

**ES HANDELT SICH HIER UM DIE ANONYMISIERTE
VERSION DES GUTACHTENS.**

18.06.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 17 K 21/24



Objekt: Mit einem **Mehrfamilienwohnhaus**
und **Garagen** sowie einer Gartenlaube bebautes Grundstück
in **46145 Oberhausen, Matzenbergstraße 51**,
Gemarkung Sterkrade, Flur 4, Flurstück 1470,
Grundbuch von Sterkrade Blatt 101

Verkehrswert: **650.000,00 €**

Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag): 23.05.2025

Inhaltsverzeichnis

	1
Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	12
1.3 Erschließungszustand	13
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	15
2. Gebäudebeschreibung	20
2.1 Fotoreportage	21
2.2 Ausführung und Ausstattung	30
2.3 Massen und Flächen	41
3. Verkehrswertermittlung	45
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	45
3.2 Bodenwertermittlung	47
3.2.1 Bodenrichtwert	47
3.3 Ertragswertermittlung	53
3.3.1 Ausgangsdaten	58
3.4 Sachwertermittlung	63
3.4.1 Sachwert Flurstück 1470	66
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	69
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 1470	69

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 27.01.2025, Geschäftsnr. 17 K 21/24:

xxxxxxxxx

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 21.02.2025.
 - 1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Bau-rechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 13.02.2025.
 - 1.3 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10, Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht vom 25.02.2025.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Oberhausen, Flurkarte vom 04.02.2025.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 18.02.2025.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutzbe-hörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 03.02.2025.
 - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen, Grundbuch von Sterkrade Blatt 101 vom 29.04.2024.
 - 1.8 Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen 2025.
 - 1.9 Internetauskunft der Stadt Oberhausen zum aktuellen planungsrechtlichen Zu-stand.
 - 1.10 Einsicht in das Umgebungslärmportal NRW.
 - 1.11 Einsicht in die Starkregenhinweiskarte von Nordrhein-Westfalen, <https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>
 - 1.12 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.13 Hausakte der Stadt Oberhausen.
 - 1.14 Schreiben der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1, Untere Denkmalbehörde, vom 03.02.2025.
 - 1.15 Von den Miteigentümern vorgelegte Unterlagen: Angaben zu den Mieten, Abge-schlossenheitsbescheinigung und zugehörige Aufteilungspläne, Energieausweis.
 - 1.16 Verkehrswertgutachten des Sachverständigenbüros xxx
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen Orts- und Erörterungstermin am 23.05.2025.
Teilnehmer:
xxx, Miteigentümerin
xxx, Ehemann der Miteigentümerin
xxx, Miteigentümerin
xxx, Miteigentümer
Die Bewohner der Wohnungen, teilweise

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

Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger, Büro Höffmann-Dodel

Am Ortstermin konnte das gesamte Objekt, bis auf die Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss rechts, besichtigt werden.

- 2.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage und Assistenz bei der Erstellung der Aufmaße am Ortstermin.

Am Ortstermin konnte das gesamte Objekt, außer der rechten Dachgeschosswohnung, besichtigt werden.

3. Eigentümer:
xxx.

4. Als Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 23.05.2025, festgelegt.

5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 82 Seiten. Hierin sind 10 Anlagen mit 11 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als PDF

1. Grundstücksbeschreibung

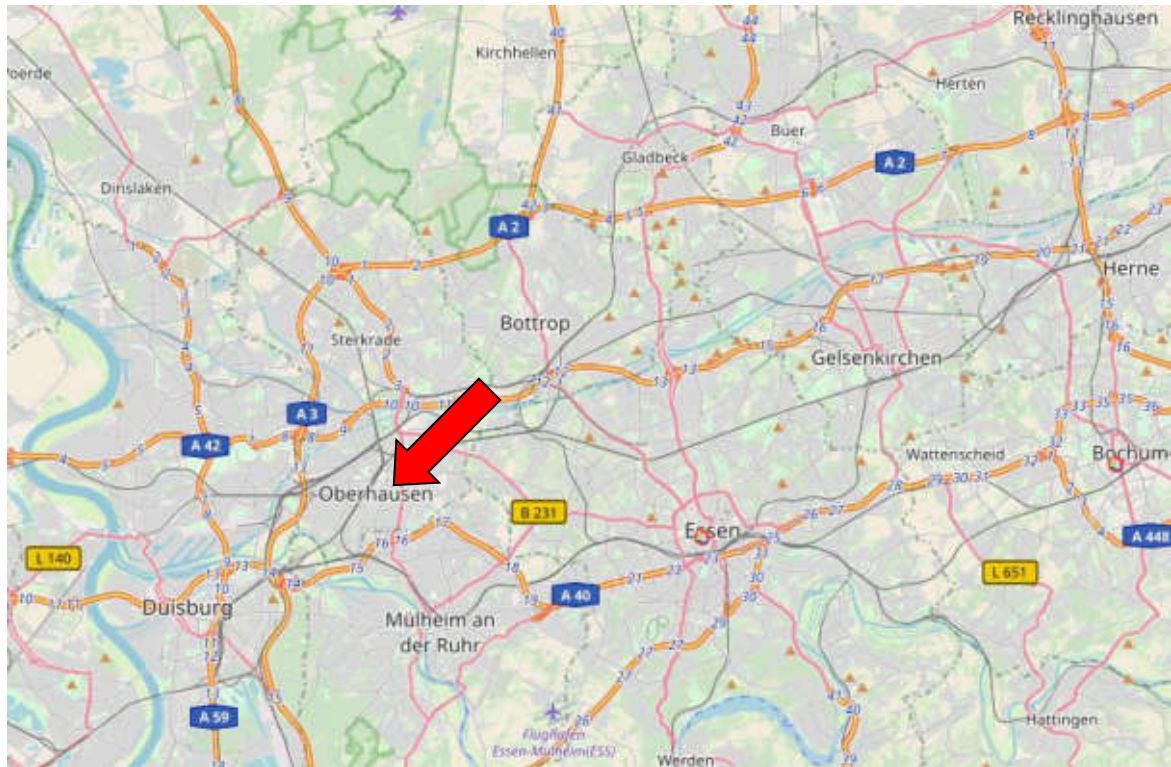
1.1 Tatsächliche Eigenschaften

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

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

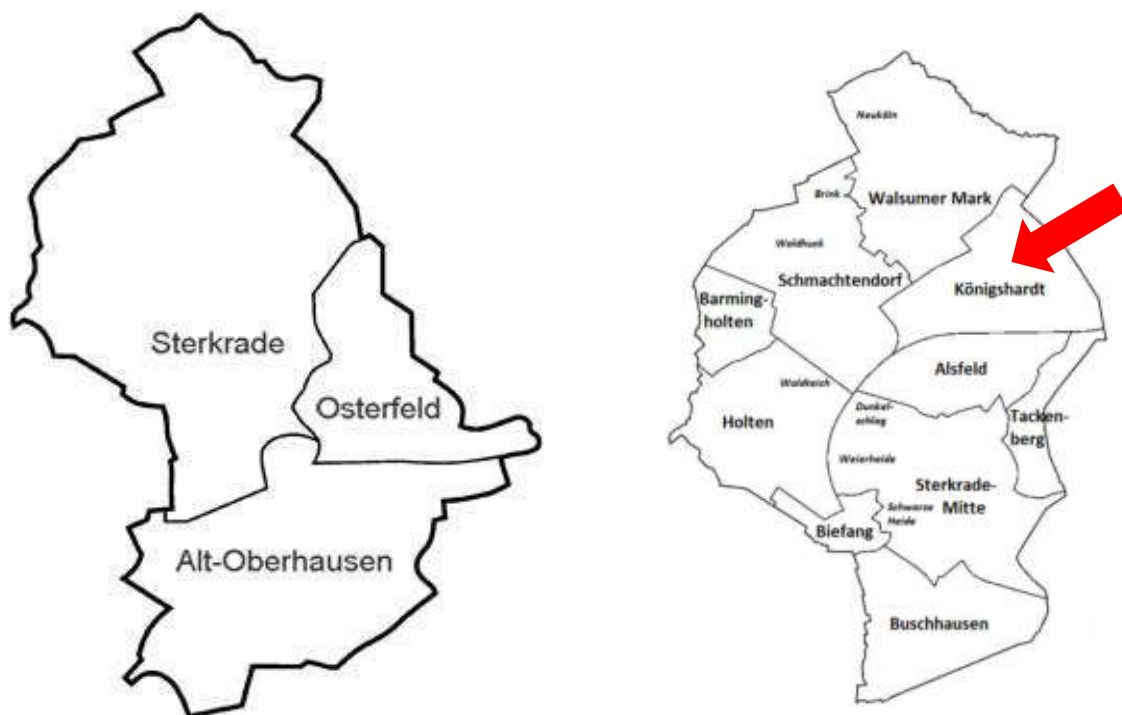
Zur Einbindung der Stadt Oberhausen in das westliche Ruhrgebiet siehe nachfolgende Karte.

