oberhausen-Sterkrade-Mitte.

Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtteil „Sterkrade-Mitte“, welches Teil des Stadtbezirks Sterkrade ist. Der Stadtbezirk Sterkrade ist flächenmäßig der größte der drei Stadtbezirke von Oberhausen und

nimmt mehr als die Hälfte des Stadtgebiets ein. Industriegeschichtlich ist Sterkrade mit der *Gutehoffnungshütte* und der *Zeche Sterkrade* verbunden. Die Ansiedlung und der Aufschwung der Industrie im 19. Jahrhundert wirkten sich deutlich auf die Bevölkerungsentwicklung aus.

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

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

Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Zur Stadtmitte (Marktstraße) und zum Hauptbahnhof von Oberhausen sind es ca. 7 km in südlicher Richtung. Das Objekt liegt im Zentrum von Sterkrade, innerhalb der Fußgängerzone.

Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in ca. 1,8 und 2,3 km in östlicher Richtung an der Anschlussstelle Oberhausen-Sterkrade zur A 516 oder in ca. 2,8 Entfernung in westlicher Richtung an der Anschlussstelle Oberhausen-Holten zur A 3.

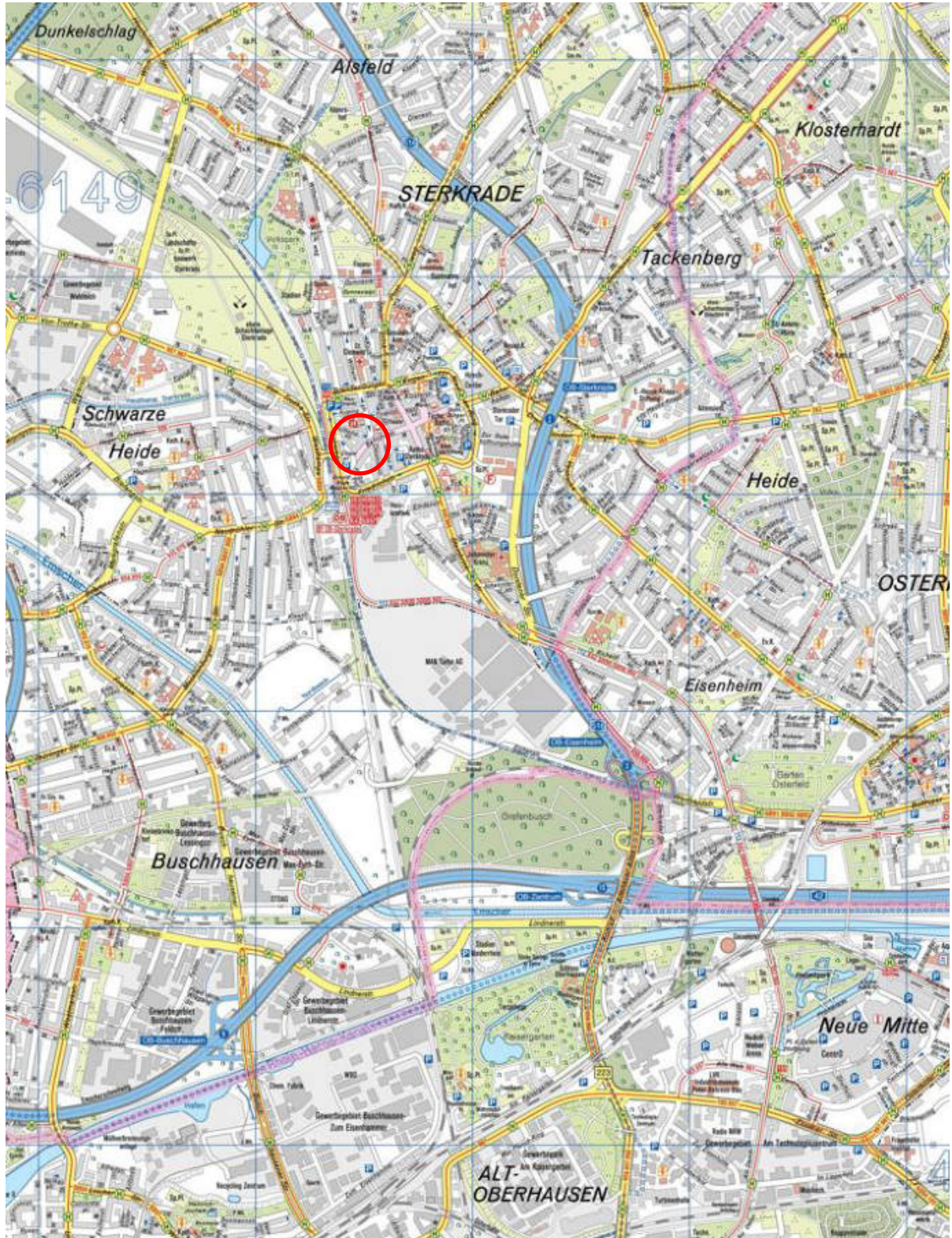
Wohn- bzw. Geschäftslage:

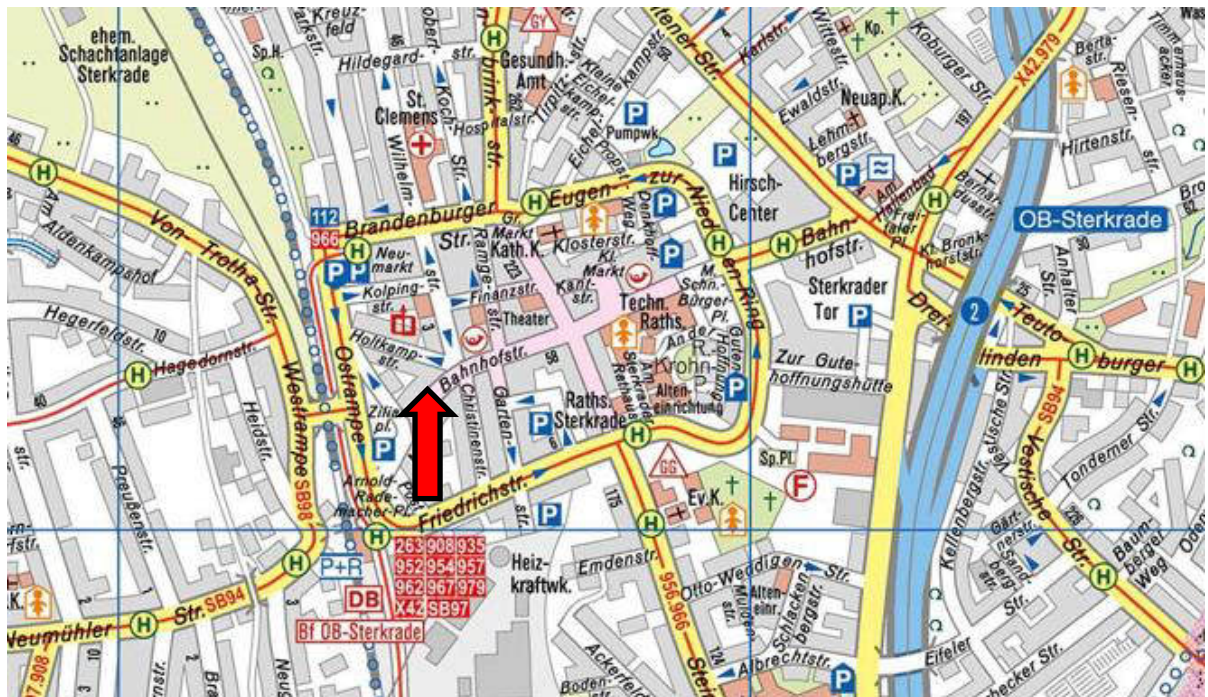
Die Bahnhofstraße ist Teil der Fußgängerzone von Sterkrade, südlich der Wilhelmstraße. Die Geschäftslage ist somit in die 1a bis 1b Geschäftskernlage einzuordnen. Aufgrund der Lage des Objekts sind Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Nähe vorhanden. Das Einkaufszentrum „Sterkrader Tor“ liegt in ca. 550 m Entfernung. Der nächste Lebensmittelmarkt ist in ca. 350 m erreichbar. Der Bahnhof Sterkrade befindet sich in ca. 270 m Entfernung, gleichzeitig ist hier eine Bushaltestelle für mehrere Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs vorhanden.

Mittlere Wohnlage gem. Bodenrichtwertniveau.



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





© Stadt Oberhausen, Bereich 5-2 Geoinformation und Kataster (Ausgabe 2024)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Bei der Bebauung des zu bewertenden Grundstücks handelt es sich um ein 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Mansarddachgeschoss. Im Erdgeschoss des Gebäudes und im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde eine Passage errichtet, die das angrenzende Grundstück an der *Holtkampstraße* miteinbezieht. In dem zu bewertenden Gebäude befinden sich 2 Ladenlokale zur Bahnhofstraße und 2 Ladenlokale innerhalb der Passage, darunter das zu bewertende Teileigentum. Des Weiteren befindet sich 4 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten im Gebäude. Das Gebäude ist Teil einer geschlossenen Bebauung und befindet sich direkt in der Fußgängerzone. Die nähere Umgebung ist durch innerstädtische, überwiegend geschlossene Bauungen geprägt, teilweise gleichzeitig Blockbebauungen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohn- und Geschäftshäuser, in ähnlicher Bauart.

Immissionen:

Das zu bewertende Objekt liegt innerhalb der Fußgängerzone. Hierdurch ist nicht mit erhöhten Lärm- und Geruchsmissionen 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.

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>).