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



Quelle: open streetmap.de

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 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 Bahnlinienetz. Der Flughafen Düsseldorf liegt ca. in 35 km Entfernung.

Lage, Entfernungen:

Oberhausen-Sterkrade, Königshardt

Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtteil „Königshardt“, welches Teil des Stadtbezirks Sterkrade ist. Der Stadtteil liegt im Norden von Oberhausen und zählt ca. 7.300 Einwohner. Er ist vor allem durch seine ruhige Wohnlage und seine historische Bergbau-Tradition geprägt ist. Der Stadtteil bietet eine Mischung aus grünen Flächen, Wohnhäusern und einigen Industrie- und Gewerbebetrieben.

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) von Oberhausen sind es ca. 9,5 km und zum Hauptbahnhof ca. 9,7 km in südlicher Richtung. Zur Innenstadt von Sterkrade, Fußgängerzone/Sterkrader Tor, sind es ca. 3,5 km.

Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in ca. 1,1 km Entfernung in südöstlicher Richtung an der Auffahrt Oberhausen-Königshardt zur A 2. Von hier aus gelangt man über das nahe gelegene Autobahnkreuz Oberhausen auch auf die A 3.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage gem. Bodenrichtwertniveau.

In ca. 1,1 km Entfernung befinden sich ein Lebensmitteldiscounter, ein Bäcker und eine Drogerie in der *Kirchenheller Straße*. In der nahe gelegenen *Königshardtstraße* verkehren mehrere Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs. Die nächste Haltestelle befindet sich in Fußwegdistanz, bzw. 350 m.

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

Bei der Bebauung des zu bewertenden Grundstücks handelt es sich um ein freistehendes, 2-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde zudem ein Garagengebäude als Grenzbebauung errichtet. Die nähere Umgebung ist durch 1- bis 3-geschossige Ein- oder Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise, überwiegend mit ausgebauten Dachgeschossen, geprägt. Westlich des zu bewertenden Grundstücks befindet sich der Sterkrader Wald.

Immissionen:

Die *Matzenbergstraße* liegt im Einflussbereich der Autobahn A 2, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen ist.

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

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel $\geq 60 - 69$ dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden.

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 nicht von Starkregenereignissen betroffen (nur die hinterste nordwestliche Ecke), 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 und extremes Starkregenereignis:



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

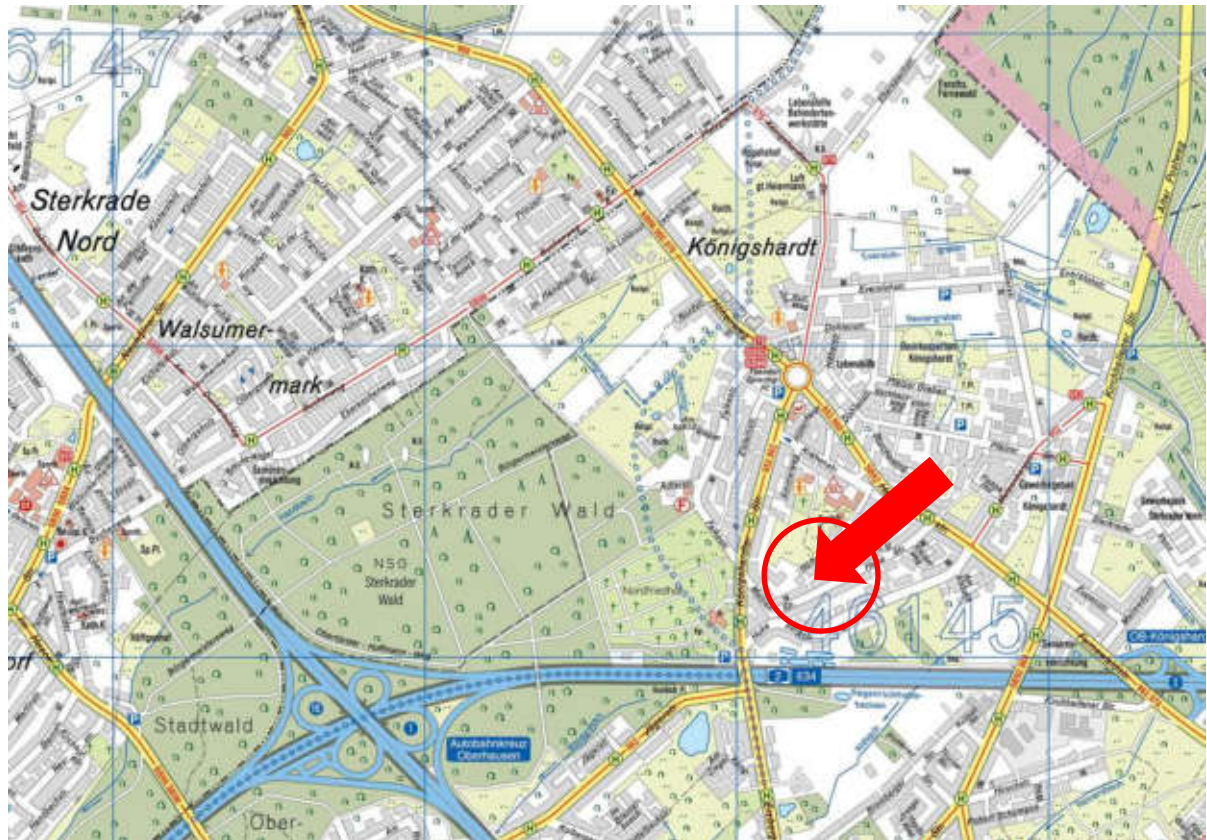
Auszug aus den Begriffserläuterungen der Hochwasserkarten:

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:

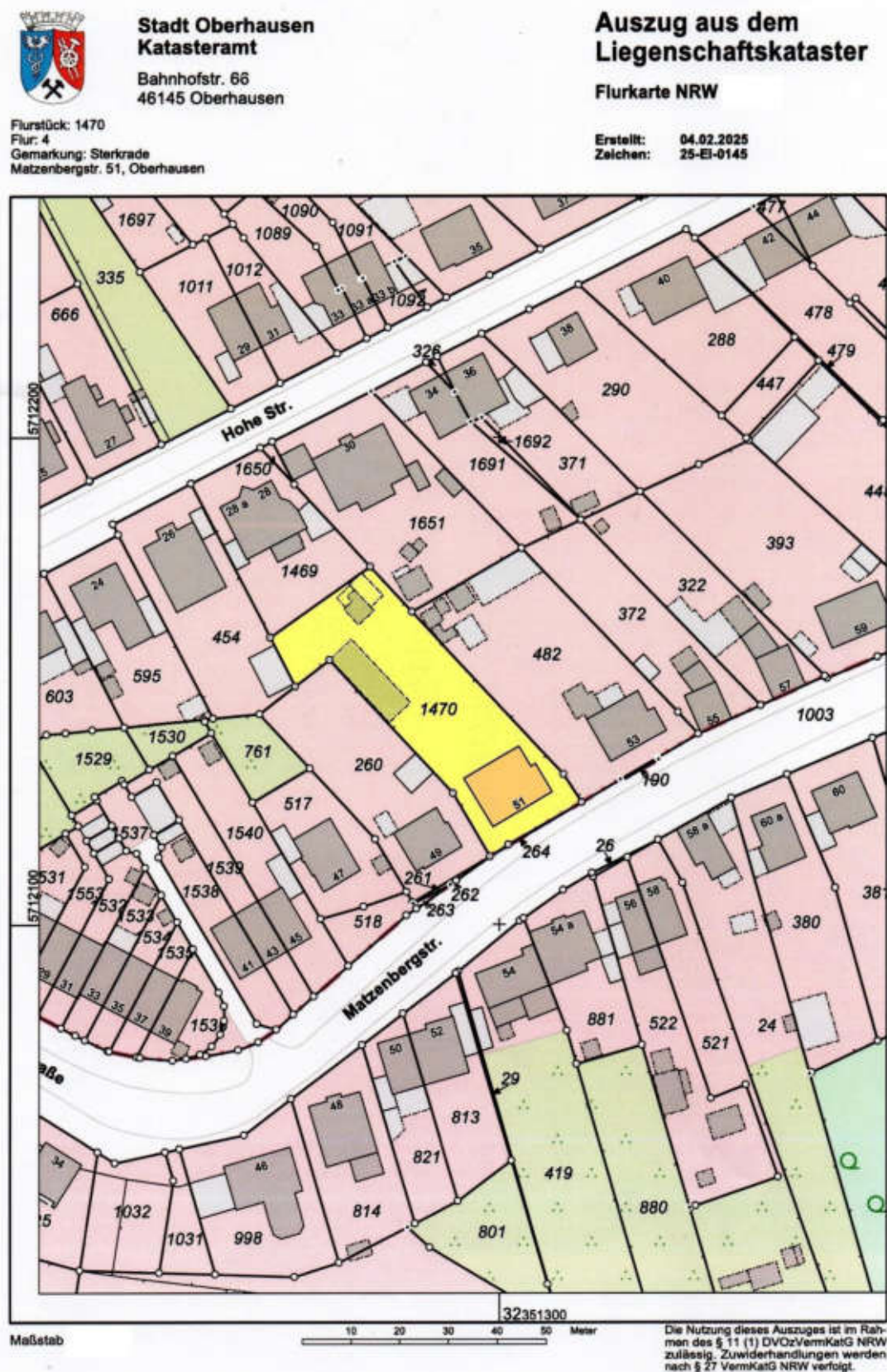
- **seltenes Starkregenereignis** = 36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren.
- **extremes Starkregenereignis** = 90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²).

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



1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstück 1470, eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 1470:

Straßenfronten:	Ca. 22,00 m zur <i>Matzenbergstraße</i> .
Mittlere Tiefe:	Ca. 64,00 m.
Mittlere Breite:	Zwischen ca. 19,00 und 22,00 m, im hinteren nordwestlichen Bereich ca. 26,50 m.
Grundstücksgröße:	1.336 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, annähernd L-förmig.
Topografie:	Überwiegend eben, leicht ansteigend von der Straße nach hinten, bzw. Nordwesten.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Matzenbergstraße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Matzenbergstraße</i> : Gepflasterte Fahrbahn, beidseitig zum Teil asphaltierte Gehwege, teilweise ohne Bordstein auf der Seite der zu bewertenden Bebauung, und nur sehr schmal. Teilweise Parkmöglichkeiten auf der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Auszug aus dem Schreiben der Stadt Oberhausen:

**Grundstück Matzenbergstraße 51
Gemarkung Sterkrade, Flur 4, Flurstück(e) 1470**

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

- Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch noch in voller Höhe zu zahlen sind. Angaben über Höhe und Fälligkeit der Beiträge können zurzeit nicht gemacht werden.
- Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht gezahlt sind.

Hinweis:

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

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

Gemäß Auskunft der betreffenden Sachbearbeiterin, wurde die erstmalige Herstellung der Straße noch nicht abgerechnet und ist noch zu zahlen. Ob und wann genau die Abrechnung erfolgt und in welcher Höhe ist derzeit nicht absehbar.

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.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Grundstück wurde im vorderen Bereich mit einem freistehenden Wohnhaus und im rückwärtigen Bereich mit einem Reihengaragengebäude bebaut. Das Wohnhaus wurde zurückversetzt zur Straße errichtet, der Vorgartenbereich ohne Einfriedung angelegt. Entlang der nordöstlichen Giebelseite führt eine Zufahrt auf den hinteren Grundstücksbereich und zu den Garagen, welche an der südwestlichen Grenze erbaut wurden. Bei den angrenzenden Nachbargrundstücken handelt es sich um ähnlich bebaute Flächen. Die Einfriedung wurde hier überwiegend mit Maschendrahtzaun vorgenommen.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abt. II des Grundbuches von Sterkrade Blatt 101 bestehen keine Eintragungen.

Anmerkung
Abteilung III:

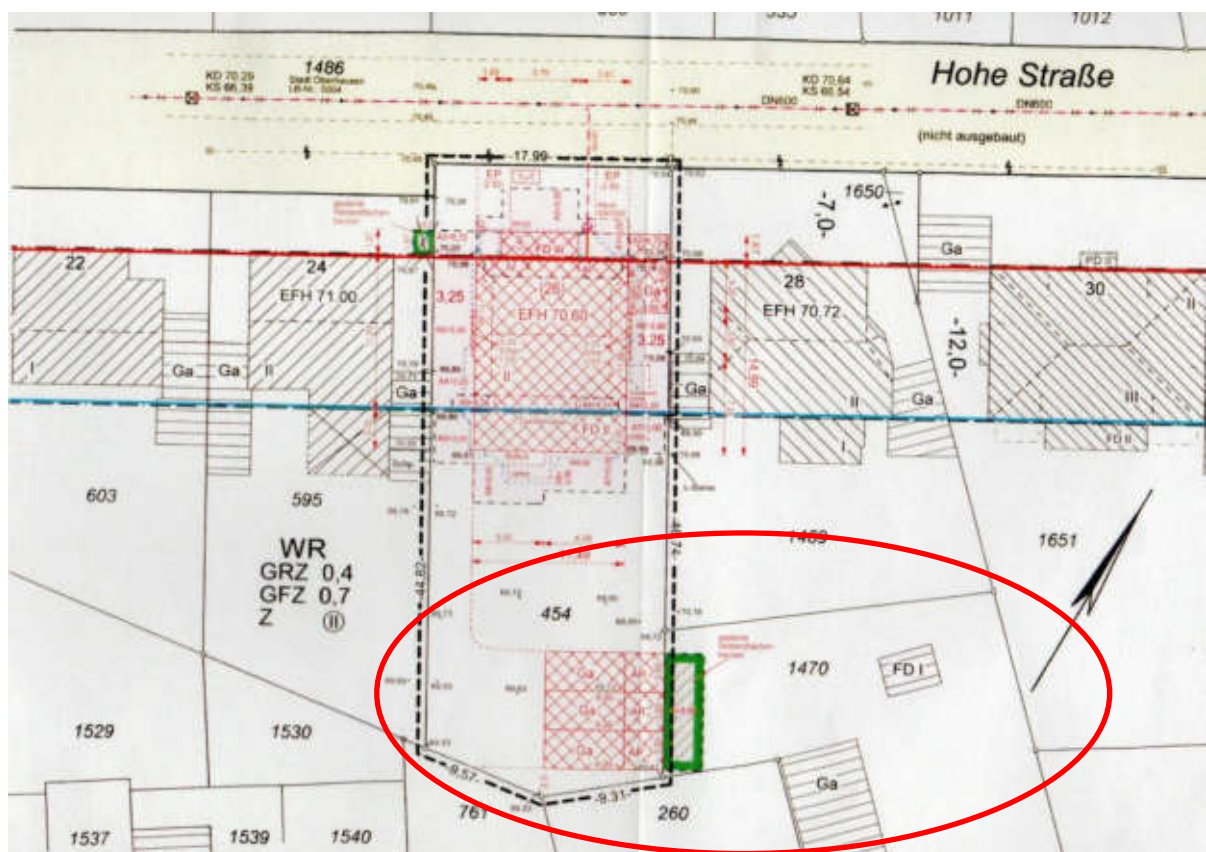
Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Oberhausen besteht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks nachfolgende Eintragung:

Baulastenverzeichnis von Oberhausen		Baulastenblatt Nr. 9446	Seite 1
Grundstück: -Hohe Str. 28- Netzenbergstr. 51			
Gemarkung Sterkrade		Flur 4	Flurstück 1470
Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	2	3	
1	Übernahme einer Abstandfläche zugunsten des Grundstückes Hohe Str. 26. eingetragen am: 16.4.2013 <i>AO</i>	BA-Nr. 2443/11	

Auszug aus dem zugehörigen Lageplan:



Die übernommene Abstandsfläche befindet sich im rückwärtigen Bereich des zu bewertenden Grundstücks, siehe grün gekennzeichnete Fläche im Lageplan.

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Franz Haniel“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Franz Haniel“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

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

Anmerkung:

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

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):**

Baureifes Land.