Des Weiteren liegt das zu bewertende Objekt im Gestaltungsraum des Modellprojekts „**Klima.Quartier Oberhausen-Sterkrade**“ für die klimaresiliente Umgestaltung und Stadtentwicklung im Ruhrgebiet. Die Innenstadt und insbesondere die Bahnhofstraße sollen gegen Hitze, Trockenheit und Starkregen gewappnet werden. Nachfolgend Auszüge aus der Internetseite <https://klimaquartier-sterkrade.de/>:

Bis Ende 2028 wird die Sterkrader Innenstadt klimafit gemacht: Zum sogenannten blau-grünen Wandel gehören der Neubau eines Reinwasserkanals durch die Emschergenossenschaft, der Bau eines neuen Abwasserkanals durch die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen (WBO) sowie die städtebauliche und klimaresiliente Umgestaltung der Bahnhofstraße. Blau steht für Wasser – offene Wasserelemente an der Oberfläche kühlen bei Hitze die Umgebung durch Verdunstung, Rigolen speichern unter der Straße Regenwasser, um das „Grün“ in der Straße damit zu versorgen – neu gepflanzte Bäume und Beete, die wiederum durch Verdunstung und Schatten das Mikroklima in der Innenstadt verbessern.

Neben mehr Grün und mehr Wasser werden die Menschen in Sterkrade von neuen Sitzmöbeln, Spielelementen und einer neuen Pflasterung profitieren. Durch den Abriss des Center Points wird auch der Platz im Kreuzungsbereich von Bahnhof- und Steinbrinkstraße in die Planung mit einbezogen.

## 1.2 Gestalt und Form

### Flurstück 18:

Straßenfront:	Ca. 12,00 m zur <i>Bahnhofstraße</i> .
Mittlere Tiefe:	Ca. 30,50 m (aufgrund des Grundstückszuschnittes in zwei Strecken gemessen).
Mittlere Breite:	Ca. 12,00 m im vorderen bebauten Bereich, ca. 8,50 m im rückwärtigen Bereich.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, annähernd wie ein abgeknicktes Rechteck.

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstück 18, eingefügt (unmaßstäblich):

*Anmerkung: Das Grundstück wurde, entgegen den Eintragungen in der Flurkarte, komplett überbaut. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde eine Passage mit Durchgang bis zur Holtkampstraße errichtet.*



Stadt Oberhausen  
Katasteramt

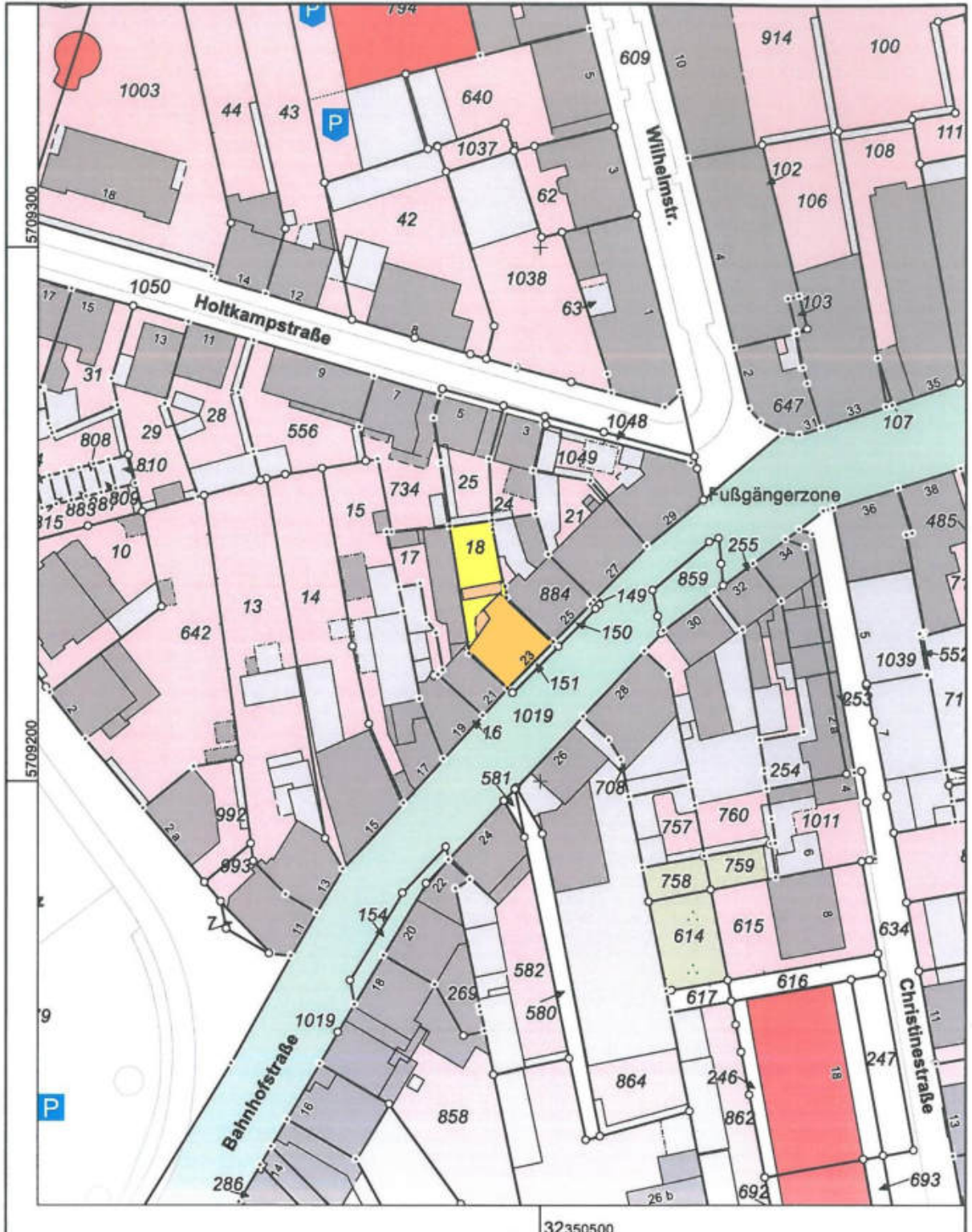
Bahnhofstr. 66  
46145 Oberhausen

Flurstück: 18  
Flur: 22  
Gemarkung: Sterkrade  
Bahnhofstr. 23, Oberhausen

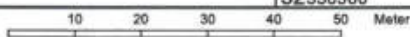
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW

Erstellt: 24.06.2025  
Zeichen: 25-EI-0792



Maßstab



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

### 1.3 Erschließungszustand

Straßenart: *Bahnhofstraße*: Öffentliche Straße, Fußgängerzone.

Straßenausbau: *Bahnhofstraße*: Gepflasterte Fläche.

Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Auszug aus dem Schreiben der Stadt Oberhausen:

**Grundstück Bahnhofstraße 23  
Gemarkung Sterkrade, Flur 22, Flurstück(e) 18**

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

- Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Herstellung der Erschließungsanlage Bahnhofstraße als gezahlt gelten.
- Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW für die Verbesserung/Erneuerung der Fußgängergeschäftsstraße der Erschließungsanlage Bahnhofstraße im Jahre 1998 gezahlt wurden.
- 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, Fernwärme.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches Teil einer geschlossenen Bebauung ist. Die Straßenfassade wurde direkt an der Grundstücksgrenze errichtet, sodass kein Vorgarten vorhanden ist. Das Grundstück wurde komplett überbaut und grenzt an ähnlich bebaute Nachbargrundstücke.

#### 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Sterkrade Blatt 8653:

Amtsgericht Oberhausen		Grundbuch von Sterkrade			Blatt 8653		Bestandsverzeichnis			
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>	
1	2	3					4			
1		46/1.000 (sechsvierzig/ Tausendstel)								
		Miteigentumsanteil an dem Grundstück						2	94	
		Sterkrade					22	18	2	98
		verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenlokal III im Erdgeschoß								
		Nr. 8 des Aufteilungsplanes.								
		Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu allen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 8646 bis 8655) gehörenden Sondereigentumsrechte und die vereinbarten Nutzungsregelungen am gemeinsamen Eigentum beschränkt.								
		Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 21. August und 13. September 1989 Bezug genommen. Eingetragen am 20. Oktober 1989.								
1		Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 2508 hierher übertragen am 20. Oktober 1989.								
zu 1		Änderung der Größe eingetragen am 30. November 1992.								
1		Die Teilungserklärung ist geändert. Der Gegenstand des Gemeinschaftseigentums ist geändert. Bezug: Bewilligung vom 28.06.2006 (UR-Nr. 174/06, Notar Michael Tenhaven, Oberhausen). Eingetragen am 04.05.2007.								



In Abt. II des Grundbuchs von Sterkrade Blatt 8653 bestehen, abgesehen von der Zwangsversteigerungseintragung, keine Eintragungen.

Anmerkung  
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:

In der Teilungserklärung vom 21.08.1989 wurden folgende Sondernutzungsrechte festgelegt:

Den Einheiten 8 und 9 werden Sondernutzungsrechte in Form der jeweils einzelnen oder gemeinschaftlichen Nutzung der vor diesen Einheiten liegenden Passage in der Weise eingeräumt, daß diese von den jeweiligen Berechtigten vor den Ladenlokalen liegend allein oder gemeinschaftlich genutzt werden können, sofern diese nicht als Durchgang (Ladenpassage) zur Parzelle 25 (Holtkampstraße) benötigt wird (Anlage 2). Die Rechte der übrigen Wohnungs-/Teileigentümer sind durch diese Sondernutzung beschränkt.

Der Einheit Nr. 2 wird auf dem Flachdach der Einheit Nr. 1 ein Sondernutzungsrecht des Inhaltes eingeräumt, daß diese berechtigt ist, auf eigene Kosten eine Dachterasse mit/und/oder Begrünung herzustellen und zu unterhalten (Anlage 4).

An den Fassaden (Vorderseite und Passagenflächen) sind Sondernutzungsrechte für Werbeflächen und Lichtreklamen gem. Anlage 5 für die Gewerbetreibenden oder freiberuflich tätigen und Ladenlokal eingeräumt.