Altlasten:

Gemäß Auskunft der Unteren Umweltschutzbehörde der Stadt Oberhausen, ist das zu bewertende Grundstück 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 anzeigepflichtige 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.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Wohnbindung:	Gemäß Auskunft der Stadt Oberhausen unterliegt das zu bewertende Grundstück nicht den Bestimmungen des Wohnbindungsgesetzes.
Denkmalschutz:	Gemäß Schreiben der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen, ist das zu bewertende Objekt nicht nach den §§ 2, 5 und 23 Denkmalschutzgesetz NRW (DSHG NRW) in die Liste der Stadt Oberhausen für Baudenkmäler eingetragen. Es ist auch nicht als Bodendenkmal eingetragen und ebenso besteht kein Umgebungsschutz nach § 9 II DSchG NRW.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 15.07.1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56 „Königshardt“ mit den Festsetzungen: WR-Gebiet = Reines Wohngebiet II-geschossig (zwingend vorgeschrieben)

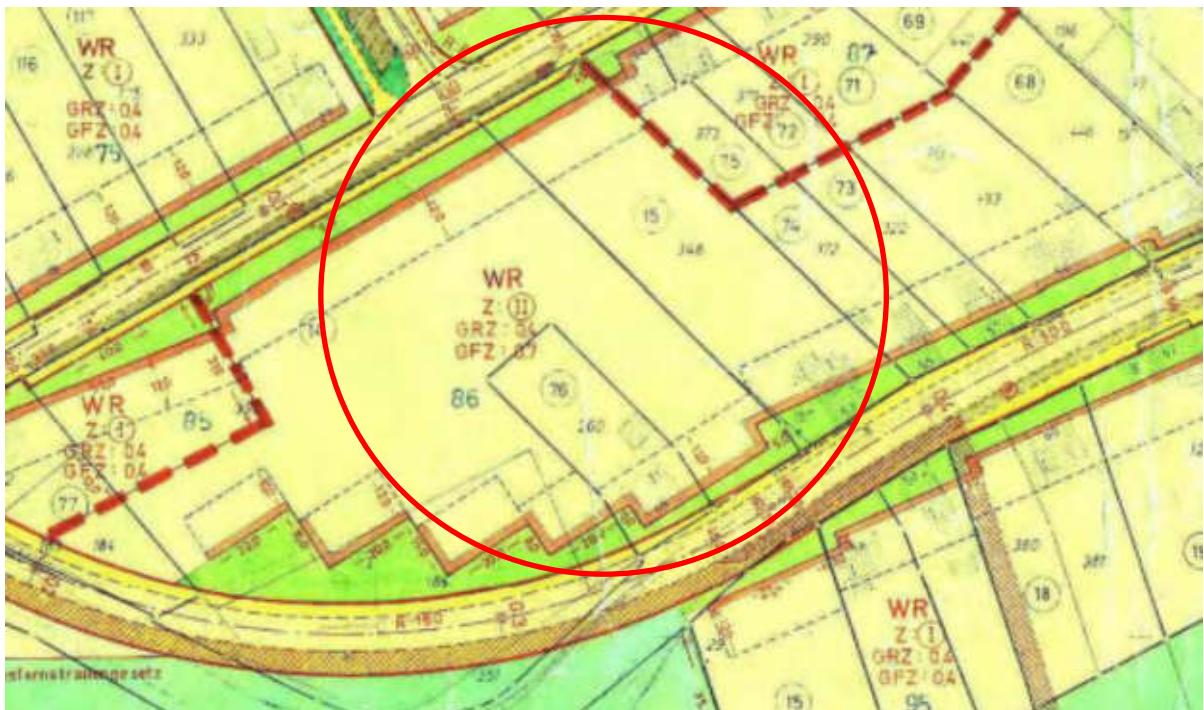
GRZ: 0,4

GFZ: 0,7

Der Bebauungsplan wurde später in Teilen aufgehoben. Dies betrifft jedoch nicht das zu bewertende Grundstück.

Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB.

Auszug aus dem Bebauungsplan (vergleiche auch mit aktueller Flurkarte auf Seite 12):



Siehe auch Auszug aus den textlichen Festsetzungen im Anhang, Anlage 10.

Planungsrecht:

In der Hausakte der Stadt Oberhausen konnte keine Genehmigung zu Wohnraum für den Spitzboden gefunden werden. In den genehmigten Grundrissen ist die Spindeltreppe vom Dachgeschoss zum Spitzboden eingezeichnet und im Spitzboden sind WC, kleiner Abstellraum und 2 größere Abstellkammern eingezeichnet.

Eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit ist grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet aufgrund möglicher städtebaulicher Ziele und baulicher Anforderungen. Zur Klärung, ob die ohne Baugeneh-

migung vorgenommene Nutzungsänderung nachträglich genehmigt werden würde, muss ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden. Diese Vorgehensweise übersteigt jedoch den Rahmen des Gutachtens.

Für eine nachträgliche Genehmigung sind auch ggf. Nachweise bezüglich Wärme-, Schall- und Brandschutz sowie Statik zu erbringen. Hierfür ist ein Sachverständiger einzuschalten, der entsprechende Untersuchungen vornimmt. Ggf. müssten schallschutztechnische oder statische Nachrüstungen vorgenommen werden, was erhebliche Kosten verursachen könnte. Auch ist der zweite Fluchtweg (notwendiges Fenster in entsprechender Größe etc.) zu überprüfen und ggf. herzustellen.

Da hier keine Genehmigung vorliegt, werden die Flächen im Spitzboden nicht als Wohnflächen gewertet.

In diesem Gutachten wird von einer Nutzung als **Abstellräume bzw. Hobbyräume** ausgegangen, da dies dem Genehmigungsstatus entspricht.

Für den Carport (im Anschluss an die Gartenlaube) und die Holzpergola im rückwärtigen Grundstücksbereich wurden ebenfalls keine Genehmigungen in der Hausakte gefunden. Es ist eine ggf. nachträgliche Genehmigung einzuholen. Diese überbauten Bereiche werden aus diesem Grunde als wertneutral gewertet (kein Abzug wegen möglichem Rückbau, aber auch keine Werterhöhung).

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: 2-geschossiges **Mehrfamilienwohnhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss. Massivbauweise mit Satteldach, voll unterkellert. Insgesamt 6 Wohnungen.

Reihengaragengebäude in Massivbauweise mit leicht geneigtem Pultdach, 6 Garagen.

Baujahr: **Wohnhaus ca. 1976.**

Garagen und Gartenlaube ca. 1978.

Bauschein Nr. 711/73 vom 25.06.1973 für die Errichtung eines **Mehrfamilienhauses** mit 9 PKW-Garagen.

Kanalbauschein Nr. 711/73 vom 25.06.1973.

Nachtragsbauschein Nr. 711/73 vom 28.04.1976 für die Änderung der Bauausführung im Dachgeschoss.

Rohbauabnahme für das Mehrfamilienhaus am 28.04.1976.

Schlussabnahme für das Mehrfamilienhaus am 28.10.1976.

Rohbau- und Schlussabnahme für die PKW-Garagen am 14.12.1978.

Genehmigung Nr. 1344/78 vom 20.07.1978 für die Errichtung einer **Gartenlaube**.

Rohbau- und Schlussabnahme 24.07.1978.

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.05.2024: Die in den Aufteilungsplänen mit Ziffern 1 bis 6 bestehenden Wohnungen und die mit Ziffern 1 bis 6 Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen.

Anmerkung: Es wurde zwar eine Abgeschlossenheitserklärung erwirkt und Aufteilungspläne erstellt, jedoch erfolgte keine reale Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentume. Dafür müssten einzelne Grundbuchblätter angelegt werden und eine Teilungserklärung, grundbuchlich einzutragende Bewilligung, erstellt werden.

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Matzenbergstr. 51* gelegen in Oberhausen-Sterkrade, Ortsteil Königshardt. Das 2-geschossige Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss wurde ca. 1976 in Massivbauweise mit Satteldach erbaut. Die Fassaden wurden mit Sichtmauerwerk gestaltet, die linke Giebelfassade mit Schieferverkleidung.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick von Nordosten auf das Gebäude. Rechts im Bild die gepflasterte Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich, links der offene Vorgartenbereich mit Rasenflächen und Beeten. Mittig führt eine Wegefläche zum Hauszugang. Das Gebäude umfasst insgesamt 6 Wohnungen (Zweispänner).



Bild 03
Übersichtsbild

Blick auf den überdachten Hauszugang, der über ein Podest mit Kunststeinbelag erreicht wird. Die ältere Haustüranlage ist aus Holz mit feststehendem Seitenelement mit Strukturglasfeldern und integrierten Briefkästen.

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick auf die Rückfassade mit Terrassen im Erdgeschoss und Balkonen im Obergeschoss. Das Dachgeschoss wurde zur Rückseite mit einer breiten Dachgaube ausgestattet. Die Balkone wurden vor ca. 5 Jahren saniert und mit neuen Geländern aus Edelstahl und Glasplatten versehen.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Blick von oben auf den rückwärtigen Grundstücksbereich. Im Vordergrund eine Rasenfläche, die sich an die Terrassen anschließt. Rechterhand die gepflasterte Zufahrt von der Straße her, welche in einem Hof vor den Garagen mündet. Entlang der rechten Grundstücksgrenze eine Rasenfläche mit Bäumen. Im Hintergrund eine Gartenhütte und ein Carport, siehe Bild 08.