In der Änderung der Teilungserklärung, Bewilligung vom 28.06.2006, wurde die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentume geändert. Des Weiteren wurde die Erweiterung des Sondereigentums Nr. 1 geregelt. Auszüge aus der vorgenannten Bewilligung:

## II.

### Erweiterung des Sondereigentums Nr. 1

Der Erschienene zu 1 hat seine im 1. Obergeschoss gelegene Anwalts- und Notariatskanzlei durch teilweise Überbauung des im Erdgeschoss gelegenen Ladenlokals IV erweitert. Die Baugenehmigung der Stadt Oberhausen – AZ: 1098/96 – vom 2.12.1997 lag ordnungsgemäß vor.

Die erweiterten Räume sind im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG in sich abgeschlossen und in dem beiliegenden Aufteilungsplan sämtlich mit Nr. 1 bezeichnet. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Oberhausen – AZ: 5-3-40 – vom 30. Mai 2006 liegt vor. Sie ist dem Aufteilungsplan beigelegt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Aufteilungsplan haben bei der Beurkundung zur Durchsicht vorgelegen, wurden von den Eigentümern genehmigt und zum Bestandteil dieser Urkunde gemacht.

### III. Überführung in Sondereigentum und Übertragung

Dies vorausgeschickt, erklären die Erschienenen übereinstimmend folgendes:

1. Wir überführen hiermit das gemeinschaftliche Eigentum an den neu errichteten Räumlichkeiten in das im Grundbuch von Sterkrade Blatt 8646 verzeichnete Sondereigentum – Nr. 1 des Aufteilungsplanes.  
  
Eine Änderung der Miteigentumsanteile und eine Änderung der Teilungserklärung wird nicht vereinbart.
2. Wir sind darüber einig, dass die hier in das Sondereigentum Nr. 1 überführten weiteren Teile des gemeinschaftlichen Eigentums auf den Erschienenen zu 1 übergehen. Entsprechend wird die Eintragung in die Grundbücher bewilligt und beantragt.
3. Ein Wertausgleich untereinander findet nicht statt.
4. Der Erschienene zu 1 erklärt, dass für den Anbau eigene Anschlüsse für Heizung, Strom und Wasser bestehen und die mit dem Anbau verbundenen Verbrauchskosten getrennt abgerechnet und vom jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 getragen werden.

Der Erschienene zu 1 versichert, dass die für seine Büroräume bestehende Geschäftsgebäudeversicherung entsprechend erweitert wurde.

Der Erschienene zu 1 stellt alle übrigen Miteigentümer von jeglichen Kosten, die mit der Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung des Anbaues jetzt und in Zukunft verbunden sind, frei und verpflichtet sich, diese Verpflichtung auch an seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, ebenfalls mit der Verpflichtung, diese an mögliche Rechtsnachfolger weiterzugeben.

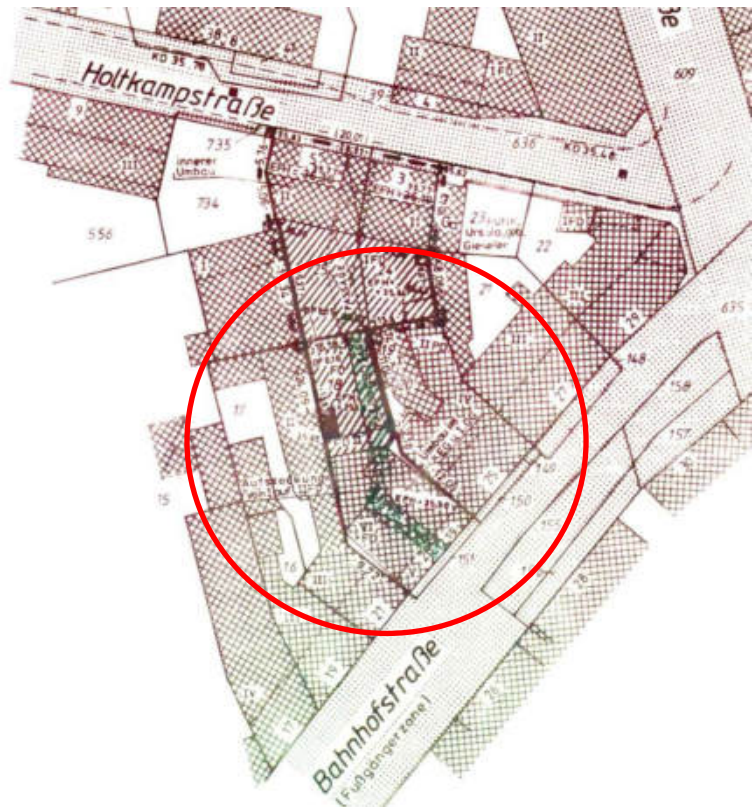
Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Oberhausen bestehen zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks folgende Eintragungen:

Baulastenverzeichnis von Oberhausen		Baulastentblatt Nr 2770	Seite 1
Grundstück	Bahnhof	Bl. Nr. 23	
Gemarkung	Sterkrade	Flur 22	Flurstück 16
Ufd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	2	3	
1	Verpflichtung, mit den Grundstücken Holtkampstr. 3 - 5 (Flurstück 24, 25) einen gemeinsamen 2. Rettungsweg - wie im Bauantrag Nr. 479/89 dargestellt - anzulegen und zu unterhalten, damit hierüber sowohl die öffentliche Verkehrsfläche der Holtkampstraße als auch der Bahnhofstraße erreicht werden kann. eingetragen am: 25. SEP. 89 <i>lll</i>		

Auszug aus dem zugehörigen Lageplan:



Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 6.

Anmerkung:

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

Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität): Baureifes Land.

Altlasten: Gemäß Auskunft der Unteren Umweltschutzbehörde der Stadt Oberhausen, ist das zu bewertende Grundstück nicht als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen registriert. Weiterer Auszug aus dem Schreiben:

Falls derzeit unbefestigte Freiflächen / naturnahe Böden auf dem Grundstück vorhanden sind oder sein können, 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 der Gartenböden und den vor längerer Zeit (vor ca. 1970) als Kulturboden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien, mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) belastet sind.

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

Vor dem Hintergrund, dass das angefragte Grundstück / die angefragten Grundstücke in der Regel nicht / nicht abschließend untersucht ist / 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 unterliegt das zu bewertende Grundstück nicht den Bestimmungen des Wohnbindungsgesetzes.

Denkmalschutz: Auszug aus dem Schreiben der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen:

in Bezug auf Ihre Anfrage vom 23.06.2025 zu der Immobilie Bahnhofstr. 23 in Oberhausen, Gemarkung Sterkrade, Flur 22, Flurstück 18 gebe ich zur Auskunft, dass diese nicht nach § 2 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) in die Liste der Stadt Oberhausen für Denkmäler eingetragen ist. Es ist in der nächsten Zeit auch nicht geplant das Grundstück in die Liste einzutragen.

Des Weiteren besteht auch kein Umgebungsschutz nach § 9 DSchG NRW.

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplans Nr. 747: „*Bahnhofstraße/Holtkampstraße im Stadtteil Sterkrade-Mitte*“. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 18.02.2019 durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossen.

Auszug aus der Internetseite der Stadt Oberhausen, (<https://www.o-sp.de/oberhausen/plan/>):

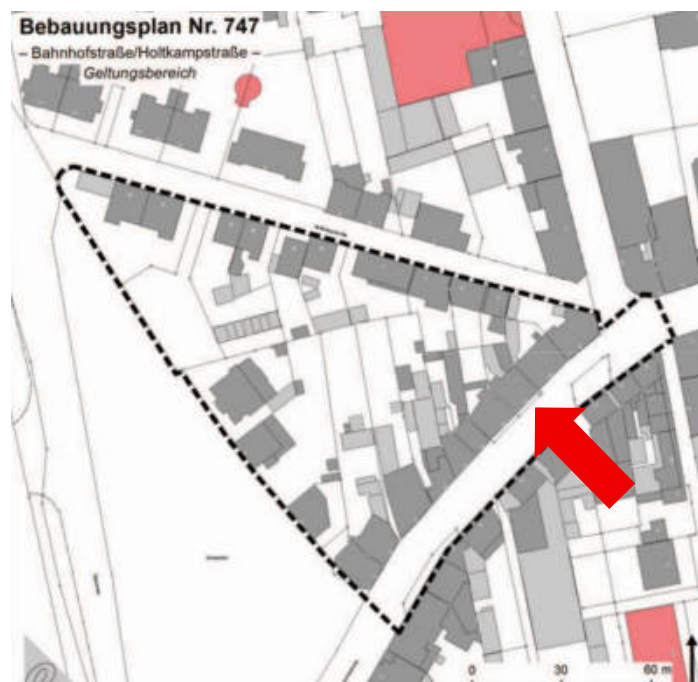
Mit dem Bebauungsplan Nr. 747 – Bahnhofstraße/Holtkampstraße – werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Urbanen Gebiets,
- Festsetzung einer Verkehrsfläche,
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen, wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettbüros, Wettannahmestellen und andere.

Auszüge aus dem Aufstellungsbeschluss:

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 747 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Die Versorgungsfunktion und die multifunktionale Nutzungsmischung des Gebiets sollen durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets gesichert und gestärkt werden. Dabei sollen Nutzungen, welche schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen Trading-Down-Effekt auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen entsprechend diesen Zielvorgaben der Sicherung des Einzelhandels- und Wohnstandorts in seiner Vielfalt sowie der Förderung eines qualitativollen Hauptzentrums im Sinne des Einzelhandelskonzepts.



Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB.

*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 Auflistung der Baugenehmigungen etc. im Folgenden). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.*

**2. Gebäudebeschreibung****Art des Gebäudes:**

5-geschossiges **Wohn- und Geschäftshaus** mit ausgebautem Mansard-Dachgeschoss. Massivbauweise, Einspanner, voll unterkellert. 1- bis 2-geschossige Passage im rückwärtigen Grundstücksbereich.

1 Büroeinheit (Gewerbe) im 1. Obergeschoss: TE Nr.1.

4 Wohnungseigentume in den Obergeschossen:  
WE Nr. 2 – Nr. 5.

4 Ladenlokale I bis IV (Gewerbe) im Erdgeschoss:  
TE Nr. 6 – Nr. 9.

1 Gewerbeeinheit im Untergeschoss: TE Nr.10.

**Baujahr:**

**Ca. 1971** (Rohbauabnahme)

**Kanal-Bauschein** Nr. 508/70 vom 18.09.1970.

**Baugenehmigung** mit Bauschein Nr. 508/70 vom 18.09.1970 für die Errichtung eines 5-geschossigen **Wohn- und Geschäftshauses** mit Staffelgeschoss.

**Nachtrag** zum Bauschein Nr. 508/70 vom 04.02.1972 (nachträglich) für die **Änderung der Bauausführung** des Keller-, Erd-, 1. Ober- und Staffelgeschosses.

**Nachtrag** zum Bauschein Nr. 508/70 vom 6.08.1975 (nachträglich) für die **Änderung der Ausstellungsräume in Verkaufsraum und Büroräume.**

**Rohbauabnahme** am 06.08.1971.

**Genehmigung** Nr. 1003/85 vom 17.01.1986 für den **Umbau des Wohn- und Geschäftshauses, Anbau von Balkonen.**

**Bauvoranfrage** vom 25.05.1988 für den Abbruch der Gebäude Holtkampstr. 3-5 und Neubau einer **Ladenpassage mit Überdachung, mit Umbau Erdgeschoss Bahnhofstr. 23.**

**Positiver Bescheid** des Bauordnungsamtes Oberhausen vom 18.01.1989.

**Genehmigung** Nr. 1835/88 vom 07.11.1989 für **Umbau und Erweiterung.** *Anmerkung: Es handelt sich hierbei unter anderem um die Ladenpassage.*

**Genehmigung** Nr. 1120/96 vom 28.02.1997 für den **Umbau des rechten Ladenlokals.**

**Genehmigung** Nr. 1098/96 vom 02.12.1997 für die **Erweiterung der Anwaltspraxis im 1. Obergeschoss.**

**Nachtrag zur Genehmigung** Nr. 1098/96 vom 23.04.1998 für die Änderung der Bauausführung.

**Genehmigung** Nr. 02389-17-02 vom 16.08.2017 für die **Errichtung eines Anbaus** im 1. OG, zur Erweiterung der Anwaltspraxis.

**Zulassung von Abweichungen.** Gemäß § 73 Abs. 1 BauO NRW wird die Abweichung von den Vorschriften des § 35 (7) BauO NRW zugelassen.

**Bescheid** vom 29.11.2017 für die Zulassung einer Abweichung von den Vorschriften des § 33 (3) BauO NRW.

**Rohbauabnahme** am 24.11.2017.

**Schlussabnahme** am 21.02.2018.

## 2.1 Fotoreportage



**Bild 01**

### Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Bahnhofstraße 23* in Oberhausen-Sterkrade. Das 5-geschossige Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss wurde ursprünglich ca. 1971 in Massivbauweise innerhalb einer geschlossenen Bebauung errichtet. Das Gebäude umfasst 4 Ladenlokale im EG, eine Gewerbeeinheit im KG, eine Anwaltskanzlei im 1. OG und 4 Wohnungen in den Obergeschossen.



**Bild 02**

### Übersichtsbild

Blick auf den unteren Bereich der Straßenfassade mit Eingang zum Haus und der sich nach hinten erstreckenden Passage. Die Fassade wurde in Sichtmauerwerk erstellt, der Erdgeschossbereich und das Vordach mit Marmorplatten verkleidet. Sämtliche Fenster besitzen Rundbogenabschlüsse, die mittleren außerdem französische Balkone.



**Bild 03**

### Übersichtsbild

Blick auf den Eingangsbereich mit Schaufensteranlagen und Eingängen der vorderen beiden Ladenlokale. Im Hintergrund eine doppelflügelige verglaste Aluminiumtür zur Passage. Links davor befindet sich der Zugang zum Treppenhaus. Der Boden wurde durchgehend mit Marmorplatten ausgestattet, die Decken abgehängt und mit integrierten Beleuchtungskörpern versehen.



**Bild 04*****TE Nr. 8, Ladenlokal III***

Blick auf das zu bewertende Ladenlokal linkerhand, welches in der Passage liegt. Innerhalb der vorderen Fensteranlage befindet sich die Eingangstür aus Glas, eingefasst mit Marmorelementen und einem Dreiecksgiebel. Die Fensterscheiben wurden teilweise mit Folie beklebt, im mittleren Bereich als Sichtschutz. Das Ladenlokal konnte nicht begangen werden, da der Eigentümer nicht zum Ortstermin erschien.

**Bild 05*****TE Nr. 8, Ladenlokal III***

Blick in den weiteren Verlauf der Ladenpassage, welche 1989 im rückwärtigen Grundstücksbereich 1-geschossig errichtet wurde. Die Passage erstreckt sich auch über das hinten angrenzende Nachbargrundstück, siehe nachfolgendes Bild. Hier wurden die Wände teilweise ebenfalls mit Marmorplatten verkleidet. Links im Bild die restliche Fensterfront des zu bewertenden Ladenlokals.

**Bild 06*****Passage***

Blick auf den mittleren und hinteren Bereich der Ladenpassage. Im Hintergrund der Bereich des Grundstücks *Holtkampstr. 5*. Das zu bewertende Grundstück endet in etwa mit dem Ende der Mauer rechterhand.

**Bild 07****Passage**

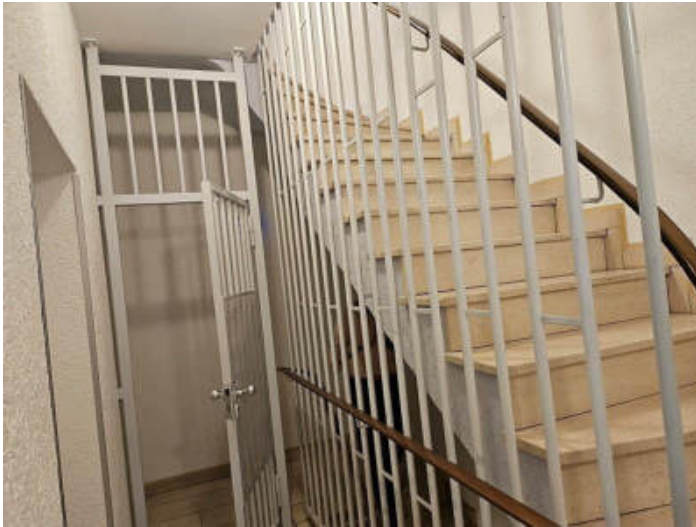
Blick aus der entgegengesetzten Richtung auf das Oberlicht, ausgeführt als Satteldach in Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung und öffnenbaren Fenstern. Durch die Glasscheiben erkennt man die Rückfassade des Wohn- und Geschäftshauses mit Erweiterung der Anwaltskanzlei im 1. OG und dem zugehörigen Anbau rechterhand, welcher im Jahr 2017 erstellt wurde.

**Bild 08****TE Nr. 8, Ladenlokal III**

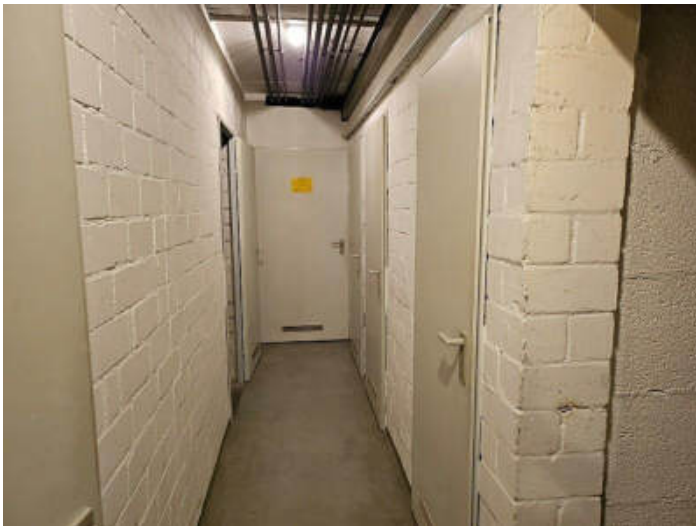
Blick durch die Fensterscheiben des zu bewertenden Ladenlokals in den Innenraum. Links hinten das WC und der Abstellraum. Boden mit Marmorplattenbelag, Wände mit Marmorplattenverkleidung, abgehängte Decke mit quadratischer Einteilung und integrierten Beleuchtungskörpern.

**Bild 09****TE Nr. 8, Ladenlokal III**

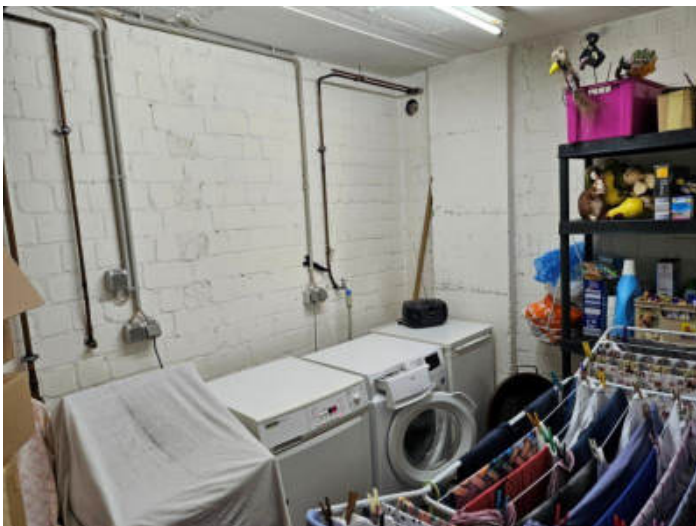
Blick aus der anderen Richtung. Der Laden wurde laut Aussagen der Nachbarn ursprünglich als Friseurladen genutzt. Aktuell zeigt sich der Raum eingerichtet, wie ein Büro.