**Bild 06*****Übersichtsbild***

Blick auf das Reihengaragengebäude, welches ca. 1978 in Massivbauweise mit leicht geneigtem Pultdach, eingedeckt mit Wellernitplatten, erstellt wurde. Das Gebäude umfasst 6 Garagen, die über Stahlschwingtore erschlossen werden.

**Bild 07****Übersichtsbild**

Blick in eine der Garagen. Boden aus Beton, Wände in Mauerwerk.

**Bild 08****Übersichtsbild**

Blick auf die Gartenhütte, die ca. 1978 in Holzbauweise erstellt wurde. Daneben wurde, vermutlich später, ein Carport in Holzkonstruktion angebaut. Auf der Rückseite der Hütte wurde außerdem eine Holzpergola als Überdachung eines Freisitzes erstellt (nicht im Bild).

**Bild 09****Übersichtsbild**

Blick nach links. Hier wurde ein weiterer Freisitz mit Betonsteinplatten befestigt. Zwischen Garagen linkerhand und dem Freisitz rechterhand gelangt man zu einer Rasenfläche im nordwestlichen Grundstücksbereich.

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

Blick in den Eingangsbereich und das Treppenhaus. Linkerhand gelangt man auf die Hochparterre-Ebene, rechterhand in den Keller. Die 2-läufige Stahlbetontreppe und die Podeste wurden mit Kunststeinbelägen (Terrazzo) ausgestattet. Das Treppengeländer wurde aus Holzbrettern an einer Stahlkonstruktion erstellt. Die Wände wurden mit Strukturputz und Anstrich versehen.

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

Blick in den linken Kellerflur mit Treppenhaus im Hintergrund. Links im Bild ein Innen-WC mit älterer Ausstattung. Boden mit Estrichbelag, Wände in Mauerwerk mit Anstrich, Decke in Stahlbeton mit Anstrich.

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

Blick in den gemeinschaftlichen Waschkeller. Boden mit Estrich und Bodenablauf. Hier befinden sich 6 Waschmaschinenanschlüsse, für jede Wohnung einer.

**Bild 13*****Kellergeschoss***

Blick in den Heizungskeller mit Öl-Zentralheizungsanlage, Baujahr 1998.

Bild 14***WE Nr. 3, EG links***

Blick in die Diele der 3-Zimmer-Wohnung. Ganz links befindet sich der Eingang (nicht im Bild, links im Vordergrund das WC. Vor Kopf ein kleines Zimmer zur Straßenseite und rechts daneben ein weiteres Zimmer. Rechts vorne im Bild das Bad. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände mit Putz, Tapete und Anstrich. Die Wohnung wurde vor 5 Jahren renoviert.

Bild 15***WE Nr. 3, EG links***

Blick in das Bad, ausgestattet mit Badewanne mit Echtglasabtrennung, Toilettenkörper und Waschtisch. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände raumhoch gefliest. Das Bad wurde vor ca. 5 Jahren komplett modernisiert. Die Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung (im Bad mit Strukturglas) und Kunststoffrollläden wurden im Jahr 2020 erneuert.

Bild 16***WE Nr. 3, EG links***

Blick in das Innen-WC, ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest. Auch das WC wurde vor 5 Jahren saniert.

**Bild 17*****Übersichtsbild***

Blick auf die Terrassen der Erdgeschosswohnungen an der Rückfassade. Die Terrassenbeläge und die Trennwände wurden vor etwa 5 Jahren erneuert. Die Terrassen werden über die Küchen der Wohnungen begangen.

**Bild 18*****WE Nr. 6, EG rechts***

Blick auf den Keramikplattenbelag im Wohnbereich der 2-Zimmer-Wohnung. Die tiefer liegenden Fenster zeigen hier zur Straße. Sämtliche Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung und Kunststoffrollläden in der Wohnung wurden 2021 erneuert.

Bild 19***WE Nr. 6, EG rechts***

Blick in das Bad, ausgestattet mit Badewanne mit Kunststofftrennwand, Toilettenkörper und Waschbecken.

Bild 20***WE Nr. 2, OG links***

Blick in die Diele der 3-Zimmer-Wohnung. Die Aufteilung entspricht der darunterliegenden Wohnung. Ausstattung hier mit großflächigen Keramikplatten. Der Bodenbelag und die Türen wurden vor ca. 5 Jahren erneuert.

Bild 21***WE Nr. 2, OG links***

Blick in das Bad, ausgestattet mit Badewanne, Dusche mit Echtglastrennwand, Toilettenkörper und Waschtisch. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände raumhoch gefliest. Das Bad wurde ebenfalls vor 5 Jahren modernisiert, die Fliesen sind allerdings älter.

Bild 22***WE Nr. 2, OG links***

Blick in das WC, modernisiert vor ca. 10 Jahren. Ausstattung mit Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest.

**Bild 23*****WE Nr. 2, OG links***

Blick auf den Balkon an der Rückseite, welcher über die Küche erschlossen wird. Die Balkone samt Belägen und Geländern wurden vor 5 Jahren saniert.

**Bild 24*****WE Nr. 5, OG rechts***

Blick auf den Bodenbelag der 2-Zimmer-Wohnung. Hier wurde ein Laminatboden in Schieferoptik verlegt. Vor ca. 7 Jahren wurden hier die Innentüren und teilweise die Fenster erneuert.

Bild 25***WE Nr. 5, OG rechts***

Blick in das Bad, ausgestattet mit Toilettenkörper, Dusche mit Plexiglastrennwand und Waschtisch. Die Ausstattung wurde vor ca. 7 Jahren modernisiert.

Bild 26***WE Nr. 1, DG links***

Blick in die 2-Zimmer-Wohnung mit Spindeltreppe aus Holz zum ausgebauten Spitzboden. Rechts die Eingangstür, Vor Kopf das Schlafzimmer mit Orientierung zur Rückseite. Die Ausstattung der Räume stammt überwiegend aus dem Renovierungszeitraum vor 20-25 Jahren. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände mit Tapete und Anstrich.

Bild 27***WE Nr. 1, DG links***

Blick aus der entgegengesetzten Richtung. Im Hintergrund der Wohnbereich mit Orientierung zur Straßenseite. Zwischen Diele und Wohnzimmer wurde hier eine Glasschiebetür eingebaut. Die Gaubenfenster zur Straße, Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung, wurden 2024 erneuert.

Bild 28***WE Nr. 1, DG links***

Blick in das Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit Fliesenbelag, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest. Die Ausstattung stammt aus dem Baujahr und ist nicht mehr zeitgemäß. Auch hier wurde das Fenster 2024 erneuert.

Bild 29***WE Nr. 1, DG links***

Blick in das Bad im Spitzboden. Ausstattung mit Dusche, Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit kleinformatigem Fliesenbelag, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest. Die Ausstattung stammt aus dem Baujahr und ist nicht mehr zeitgemäß.

Der Spitzbodenbereich wurde ohne Genehmigung ausgebaut, die Räume werden deshalb als Hobbyraumflächen gewertet.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

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

etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

Am Ortstermin konnte das gesamte Objekt, bis auf die rechte Dachgeschosswohnung, Nr. 4 besichtigt werden.

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

Die Positionsbezeichnungen orientieren sich an der Sicht von der Straße.

Kellergeschoss: Rechter Kellerbereich: Kellerflur und Wohnungskeller.

Linker Kellerbereich: Kellerflur, Wasch- und Trockenraum, Heizungskeller, Öllager, Ausgang zur Kelleraußentreppe an der Giebelseite.

Erdgeschoss: Hauseingang, Treppenhaus.

Links: Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Bad, WC, Abstellkammer, 2 Zimmer, Wohnzimmer und Küche mit rückwärtiger Terrasse.

Rechts: Eine 2-Zimmer-Wohnung mit Diele, Bad, Wohnzimmer, 1 Zimmer und Küche mit rückwärtiger Terrasse.

Obergeschoss: Treppenhaus.

Links: Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Bad, WC, Abstellkammer, 2 Zimmer, Wohnzimmer und Küche mit rückwärtigem Balkon.

Rechts: Eine 2-Zimmer-Wohnung mit Diele, Bad, Wohnzimmer, 1 Zimmer und Küche mit rückwärtigem Balkon.

Dachgeschoss: Treppenhaus.

Links: Eine 2-Zimmer-Wohnung mit Diele, Spindeltreppe zum DG, Bad, Küche, 1 Zimmer und Wohnzimmer.

Rechts: Eine 2-Zimmer-Wohnung mit Diele, Bad, Wohnzimmer, 1 Zimmer und Küche.

Spitzboden: Diele mit Spindeltreppe zum 2. OG linke Wohnung, kleiner Abstellraum, WC und zu jeder Seite ein großer ausgebauter Abstell-/Hobbyraum.

Dachspitz: Nicht ausgebauter Abstellbereich, zugänglich vom Spitzboden über eine Auszugstreppe.

Rohbau:

Konstruktion: Massivbauweise, Mauerwerksbau.

Umfassungswände: Mauerwerk, im KG ca. 36,5 cm stark, in den OGs ca. 30 cm stark, lt. Planunterlagen. Außenfassaden in Sichtmauerwerk (Vormauerstein), südwestliche Giebelseite mit Schieferplattenverkleidung mit Dämmung (Baujahr ca. 1985).

Innenwände: Mauerwerk, ca. 11,5 cm stark, tragende Wände ca. 24 cm stark, lt. Planunterlagen. Im DG eilw. Leichte Ständerwände.

Geschossdecken: Stahlbeton.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion.

Dachform: Satteldach, mit Dachgauben zu beiden Straßenseiten.

Dachdeckung: Tondachpfanneneindeckung

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau allgemein:

Treppen: *Treppenhaus:* Zweiläufige Geschosstreppe in Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinbelägen (Terrazzo) in Tritt- und Setzstufen sowie auf den Podesten. Geländer aus Holpaneelen an Stahlkonstruktion.

Wohnung DG links: Spindeltreppe mit massiven Holzstufen und Holzgeländer. Absturzsicherung im Spitzboden durch Holzgeländer.

Holzauszugstreppe vom Spitzboden zum Dachspitz.

Fußböden: *Hauseingang:* Kunststeinbelag (Terrazzo).

Kellergeschoss: Estrich, im Waschkeller mit Bodenablauf.

Wände:	<i>Hauseingang und Treppenhaus:</i> Strukturputz und Anstrich. <i>Kellergeschoss:</i> Mauerwerk mit Anstrich. Stellenweise Beton mit Anstrich.
Decken:	<i>Treppenhaus:</i> Putz und Anstrich. <i>Kellergeschoss:</i> Stahlbetondecke mit Anstrich.
Fenster:	<i>Keller:</i> Stahlkellerfenster und Glasbausteinfenster. <i>Treppenhaus:</i> Holzfenster mit Einfachverglasung, Strukturglas.
Türen:	<i>Hauseingang:</i> Holztür mit Kassetten aus dem Baujahr, feststehendes Seitenelement aus Holz mit Strukturglasfeldern und integrierten Briefkästen. <i>Kellergeschoss:</i> Stahltüren, Holztüren. Wohnungskeller mit Bretterverschlagstüren.

Ausbau der Wohnungen:

Treppen:	<i>Wohnung DG links:</i> Spindeltreppe mit massiven Holzstufen und Holzgeländer. Absturzsicherung im Spitzboden durch Holzgeländer.
Fußböden:	Überwiegend Keramikplattenbelag, teilw. Laminat, PVC und Teppichbelag. Bäder mit Keramikplattenbelag.
Wände:	Putz, Tapete und Anstrich. Küchen mit Fliesenspiegel oder anderen Materialien oberhalb der Arbeitsfläche. Im DG teilw. leichte Ständerwände, verspachtelt und gestrichen. Schrägen im Spitzboden teilw. mit Holzprofilbretterverkeidung. Bäder raumhoch oder bis 1,60 m hoch gefliest.
Decken:	Putz und Anstrich. Teilw. abgehängte Decken mit integrierten Beleuchtungskörpern. Im Spitzboden teilw. mit Holzprofilbretterverkeidung.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung bzw. Dreifachverglasung, Baujahre 1991, 2008, 2009, 2020, 2021, 2024. Im EG manuell bedienbare Kunststoffrollläden. Im OG teilw. elektrisch bedienbare Kunststoffrollläden. Zu den Terrassen und Balkonen Fenster und Fenstertüren. Bäder mit transluzentem Glas

oder Strukturglas. Wohnbereiche mit tiefer liegenden Fenstern. Dachflächenfenster im Spitzboden, über 30 Jahre alt. Innenfensterbänke aus Marmor, teilw. kunststoffbeschichtet. Außenfensterbänke aus Beton.

Türen:

Wohnungstüren aus Holz in Holzzargen, mit Spion. Innentüren aus Holz in Holzzargen, teilw. mit Glasfeld, teilw. Glastüren in Holzzargen, teilw. aus dem Baujahr, teilw. aus 1998, teilw. erneuert vor ca. 5 und 7 Jahren.

Sanitäre Ausstattung:

Keller:

Waschkeller mit 6 Waschmaschinen-Anschlüssen. Innen-WC, ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschbecken. Ältere Ausstattung.

Wohnung EG links:

Bad, ausgestattet mit Badewanne mit Echtglasabtrennung, Toilettenkörper und Waschtisch. Heizkörper in Handtuchhalterform. Modernisiert vor ca. 5 Jahren.

Innen-WC, ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschbecken. Abzugslüftung. Modernisiert vor ca. 5 Jahren.

Wohnung EG rechts:

Bad, ausgestattet mit Badewanne mit Kunststofftrennwand, Toilettenkörper und Waschbecken. Heizkörper.

Wohnung OG links:

Bad, ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse mit Echtglasabtrennung, Toilettenkörper und Waschtisch. Heizkörper in Handtuchhalterform. Modernisiert vor ca. 5 Jahren (außer Fliesen).

Innen-WC, ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschbecken. Abzugslüftung. Modernisiert vor ca. 10 Jahren.

Wohnung OG rechts:

Bad, ausgestattet mit Dusche mit Kunststofftrennwand, Toilettenkörper und Waschtisch. Heizkörper in Handtuchhalterform. Modernisiert vor ca. 7 Jahren.

Wohnung DG links:

Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken. Heizkörper. Ausstattung aus dem Baujahr, farbige Sanitärobjekte.

Bad (im Spitzboden), ausgestattet mit Duschtasse, Toilettenkörper und Waschbecken. Heizkörper. Ausstattung aus dem Baujahr.

Wohnung DG rechts (nicht besichtigt):

Bad, ausgestattet mit Dusche, Toilettenkörper und Waschbecken. Modernisiert ca. 2011, ältere Fliesen.

Besondere Einrichtungen:

- Einbauküchen – Eigentum der jeweiligen Bewohner und nicht Gegenstand der Bewertung.
- Teilweise Einbauschränke.

Haustechnische Anlagen:**Elektroinstallation:**

Elektrounterverteilungen aus dem Baujahr, Haupt-Elektrounterverteilung mit FI-Sicherheitsschalter, in den Wohnungen ohne. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer / Untertischgeräte. Gegensprechanlagen.

Heizung:

Ölzentralheizung. Heizkessel Baujahr ca. 1998, Brennwerttechnik. Öltank mit 14.000 L Fassungsvermögen.

Vermietungszustand:

Die Wohnungen werden überwiegend von den Mit-eigentümern und ihren Angehörigen bewohnt.

Barrierefreiheit:

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

Besondere Bauteile:

- Eingangsüberdachung, Betonkragplatte mit Attikaumrandung aus Metall.
- Eingangspodest mit Kunststeinbelag.
- Zwei Dachgauben zur Straßenseite und eine breite Dachgaube zur Rückseite. Front- und Seitenflächen mit Faserzementplattenverkleidung, Entwässerung aus Zink.

- Terrassen und Balkone an der Gebäuderückseite, ausgestattet mit Trennwänden und Geländern aus Edelstahl und Glasplatten, ca. 5 Jahre alt.
- Dachüberstände mit unterseitiger Verkleidung.
- Kamin mit Faserzementplattenverkleidung und Abdeckung.
- Massive Kelleraußentreppe mit Bodenablauf auf dem unteren Podest. Verlinkerte Seitenwange mit Abdeckung und aufgesetztem Edelstahlgeländer mit Glasplatten.

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

Baulicher Zustand allgemein:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Parteien. Das Gebäude wurde ca. 1976 in Massivbaueise mit Satteldach erstellt. Die Wohnungen werden von den Miteigentümern und Ihren Angehörigen bewohnt und wurden im Laufe der Zeit von diesen jeweils individuell modernisiert. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden gepflegten teilmodernisierten Zustand.