**Bild 10*****Treppenhaus***

Blick in das Treppenhaus im Erdgeschoss. Links im Bild der vergitterte Zugang zum Kellerabgang. Rechts die einläufige Stahlbetontreppe zu den Obergeschossen. Podeste und Stufen wurden mit Natursteinplattenbelag ausgestattet.

**Bild 11*****Kellergeschoss***

Blick in einen Kellerflur. Linkerhand befinden sich 2 Waschkeller, rechterhand Mieterkeller. Über den Gang ganz vorne rechts im Bild gelangt man zum Teileigentum Nr. 10, einer Gewerbeeinheit, die außerdem mit einer eigenen Treppe vom Erdgeschoss her erschlossen wird. Wände in Mauerwerk mit Anstrich, Boden mit Estrich.

**Bild 12*****Kellergeschoss***

Blick in einen der beiden Waschkeller. Ausstattung wie beschrieben.

**Bild 13*****Treppenhaus, 2. OG***

Blick auf das Treppenhauspodest im 2. Obergeschoss. Rechterhand der Personenaufzug. Vor Kopf eine Fenstertür, über die der Dachterrassenbereich oberhalb des 1. Obergeschosses zusätzlich begehbar ist.

**Bild 14*****Übersichtsbild***

Blick aus dem Treppenhaus im 3. OG. Zu sehen ist die Dachterrasse oberhalb des 1. OGs im Bildvordergrund, welche von der Wohnung im 2. OG genutzt wird, sowie das sich anschließende Dach des Anbaus im 1. OG. Rechts daneben ist das Oberlicht der Passage in Satteldachform erkennbar. Im Hintergrund das Gebäude *Holzkampstr. 5*. Im Vordergrund rechts die Balkone an der Rückfassade des zu bewertenden Gebäudes.

## 2.2 Ausführung und Ausstattung

### Vorbemerkung:

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

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

### Räumliche Aufteilung

gem. Planunterlagen (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

*Die Positionsbezeichnungen orientieren sich an der Sicht von der Bahnhofstraße aus.*

**Kellergeschoss:** Treppenhaus mit Aufzug, Kellerflure, 2 Wasch- und Trockenkeller, Heizungskeller, Abstellräume und Mieterkeller.

**TE Nr. 10,** Gewerbeinheit, ehemals Spielhalle.

**Erdgeschoss:** Passagendurchgang, Treppenhauszugang. Verschlossener Mülleimerabstellplatz. Separater Zugangs zur Kellertreppe für **TE Nr. 10.**

**TE Nr. 6 + Nr. 7,** Ladenlokale zur Bahnhofstraße,  
**TE Nr. 8 + Nr. 9,** Ladenlokale im Passagenbereich.

**1. Obergeschoss:** Treppenhaus mit Aufzug.

**TE Nr. 1,** Anwaltskanzlei.

**2. Obergeschoss:** Treppenhaus mit Aufzug.

**WE Nr. 2,** 3-Zimmer-Wohnung mit rückwärtiger Dachterrasse.

- 3. Obergeschoss:** Treppenhaus mit Aufzug.  
**WE Nr. 3,** 3-Zimmer-Wohnung mit rückwärtigem Balkon.
- 4. Obergeschoss:** Treppenhaus mit Aufzug.  
**WE Nr. 4,** 3-Zimmer-Wohnung mit rückwärtigem Balkon.
- Dachgeschoss:** Treppenhaus mit Aufzug.  
**WE Nr. 5,** 2-Zimmer-Wohnung mit rückwärtiger Dachterrasse.
- Rohbau:**
- Konstruktion: Massivbauweise. Laut Baubeschreibung Stahlbeton-Rahmenbau.
- Außenwände: Im Keller Stahlbeton oder Mauerwerk, ca. 36,5 und 24 cm stark, in den Obergeschossen Stahlbeton und Ziegel, ca. 24 cm Stark, laut Baubeschreibung. Straßenfassade in Sichtmauerwerk, im Bereich der Fenster glatte Faschen, bzw. Betonfertigteilelemente, im EG mit Marmorplattenverkleidung. Fassadengestaltung mit Giebelgaube und französischen Balkonen im mittleren Bereich. Rückfassade und freistehende Seitenfassadenbereiche mit Faserzementplattenverkleidung. Sämtliche Fenster an der Straßenfassade ab dem 1. OG mit Rundbogenabschluss.
- Innenwände: Mauerwerk, ca. 24, 10 und 6 cm lt. Planunterlagen.
- Geschossdecken: Stahlbetondecken.
- Dach:**
- Dachkonstruktion: Stahlbetonkonstruktion, laut Baubeschreibung. Flachdächer vermutlich ebenfalls in Stahlbetonkonstruktion.
- Dachform: Mansarddach mit Dachgauben zur Straßenseite. Passagenbereich und Anbau 1.OG mit Flachdach.
- Dachdeckung: Mansarddachbereich und Dachgauben mit Metallindeckung. Flachdach mit Kunststeinplattenbelag.
- Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Kupfer.

**Ausbau allgemein:**

- Treppen: *Treppenhaus:* Einläufige, teilweise angewinkelte Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Natursteinbelägen, Stahlharfe und Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf. Zugang zum Kellerabgang mit Stahlvergitterung.  
*Gewendelte Treppe vom EG zum KG, TE Nr. 10.*
- Fußböden: *Hauseingang und Treppenhaus:* Natursteinbelag.  
*Passage:* Marmorplattenbelag.  
*Kellergeschoss:* Estrich mit Anstrich.
- Wände: *Hauseingang und Passage:* Marmorplattenverkleidung, im hinteren Bereich eine Wand in Sichtmauerwerk.  
*Treppenhaus:* Strukturputz und Anstrich.  
*Kellergeschoss:* Mauerwerk mit Anstrich.
- Decken: *Eingang und Passage:* Abgehängte Decken mit integrierten Beleuchtungskörpern.  
*Treppenhaus:* Putz und Anstrich.  
*Kellergeschoss:* Stahlbetondecke mit Anstrich.
- Fenster: *Treppenhaus:* Holzfenster mit Isolierverglasung.  
*Ladenlokale:* Schaufenster- und Türanlagen aus Aluminium.  
*Passage:* Oberlicht in Satteldachform, Pfosten-Riegel-Konstruktion mit Aluminiumrechteckrohren, Isolierverglasung und öffnbare Fensterflügel.
- Türen: *Treppenhauszugang:* Aluminiumtür mit Verglasung.  
*Passage:* Doppelflügelige Aluminiumtür mit Verglasung.  
*KG:* Überwiegend Stahltüren in Stahlzargen.  
*Wohnungen:* Holztüren in Holzzargen.

**Haustechnische Anlagen:**

- Elektroinstallation: Teilweise erneuerte Ausführung. Elektrounterverteilung im Keller und vermutlich in den verschiedenen Einheiten.
- Heizung: Fernwärme EVO.

**Barrierefreiheit:** Die Ladenlokale im EG sind barrierefrei zugänglich. Die anderen Sondereigentume können über den Aufzug im Gebäude ebenfalls barrierefrei erreicht werden.

**Besondere Einrichtungen:** - Personenaufzug, Baujahr 1971, generalüberholt 2020, Tragkraft 450 Kg oder 6 Personen.

**Besondere Bauteile:**

- Vordach über dem EG an der Straßenfassade. Vermutlich Kragplatte mit Marmorplattenverkleidung.
- Eine Giebelgaube mit Metalleindeckung und Rundbogenabschluss.
- Zwei Stehgauben mit Metalleindeckung und –verkleidung sowie Rundbogenabschluss.
- Rückwärtige Balkone sowie Dachterrassen.
- Kellerlichtschächte mit Gitterrostabdeckungen.

### **Baulicher Zustand:**

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Wohn- und Geschäftshaus, ursprünglich erbaut im Jahr 1971. In den 1980er Jahren wurde das Gebäude umgebaut und mit Balkonen an der Rückseite ausgestattet. Im Jahr 1989 wurde im Erdgeschoss eine Ladenpassage errichtet, die das rückwärtig angrenzende Nachbargrundstück an der *Holtkampstraße* miteinbezieht. Im Jahr 1998 wurde die Anwaltspraxis im 1. OG erweitert und im Jahr 2017 durch einen Anbau auf dem linken Dachbereich der Passage ergänzt.

Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 4 Ladenlokale, eine Anwaltspraxis und 4 Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit im Kellergeschoss. Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem gepflegten und instandgehaltenen Zustand. Die gemeinschaftlichen Anlagen zeigen sich ordentlich und gepflegt. Größere Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt.

Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt rd. 33.800,- € zum 31.12.2024. Laut Aussagen der Hausverwaltung wurden weder wertrelevante Eigentümerbeschlüsse gefasst, noch Sonderumlagen beschlossen.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. zu tätige 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 29.11.2018 liegt vor, der den Verbrauch für Heizung, nicht aber für Warmwasser, berücksichtigt.

Er weist einen Endenergieverbrauch von 71 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) aus und einen Primärenergieverbrauch von 28 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

### **Beschreibung des Teileigentums Nr. 8, Ladenlokal III**

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude:	Das Teileigentum Nr. 8 liegt im Erdgeschoss links, innerhalb der Ladenpassage.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	Ein Raum mit Zugang von der Passage her, mit WC und Abstellkammer, Nutzfläche rd. 34 m <sup>2</sup> laut Teilungserklärung.
Fußböden:	Marmorplattenbelag.
Wände:	Marmorplattenverkleidung.
Decken:	Abgehängte Plattendecke mit quadratischer Einteilung und integrierten Beleuchtungskörpern.
Türen:	Ladenzugang über eine Glastür, eingefasst mit Marmorelementen und Marmorgiebeldreieck.
Fenster:	Fensteranlagen zur Passage aus Aluminium mit Einfachverglasung, teilweise mit Folie beklebt, im mittleren Bereich als Sichtschutz.
Elektroinstallation:	Unbekannt.
San. Einrichtungen:	Innen-WC: Ausstattung vermutlich mit Toilettenkörper und Waschbecken.
Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt.
Vermietungszustand:	Das Ladenlokal wurde laut Aussagen der Nachbarn früher als Friseurladen genutzt und steht jetzt schon jahrelang leer. Es soll als Lager o. ä. genutzt werden. Vor Ort wurde festgestellt, dass es als Büro eingerichtet ist.