Folgende Instandsetzungsmaßnahmen wurden zuletzt durchgeführt:

- Vor ca. 5 Jahren wurde die Kelleraußentreppe mit einem Edelstahlhandlauf und einem auf die Seitenwange aufgesetzten Geländer aus Edelstahl mit Glasplatten ausgestattet.
- Vor ca. 5 Jahren wurden die Terrassenbeläge erneuert und Trennwände aus Edelstahl mit Glasplatten errichtet.
- Zum selben Zeitpunkt wurden die die Balkone komplett saniert. Unter anderem wurden sie mit neuem Estrichbelag und Geländern aus Edelstahl mit Glasplatten ausgestattet.
- Des Weiteren wurden vor ca. 5 Jahren die Dachrinnen erneuert.
- Sämtliche Wohnungseingangstüren wurden vor 5 Jahren erneuert.
- Vor ca. 3 Jahren wurde im rückwärtigen Gartenbereich ein Geräteschuppen aus verzinktem Stahlblech auf Fundament und Kunststeinplattenbelag in Eigenarbeit errichtet.

Folgende allgemeine Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Der Estrich im Keller zeigt teilweise Rissbildungen.
- An der Decke des WCs im KG blättert teilweise die Farbe ab.
- Die Elektrik stammt überwiegend aus dem Baujahr, der Hauptverteilerkasten wurde mit einem FI-Sicherheitsschalter ausgestattet, die Elektrointerverteilungen der Wohnungen nicht. Die alten Leitungen sind zu überprüfen und ggf. zu erneuern.
- Der Spitzboden wurde gemäß Unterlagen der Hausakte Oberhausen nicht zu Wohnraum genehmigt. In den genehmigten Grundrissen ist die Spindeltreppe vom Dachgeschoss zum Spitzboden eingezeichnet und im Spitzboden sind WC, kleiner Abstellraum und 2 größere Abstellkammern eingezeichnet.
- Die Öl-Zentralheizungsanlage ist mit einem Heizkessel Baujahr 1998 älteren Datums. Mit einer Erneuerung gemäß den dann geltenden Gesetzen muss in den kommenden Jahren gerechnet werden.
- Die Dachflächenunterseiten wurden mit einer Unterspannbahn ausgestattet. Teilweise soll Styropor zwischen den Sparren eingebracht worden sein.

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

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

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

eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz 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. Es wurde ein Energieausweis für das Gebäude vom 08.08.2020 vorgelegt. Der Energieausweis berücksichtigt die Beheizung mit Heizöl und die Warmwasserbereitung mit Strom. Der Endenergieverbrauch beträgt 105,2 kWh/(m²*a) und der Primärenergiebedarf beträgt 115,7 kWh/(m²*a).

Baulicher Zustand und Besonderheiten, Wohnungen

Wohnung Nr. 3, EG links

Die Wohnung zeigt sich insgesamt in einem modernisierten und gepflegten Zustand. Unter anderem wurde vor etwa 5 Jahren ein neuer Keramikplattenbelag verlegt, Bad und WC komplett modernisiert und sämtliche Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden in der Wohnung erneuert. Die Innentüren aus Holz in Holzzargen wurden 1998 erneuert, die Glastür in Holzzarge im Kinderzimmer vor 5 Jahren.

Wohnung EG Nr. 6, EG rechts

Die Wohnung zeigt sich insgesamt in einem überwiegend modernisierten und gepflegten Zustand. Vor etwa 5 Jahren wurde ein neuer Keramikplattenbelag verlegt und ein neuer Einbauschränk in der Diele eingebracht. Das Bad besitzt eine etwas ältere Ausstattung. Die Innentüren aus Holz, teilw. mit Glasfeld, stammen aus dem Baujahr. Die Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung und Kunststoffrollläden wurden 2021 erneuert.

Wohnung Nr. 2, OG links

Die Wohnung zeigt sich insgesamt in einem überwiegend modernisierten und gepflegten Zustand. Vor 5 Jahren wurden die Räume mit einem großflächigen Keramikplattenbelag gefliest, das Bad wurde (bis auf die älteren Fliesen) modernisiert und es wurden neue weiß beschichtete Innentüren mit Edelstahltürdrückern eingebaut. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung sind Baujahr 2008, im Wohnbereich Baujahr 2009 und zusätzlich mit elektrisch bedienbaren Kunststoffrollläden ausgestattet. Die Ausstattung des WCs ist ca. 10 Jahre alt.

Wohnung Nr. 5, OG rechts

Die Wohnung zeigt sich insgesamt in einem renovierten und gepflegten Zustand. Die Räume wurden überwiegend mit Laminat ausgestattet. Vor ca. 7 Jahren wurden

neue Innentüren eingebaut und das Badkomplett modernisiert. Die Fenster zur Straßenseite wurden ebenfalls vor 7 Jahren erneuert, die Fenster zur Rückseite stammen etwa aus dem Jahr 2008. Die Fensterbank aus Marmor im Schlafzimmer zeigt Rissbildungen.

Wohnung Nr.1, DG links

Die Räume zeigen sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, allerdings mit älterer Ausstattung. Bodenbeläge, Glastüren, Schiebetür und Türdrücker stammen aus der letzten Renovierung vor ca. 20-25 Jahren. Die Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung in der straßenseitigen Gaube (Wohnbereich) und an der Giebelseite (Bad) wurden 2024 erneuert. Die anderen Fenster sind Baujahr 1991. Vor ca. 10 Jahren wurden die Lichtschalter und Steckdosenabdeckungen erneuert. Die Ausstattung des Bads stammt aus dem Baujahr und ist nicht mehr zeitgemäß. In der Schlafzimerdecke zeigt sich ein Spannungsriss – in diesem Bereich treffen unterschiedliche Materialien aufeinander (Gaubenbereich). Im Spitzboden befinden sich Holztüren und Holzzargen aus dem Baujahr. Die Badausstattung stammt ebenfalls aus dem Baujahr und ist nicht mehr zeitgemäß. Die Giebelfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung der ausgebauten Zimmer im Spitzboden stammen aus den Jahren 1991 und 2009, Das Dachflächenfenster ist angeblich über 30 Jahre alt. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den ausgebauten Räumen im Spitzboden um Hobbyräume, nicht um genehmigten Wohnraum, handelt.

Wohnung Nr. 4, DG rechts

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

Laut Aussagen der Miteigentümer wurde das Bad im Jahr 2011 modernisiert, Aufteilung und Ausstattung entsprechen angeblich der Wohnung Nr. 5 im OG rechts.

Garagengebäude

An der südwestlichen Grundstücksgrenze wurde im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Reihengaragengebäude mit 6 Garagen errichtet. Das Gebäude wurde ca. 1978 in Massivbauweise mit Stahlschwingtoren und einem leicht geneigten Pultdach aus Welleternit erstellt. Der Attikabereich wurde mit Holz versehen. Innen wurden die Garagen mit Betonboden ausgestattet. Das Garagengebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand.

Gartenhütte und Carport

Im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde ca. 1978 eine Gartenhütte in Holzkonstruktion errichtet. Vermutlich später wurde rechts davon ein Carport in Holzkonstruktion angebaut. An der Rückseite der Hütte befindet sich zudem eine Holzpergola, die einen Freisitz überdacht.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde im vorderen Bereich mit einem freistehenden Wohnhaus und im rückwärtigen Bereich mit einem Reihengarangengebäude als Grenzgebäude bebaut. Das Wohnhaus wurde zurückversetzt zur Straße errichtet, der Vorgartenbereich mit Rasen und Beetflächen vor der Fassade angelegt. Eine Wegefläche mit Betonsteinplattenbelag führt zwischen den Rasenflächen zum Hauseingang, der über ein Podest mit Kunststeinbelag erschlossen wird. Entlang der nordöstlichen Giebelseite führt eine mit Betonsteinen gepflasterte Zufahrt auf den hinteren Grundstücksbereich und zu den Garagen, welche an der südwestlichen Grenze erbaut wurden. Die Zufahrt mündet in einem Hofbereich vor den Garagen. Entlang der rechten, bzw. nordöstlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich eine Rasenfläche mit Bäumen. An der Gebäuderückseite wurde eine durchgehende Terrassenfläche mit Trennwänden für die Erdgeschosswohnungen erstellt, an die sich eine Rasenfläche anschließt. Auf dem Rasen, nahe den Garagen, wurde ein Geräteschuppen errichtet. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich eine Gartenhütte und ein angebauter Carport. Dahinter wurde eine Freisitzfläche mit Betonsteinpflaster befestigt und mit einer Holzpergola überdacht. Links davon wurde eine weitere Freisitzfläche, befestigt mit Betonsteinplatten, angelegt. Ganz links erstreckt sich eine Rasenfläche im nordwestlichen Grundstücksbereich.