### **Baulicher Zustand des Teileigentums Nr.8, Ladenlokal III**

Das Objekt macht einen gepflegten Eindruck, soweit durch die Fensterfront erkennbar. Der Raum wurde mit verschiedenen Büromöbeln ausgestattet. Es wurden keine offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt.

*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:	1971/Passage: 1989
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes:	45 Jahre

#### **Außenanlagen:**

Das zu bewertende Grundstück wurde komplett überbaut, Außenanlagen sind somit nicht vorhanden.

### **2.3 Massen und Flächen**

#### **Wohn- und Nutzflächen:**

Die Nutzflächen wurden den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung entnommen. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde. Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

**Teileigentum Nr. 8, Ladenlokal III = 34,32 m<sup>2</sup>**

**rd. 34,00 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 Teileigentume 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 keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der §§ 12 und 25 ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können. Für Teileigentume liegen bei der Stadt Oberhausen auch keine Immobilienrichtwerte vor.

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.

Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, wird in vorliegendem Fall für das Teileigentum neben dem Ertragswertverfahren eine Sachwertermittlung durchgeführt.

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

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

### 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

##### 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 118101 in Oberhausen-Sterkrade, Bahnhofstraße 23 (Lagemerkmal: Bahnhofstraße 17) zum Stichtag 01.01.2025:

= 400,- €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Mischgebiet
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= IV
Grundstückstiefe	= 35 m

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

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 22.08.20205 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 3 Jahre berücksichtigt. In den Jahren zuvor, ab 2011, stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Es wird von einer Stagnation ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **400 €/m<sup>2</sup>** als Basiswert herangezogen.

### **Berücksichtigung der Ausnutzung:**

Aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung- 5-geschossige Bauweise und Läden auch im rückwärtigen Bereich- hält die Unterzeichnerin einen Zuschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von 10 % für angemessen:

$$\text{Bodenwert} = 400 \text{ €/m}^2 * 1,10 = 440,00 \text{ €/m}^2,$$

### **Berücksichtigung der Baulast:**

Auf dem Grundstück lastet eine Baulast, siehe Seite 18/19. Es handelt sich um die Pflicht über die Passage einen zweiten Fluchtweg zu ermöglichen.

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.

Auch wenn das Vorhandensein der Baulast keine größeren Einschränkungen in der Bebauungsmöglichkeit des hinteren Grundstücksbereiches darstellt, sind Wertminderungen im geringen Umfang trotzdem denkbar (wegen sogen. „Baulastenverzeichnisbeschmutzung“). Als Wertminderung hält die Unterzeichnerin einen geringen Abzug von 1 % vom Bodenrichtwert für angemessen:

$$\text{Bodenwert} = 440 \text{ €/m}^2 * 0,99 = 435,60 \text{ €/m}^2,$$

## Himmelsrichtung des Gartens

### Ausrichtung des Grundstücks

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

### Auswirkung der Ausrichtung des Bewertungsgrundstücks (Himmelsrichtung)

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

Für die Gartenausrichtung nach Nord ist ein Abschlag von 5 % gerechtfertigt.

Angepasster Bodenwert:  $0,95 * 435,60 \text{ €/m}^2 = 413,82$ , **rd. 414 €/m<sup>2</sup>**

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2025 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$294 \text{ m}^2 * 414,00 \text{ €/m}^2 = 121.716,00 \text{ €}$$

### **Bodenwert Flurstück18:**

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 122.000,00 €**

### **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.

Es wird davon ausgegangen, dass die gem. Teilungserklärung vorgenommene Aufteilung der Miteigentumsanteile in etwa der anteiligen Wertigkeit der zu bewertenden Wohnungseigentume am Gesamtobjekt entsprechen; deshalb können die jeweiligen Bodenwertanteile für die Ertragswertermittlung angesetzt werden. (Eine theoretisch erforderliche Korrektur aufgrund der vorliegenden Abweichungen ist aufgrund vernachlässigbarer Wertauswirkung nicht erforderlich).

### **Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 8 (Teileigentum Laden III):**

**anteilig:**  $\frac{122.000 \times 46}{1.000} = 5.612,00 \text{ €}$  **rd. 5.600,00 €**

### 3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

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

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

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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. **45 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:

#### Statistisches Ergebnis nach Auswertung der Kauffälle aus 2023 und 2024

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	N	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)			
			Ø	Ø	Ø	Ø
			Größe W/NF	Kaufpreis je m <sup>2</sup>	Miete je m <sup>2</sup>	RND
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	<b>1,78 %</b> <b>(± 0,37 %)</b>	71	86,5 m <sup>2</sup> (± 22,0 m <sup>2</sup> )	2.163,-- € (± 575,-- €)	6,83 € (± 0,61 €)	44,1 J. (± 13,3J.)
Wohnungseigentum (vermietet)	<b>2,24 %</b> <b>(± 0,36 %)</b>	31	74,4 m <sup>2</sup> (± 21,0 m <sup>2</sup> )	1.839,-- € (± 576,-- €)	7,08 € (± 1,08 €)	38,4 J. (± 13,0J.)
Dreifamilienhäuser*	<b>3,00 %</b> <b>(± 0,51 %)</b>	16	241 m <sup>2</sup> (± 66 m <sup>2</sup> )	1.283,-- € (± 315,-- €)	5,63 € (± 0,54 €)	37,0 J. (± 10,4J.)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages)*	<b>3,75 %</b> <b>(± 0,54 %)</b>	52	602 m <sup>2</sup> (± 441 m <sup>2</sup> )	1.050,-- € (± 239,-- €)	5,61 € (± 0,94 €)	39,8 J. (± 7,2J.)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20 % des Rohertrages)*	<b>4,86 %</b> <b>(± 0,39 %)</b>	13	579 m <sup>2</sup> (± 298 m <sup>2</sup> )	857,-- € (± 219,-- €)	5,80 € (± 1,25 €)	33,2 J. (± 4,9J.)
Handel	<b>6,94 %</b> <b>(± 0,59 %)</b>	3	1.143 m <sup>2</sup> (± 861 m <sup>2</sup> )	678,-- € (± 108,-- €)	5,97 € (± 1,12 €)	22,0 J. (± 11,3J.)
Bürogebäude	<b>6,81 %</b> <b>(± 1,03 %)</b>	4	1.933 m <sup>2</sup> (± 844 m <sup>2</sup> )	1.029,-- € (± 686,-- €)	7,00 € (± 3,74 €)	56,0 J. (± 10,3J.)

Der Liegenschaftszinssatz wird mit **4,5 %** geschätzt (Teileigentum, unvermietet, Ladenlokal, gute Geschäftslage, jedoch in der Passage liegend).

### **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 Kostenschätzung angesetzt sind.

### 3.3.1 Ausgangsdaten

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Modell des Gutachterausschuss Essen 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.

Bei Gewerbeimmobilien ist grundsätzlich zu prüfen, ob die derzeitige Nutzung sinnvoll und rentierlich ist, d.h. ob ein Bedarf an dem Standort besteht, oder ob durch eine Nutzungsänderung eine wirtschaftlichere Verwertung der Immobilie erreicht werden kann. Für die Wertermittlung ist grundsätzlich auf die wirtschaftlich vernünftigste Nachfolgenutzung abzustellen.

Das Teileigentum Nr. 8 ist gemäß Teilungserklärung als Ladenlokal zu nutzen. Aufgrund seiner Lage und Ausstattung ist es gut dafür geeignet. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 8 war vormals als Frisörladen genutzt. Aktuell ist es als Büro eingerichtet.

Es handelt sich um eine gute Lage für Läden (hohe Passantenfrequenz.) Jedoch ist der Laden Nr. 8 innerhalb der Passage gelegen, so dass die Außenwirkung fehlt und keine Fensterfront zur Bahnhofstraße besteht.

Für eine Ladennutzung spielt die Lage die größte Rolle. Das Teileigentum Nr. 8 ist in die 1b Geschäftslage anzusiedeln.

#### **Mietspannen div. Marktbeobachter:**

##### **Ladenlokale**

Bei der Bahnhofstraße handelt sich um eine 1a-Lage. Jedoch hat das zu bewertende Teileigentum keine direkte Schaufensterfront und damit Präsenz zur Bahnhofstraße, so dass Werte der 1b-Lage ebenfalls einen Einfluss haben.

Eine weitere Verwertungsmöglichkeit wäre als Büro, weshalb auch Büromieten in der Lage von Interesse sind.

Zur allgemeinen Lage siehe Auszug aus: Metropole Ruhr Business in Zusammenarbeit mit der Bulwiengesa AG, Immobilienmarktbericht Ruhr H1 2025  
Real Estate Market Report Ruhr H1 2025:

Im Ruhrgebiet nimmt die Flächenreduktion zu. Mehrgeschossige Verkaufsf lächen sind seltener gefragt, der Fokus liegt auf hochfrequentierten Erdgeschosslagen. Unter- und Obergeschosse bergen ein steigendes Nachvermietungsrisiko. Sinkende Nachfrage und steigender Leerstand setzen die Mieten unter Druck.

Im Vorjahresvergleich sanken die Spitzenmieten in zentralen Lagen der Kernstädte um 9,8 % auf 35–150 Euro/qm, im Gesamtmarkt Ruhrgebiet um 6,7 % auf 16–150 Euro/qm. Die positive Nachricht ist, dass gegenüber der Jahresfrist eine stabile Entwicklung zu verzeichnen ist. In den Toplagen der A-Städte hat die Seitwärtsentwicklung schon früher eingesetzt. Lediglich Hamburg hat gegenüber dem 1. Halbjahr 2024 nur einen leichten Dämpfer hinnehmen müssen.

## Büromarkt

### **Rückläufige Fertigstellungsvolumina, ambivalente Umsatz- und Leerstandsentwicklungen, stagnierende Spitzenmieten und stabile Renditen:**

Das Ruhrgebiet zeigt im ersten Halbjahr 2025 ein Bild, das in vielen Punkten den großen deutschen Büromärkten ähnelt – mit einigen eigenen Akzenten.

Der Büroinvestmentmarkt im Ruhrgebiet bleibt von Zurückhaltung geprägt. Im ersten Halbjahr 2025 wurden rund 132 Millionen Euro in Büroimmobilien investiert – ein Rückgang von rund 50 % gegenüber dem bereits schwachen Vorjahreshalbjahr. Auf der Investorensseite ist nach wie vor eine gewisse Unsicherheit über die Entwicklung der Nutzermärkte spürbar, die sich erst mit einer spürbaren wirtschaftlichen Aufhellung auflösen dürfte.

Im Ruhrgebiet blieben die Spitzenmieten stabil: Kernstädte bei 18,50–26,00 Euro/qm, kleinere Teilmärkte in der Spitze bei 15,00 Euro/qm. Auch in den meisten A-Städten ist die Dynamik gedämpft. Ausnahmen bilden Frankfurt (+7,4 % auf 51,00 Euro/qm) und München (+1,9 % auf 55,00 Euro/qm). In Düsseldorf ging die Spitzenmiete hingegen leicht zurück (-2,4 % auf 41,00 Euro/qm).

## Mietspannen div. Marktbeobachter:

### Immopromeo Gewerbemietpiegel Oberhausen 2024:

Ladenlokale	
a) <b>1-A Lagen</b> Marktstraße, Bahnhofstraße (in den besten Teilstücken)	
20 bis 50 m <sup>2</sup>	15,00 bis 25,00 €
50 bis 100 m <sup>2</sup>	12,00 bis 20,00 €
über 100 m <sup>2</sup>	7,00 bis 20,00 €
b) <b>B Lagen</b> z. B. Elsässer Straße	
20 bis 50 m <sup>2</sup>	6,50 bis 20,00 €
50 bis 100 m <sup>2</sup>	6,00 bis 15,00 €
über 100 m <sup>2</sup>	5,00 bis 15,00 €

## RDM-Preisspiegel 2024

### Ladenmieten – Geschäftskern

Netto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup> ebenerdige Ladenfläche, monatlich, je Lage*				
Stadt	1a-Lage (bis ca. 150 m <sup>2</sup> )	1a-Lage (ab ca. 150 m <sup>2</sup> )	1b-Lage (bis ca. 150 m <sup>2</sup> )	1b-Lage (ab ca. 150 m <sup>2</sup> )
Essen	↘ 25,00	↘ 15,00	→ 7,00	→ 5,00
Bottrop	↘ 12,50	↘ 9,00	→ 6,00	→ 5,00
Mülheim a. d. Ruhr	↘ 11,50	↘ 9,50	→ 6,00	→ 5,00
Oberhausen	↘ 8,00	↘ 7,50	↘ 5,80	→ 5,00

### IVD Preisspiegel ab 2021: keine Auswertung für Oberhausen

IVD Preisspiegels für 2020 (letzte Ableitung für Oberhausen)

1a - Geschäftskern – Lagen bei: 35,00 € / m<sup>2</sup> bei einer Geschäftsgrößen bis 60 m<sup>2</sup>

1a - Geschäftskern – Lagen bei: 20,00 € / m<sup>2</sup> bei einer Geschäftsgrößen ab 100 m<sup>2</sup>

1b - Geschäftskern – Lagen bei: 16,50 € / m<sup>2</sup> bei einer Geschäftsgrößen bis 60 m<sup>2</sup>

1b - Geschäftskern – Lagen bei: 8,00 € / m<sup>2</sup> bei einer Geschäftsgrößen ab 100 m<sup>2</sup>

Für 1a Geschäftskernlagen liegen die ortsüblichen Mieten demnach innerhalb einer Spanne von 8,00 bis 25,00 €/m<sup>2</sup> für kleine Ladenlokale.

Für 1b Geschäftskernlagen liegen die ortsüblichen Mieten demnach innerhalb einer Spanne von 5,80 bis 20,00 €/m<sup>2</sup> für kleine Ladenlokale.

Aufgrund der vor beschriebenen Merkmale, jedoch nur 34,24 m<sup>2</sup> Nutzfläche wird die durchschnittlich nachhaltig erzielbare Miete mit **13,00 €/ m<sup>2</sup>** geschätzt.

Bei einer Büronutzung wäre nur eine niedrigere Miete erzielbar im Bereich zwischen 6,00 bis 10,00 €/m<sup>2</sup>, siehe nachfolgende Auszüge aus den Marktberichten:

Büromieten – Bestand

Stadt	Netto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche, monatlich* Je nach Lage		
	einfach	mittel	gut
Essen	→ 8,00	↗ 10,00	↘ 14,00
Bottrop	↘ 7,00	↘ 8,60	↘ 11,00
Mülheim a. d. Ruhr	↘ 7,00	↘ 9,00	↘ 12,00
Oberhausen	↘ 6,00	↘ 7,70	→ 10,00

**Bürräume**

a) bevorzugte Bürolagen	6,00 bis 10,00 €
b) mittlere Bürolagen	5,00 bis 8,00 €
c) einfache Bürolagen	4,00 bis 6,00 €

Neubauzustand und besondere  
Objekte: Zuschlag bis 35 %

**Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:**

Die Flächen sind unvermietet.

Für die Ertragswertberechnung ist die ermittelte ortsübliche Miete als nachhaltig erzielbare Miete im Sinne des § 18 Abs. 2 ImmoWertV anzusetzen.

**Ortsübliche Nettokaltmiete Teileigentum Nr. 8**

Laden III Nr. 8	34,24 m <sup>2</sup>	13,00 €/m <sup>2</sup>	445,12 €/Monat	5.341,44 €/Jahr
-----------------	----------------------	------------------------	----------------	-----------------

<b>Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt</b>	<b>5.341,44 €</b>
--	-------------------



**3.3.2 Ertragswert des Teileigentums Nr. 8**

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt 5.341,44 €

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 420 € / Einheit) - 420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,80 € /m<sup>2</sup> Nutzfläche bei 34,24 m<sup>2</sup>) - 472,51 €

Mietausfallwagnis: (4,0 % bei gewerblicher Nutzung): - 213,66 €

- 1.106,17 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.106,17 €

Jährlicher Reinertrag 4.235,27 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz \* Bodenwertanteil

4,5 % x 5.600,00 € - 252,00 €

Ertrag des Teileigentums 3.983,27 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 45 Jahre

\* Vervielfältiger \* 19,156

bei 45 Jahren Restnutzungsdauer und 4,5 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlage 76.303,52 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 5.600,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Teileigentums 81.903,52 €

**Ertragswert Teileigentum Nr. 8, Laden III: rd. 82.000,00 €**

### **3.4 Sachwertermittlung**

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

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

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

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

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

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

#### **Bewertungsmodell**

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

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

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

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

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt auf der Grundlage der ImmoWertV.

Das Modell weist folgende wesentlichen Komponenten auf:

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

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

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

### **Normalherstellungskosten**

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

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

**Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

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

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

Siehe unter Ertragswertermittlung

**Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

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

Siehe unter Ertragswertermittlung

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

Siehe unter Ertragswertermittlung

**3.4.1 Sachwert des Teileigentums Nr. 8****Laden III Nr. 8**

Nutzfläche	34,24 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche, UK BGF zu NF: 1,53 * 34,24 m <sup>2</sup>	52,39 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	1.253,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,886
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,886	2.363,16 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 52,39 m <sup>2</sup> x 2.363,16 €/m <sup>2</sup>	123.805,85 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 45 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,5625	69.640,79 €
Gebäudewert Sondereigentum	<b>rd. 69.600,00 €</b>

**Zusammenstellung der Sachwerte**

Gebäudewert Sondereigentum	69.600,00 €
Bodenwertanteil	<u>+ 5.600,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	75.200,00 €

**Marktanpassung:**

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

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Teileigentume ermittelt.

Das Teileigentum Nr. 8 ist gemäß Teilungserklärung als Ladenlokal ausgewiesen. Aufgrund der Eignung als Ladenlokal in Bezug auf die Lage und Ausstattung wird ein Zuschlag auf den vorläufigen Sachwert als erzielbar eingeschätzt.

Der Sachwertfaktor wird mit 1,10 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, 75.200,00 € * 1,10	82.700,00 €
---	-------------

**Marktangepasster Sachwert Teileigentum Nr. 8** **rd. 83.000,00 €**

### 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 Teileigentum Nr. 8, Ladenlokal III

Der Ertragswert wurde mit: rd. 82.000,00 Euro ermittelt.

Der Sachwert wurde mit: rd. 83.000,00 Euro 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 Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor).

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit einer Gewichtung von 2/3 und 1/3 Gewichtung am Sachwert = **83.000,00 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Ladenlokal in einem Wohn- und Geschäftshaus, ursprünglich erbaut im Jahr 1971. In den 1980er Jahren wurde das Gebäude umgebaut und mit Balkonen an der Rückseite ausgestattet. Im Jahr 1989 wurde im Erdgeschoss eine Ladenpassage errichtet, die das rückwärtig angrenzende Nachbargrundstück an der *Holtkampstraße* miteinbezieht. Im Jahr 1998 wurde die Anwaltspraxis im 1. OG erweitert und im Jahr 2017 durch einen Anbau auf dem linken Dachbereich der Passage ergänzt.

Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 4 Ladenlokale im Erdgeschoss, eine Anwaltspraxis und 4 Wohnungen in den Obergeschossen sowie eine Gewerbeinheit

im Kellergeschoss. Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem gepflegten und instandgehaltenen Zustand. Die gemeinschaftlichen Anlagen zeigen sich ordentlich und gepflegt. Größere Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt.

Das zu bewertende Ladenlokal, Teileigentum Nr. 8, besteht aus einem Raum mit Fensterfront zur Passage, WC und Abstellraum. Das Ladenlokal konnte am Termin nicht begangen werden. Es war jedoch möglich einen Einblick durch die Fensterscheiben zu bekommen. Demnach befindet sich das Objekt in einem guten Zustand. Die Nutzfläche beträgt rd. 34 m<sup>2</sup> laut Teilungserklärung.

Der Verkehrswert für **46 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstück in **46145 Oberhausen, Bahnhofstr. 23**, Gemarkung Sterkrade, Flur 22, Flurstück 18, verbunden mit dem **Teileigentum Nr. 8, Ladenlokal III**, gelegen im Erdgeschoss, innerhalb der Passage, Teileigentumsgrundbuch von Sterkrade Blatt 8653, wird zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2025 mit gerundet

**83.000,00 €**

in Worten: Dreiundachtzigtausend Euro geschätzt.  
(rd. 2.420 €/m<sup>2</sup> bei 34,24 m<sup>2</sup>Wohn / Nutzfläche).

Mülheim a.d. Ruhr, 01.10.2025

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel



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

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

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der 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

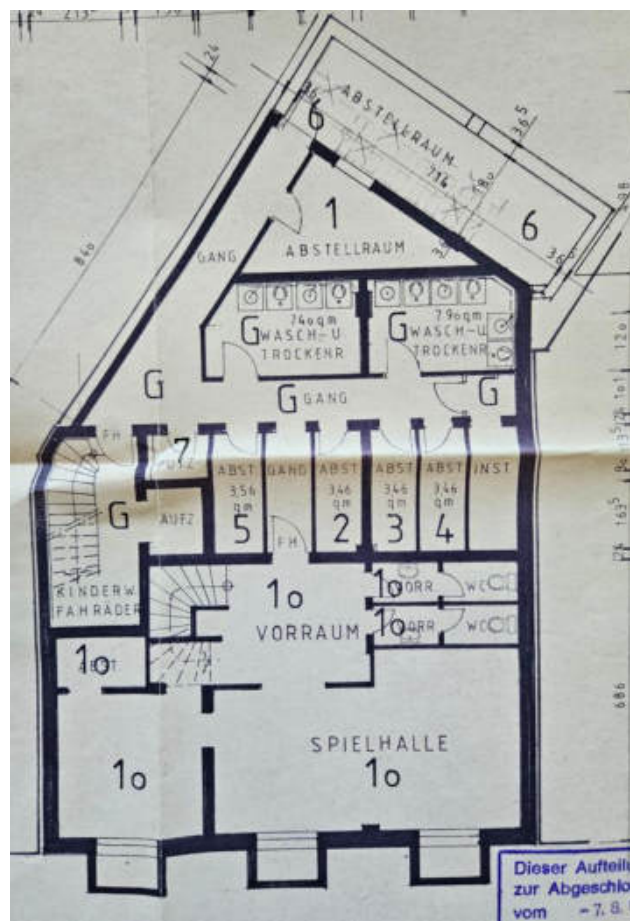
**Baukosten 2018**, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen. Stand 2012/2013.

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

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

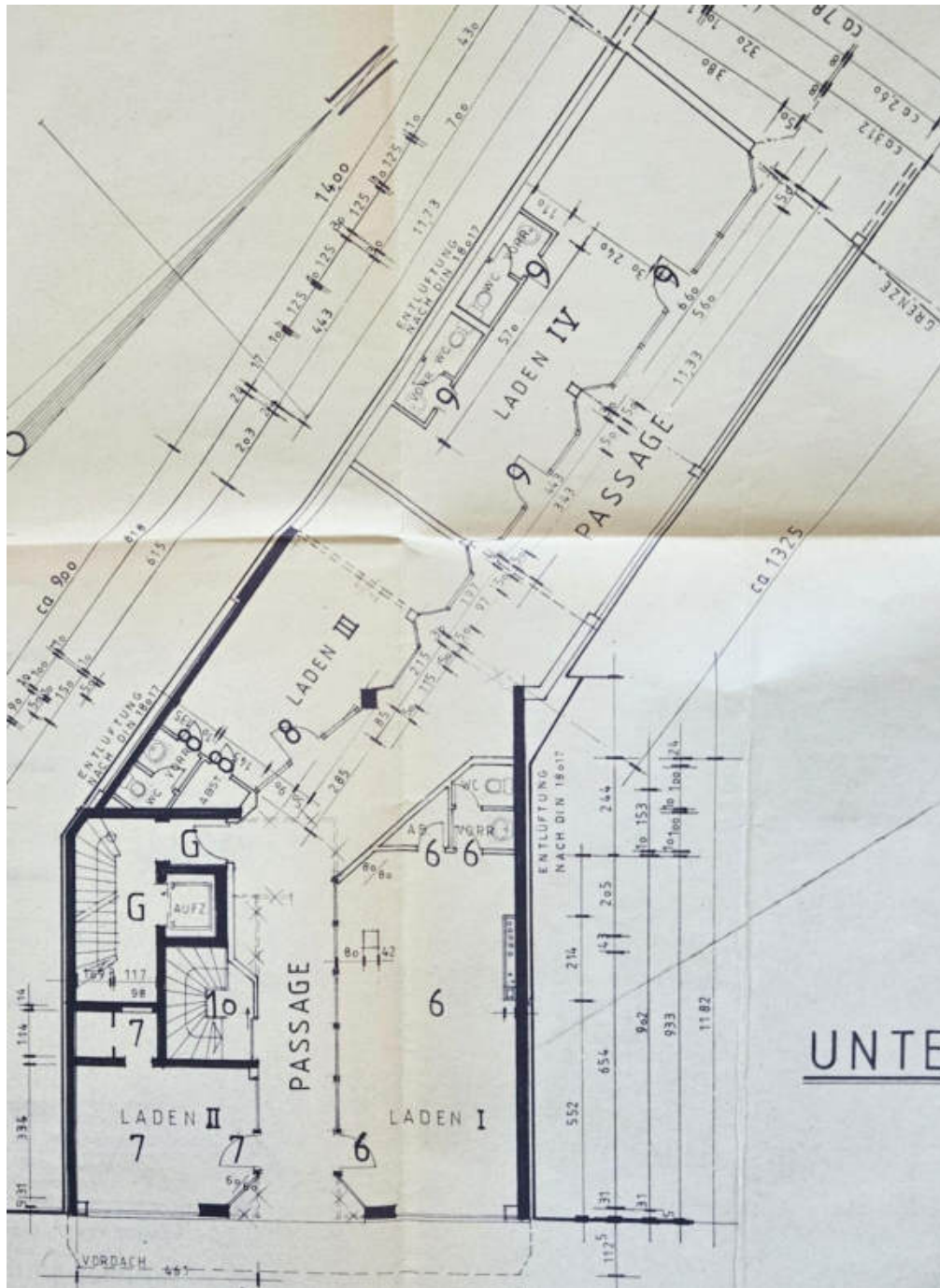


Anlage 2



**Bahnhofstr. 23**  
Grundriss Kellergeschoss

## Anlage 3

**Bahnhofstr. 23**

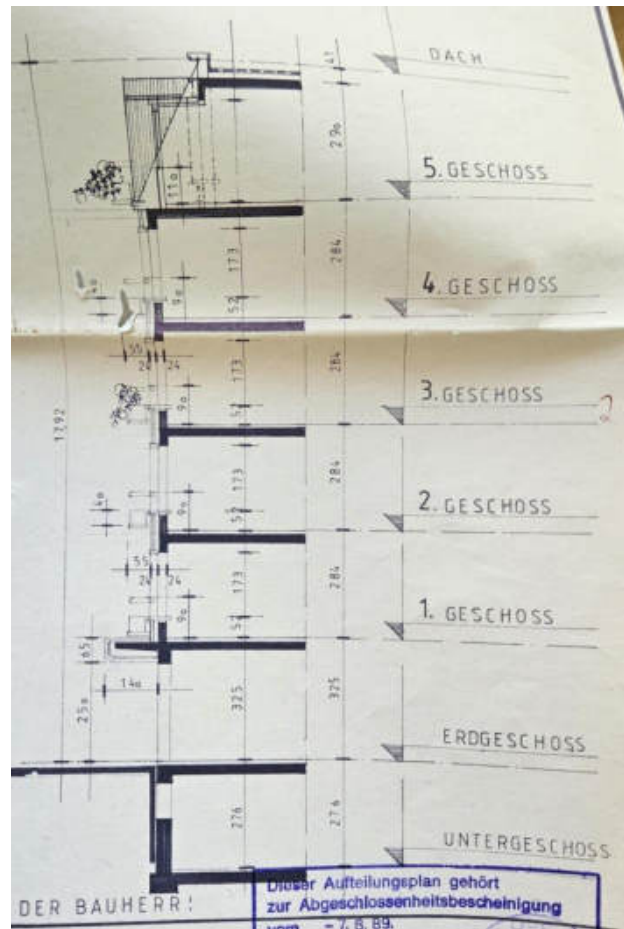
Grundrisse Erdgeschoss

mit dem zu bewertenden **Teileigentum Nr. 8, Ladenlokal III**

## Anlage 4

**Bahnhofstr. 23****Grundriss des zu bewertenden Teileigentums Nr. 8, Ladenlokal III**

## Anlage 5



**Bahnhofstr. 23**  
Gebäudeschnitt

Anlage 6

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

XXXX

XXXX