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

Wert der Außenanlagen incl. Gartenlaube, **Zeitwert pauschal: 30.000 €**

2.3 Massen und Flächen

Bruttogrundflächen (BGF):

Die Bruttogrundflächen wurden auf der Grundlage der, der Hausakte der Stadt Oberhausen entnommenen, Pläne ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde. Die Pläne in den Stadtakten waren nicht vollständig, tlw. auch ohne Bemaßungen, weshalb auf die Flächenermittlungen gem. tim.online.nrw.de zurückgegriffen wird; diese wurden auf Plausibilität von mir überprüft und können als hinreichend für die nachfolgende Wertermittlung herangezogen werden:

Wohnhaus

KG:	$14,49 * 11,99 - 1,00 * 5,00 =$	168,74 m ²
EG:	wie KG =	168,74 m ²
OG:	wie EG =	168,74 m ²
DG:	wie OG =	<u>168,74 m²</u>
		674,94 m ²

Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt: **rd. 675,00 m²**

Garage

Ca. $17,50 * 6,03 =$	105,53 m ²
----------------------	-----------------------

Bruttogrundfläche Garage: **rd. 106,00 m²**

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden, außer für die nicht besichtigte Dachgeschosswohnung Nr. 4 (DG rechts), auf der Grundlage eines vor Ort erstellten Aufmaßes erstellt.

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.

Hobbyräume im Spitzboden:

Anmerkung: Die im **Spitzboden** befindlichen Räume sind nicht als Aufenthaltsraum zu werten. Der Nutzungswert, hier **Wertung als „Hobbyraum“**, dieser Räumlichkeiten ist nicht so hoch wie Wohnraum gemäß Richtlinien zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien- WMR), die sich an bestehenden Rechtsprechungen zur Wohnflächenberechnung orientieren. Für diese Fläche erfolgt eine Anrechnung bezüglich des Mietwertes zu 70 %. Der Abzug wird jedoch **nicht in der Flächengröße sondern im Mietwert** vorgenommen, siehe unter **Ertragswertermittlung**.

Wohnung Nr. 3, EG links

Diele:	$0,58 * 1,12 + 2,44 * 2,98 =$	7,92 m ²
WC:	$1,00 * 1,68 =$	1,68 m ²
Bad:	$1,70 * 2,51 + 0,84 * 0,79 =$	4,93 m ²
Küche:	$2,08 * 4,72 =$	9,82 m ²
Zimmer:	$3,21 * 3,02 =$	9,69 m ²
Zimmer:	$4,44 * 3,32 =$	14,74 m ²
Zimmer:	$4,62 * 4,73 =$	21,85 m ²
AB:	$0,78 * 0,69 =$	<u>0,54 m²</u>
		71,17 m ²
Zzgl. anrechenbare Terrassenfläche*: $7,18 * 3,08 * 0,25 =$		<u>5,53 m²</u>
		76,70 m ²

Wohnfläche WE Nr. 3 gesamt: **rd. 77,00 m²**

* Entspricht der tatsächlichen Terrassenfläche.

Wohnung Nr. 6, EG rechts

Diele:	$1,72 * 3,60 =$	6,19 m ²
Bad:	$1,70 * 2,58 =$	4,39 m ²
Küche:	$2,08 * 4,72 =$	9,82 m ²
Zimmer:	$4,45 * 4,49 =$	20,43 m ²
Zimmer:	$4,71 * 3,25 =$	<u>15,31 m²</u>
		56,14 m ²
Zzgl. anrechenbare Terrassenfläche*: $((4,43 + 5,85) / 2 * 3,07) * 0,25 =$		<u>3,95 m²</u>
		60,09 m ²

Wohnfläche WE Nr. 6 gesamt: **rd. 60,00 m²**

* Entspricht der tatsächlichen Terrassenfläche.

Wohnung Nr. 2, OG links

Wohnung:	wie EG links =	71,17 m ²
Zzgl. anrechenbare Balkonfläche*: $1,45 * 6,64 * 0,25 =$		<u>2,41 m²</u>
		73,58 m ²

Wohnfläche WE Nr. 2 gesamt: **rd. 74,00 m²**

* Entspricht der tatsächlichen Terrassenfläche.

Wohnung Nr. 5, OG rechts

Wohnung:	wie EG rechts =	56,14 m ²
Zzgl. anrechenbare Balkonfläche*:	$1,45 * 5,25 * 0,25 =$	<u>1,90 m²</u>
		58,04 m ²

Wohnfläche WE Nr. 5 gesamt: **rd. 58,00 m²**

* Entspricht der tatsächlichen Terrassenfläche.

Wohnung Nr. 1, DG links

Diele:	$2,97 * 2,95 =$	8,76 m ²
Küche:	$2,13 * 4,70 =$	10,01 m ²
Zimmer:	$4,55 * 4,72 - 0,35 * 0,45 - 0,35 * 1,00 / 2 =$	4,93 m ²
Zimmer:	$3,37 * 4,46 + 3,09 * 3,20 - 0,70 * 0,55 - 0,64 * 0,68 - 0,64 * 1,00 / 2 =$	23,78 m ²
Bad:	$1,70 * 3,33 =$	<u>5,66 m²</u>
		69,35 m ²

Wohnfläche WE Nr. 1 gesamt: **rd. 69,00 m²**

Hobbyräume WE 1, Spitzboden

Diele:	$3,10 * 4,19 - 1,06 * 0,95 - 1,61 * 2,42 - 4,19 * 1,00 / 2 =$	5,99 m ²
AB:	$1,62 * 2,07 - 2,07 * 1,00 / 2 =$	2,32 m ²
Zimmer:	$5,66 * 4,25 - 0,38 * 5,66 * 2 - 5,66 * 1,00 / 2 * 2 =$	14,09 m ²
Zimmer:	$5,59 * 4,96 - 2,09 * 1,11 - 0,38 * 4,96 - 4,96 * 1,00 / 2 - 0,38 * 3,86 - 3,86 * 1,00 / 2 =$	17,64 m ²
Bad:	$1,21 * 1,58 + 1,98 * 1,95 - 0,44 * 1,95 - 1,95 * 1,00 / 2 =$	<u>3,95 m²</u>
		43,98 m ²

Hobbyraumflächen WE Nr. 1 gesamt: **rd. 44,00 m²**

Wohnung Nr. 4, DG rechts:

(nach den Maßen der darunter liegenden Wohnung Nr. 5 und den Planunterlagen)

Diele:	ca. $3,6 * 1,70 =$	6,12 m ²
Bad:	ca. $2,58 * 1,70 =$	4,39 m ²
Küche:	ca. $2,08 * 4,71 =$	9,80 m ²
Zimmer:	ca. $3,25 * 4,71 - 0,35 * 0,45 - 0,35 * 1,00 / 2 =$	14,98 m ²
Zimmer:	$4,55 * 4,46 - 0,64 * 0,68 - 0,64 * 1,00 / 2 =$	<u>19,54 m²</u>
		Ca. 54,83 m ²

Wohnfläche WE Nr. 4 gesamt: **rd. 55,00 m²**

Aufstellung der Wohnflächen:

WE Nr. 3, EG links:	rd. 77,00 m ²
WE Nr. 6, EG rechts:	rd. 60,00 m ²
WE Nr. 2, OG links:	rd. 74,00 m ²
WE Nr. 5, OG rechts:	rd. 58,00 m ²
WE Nr. 1, DG links:	rd. 69,00 m ²
WE Nr. 4, DG, rechts:	rd. <u>55,00 m²</u>

Gesamtwohnfläche: **rd. 393,00 m²**

Zzgl. Hobbyfläche SPB: rd. 44,00 m²

Gesamtwohnfläche + Hobbyfläche: **rd. 437,00 m²**

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

3.2.1 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 109024 in Oberhausen-Sterkrade, Lagemerkmal: Hohe Straße 50a zum Stichtag 01.01.2025: = **310,- €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= III
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 1,0
Grundstückstiefe	= 35 m

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 3 Jahre berücksichtigt. In den letzten Jahren stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Im letzten Jahr gab es eine leichte Erhöhung von rd. 3%.

Es wird bis zum Stichtag von einer Stagnation ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **310 €/m²** als Basiswert herangezogen.

Aufteilung in Teilflächen

Für die vorliegende Bewertung wird das zu bewertende Gesamtgrundstück in 3 Teilflächen mit unterschiedlichen Wertigkeiten aufgeteilt:

Bei dem Flurstück 1470 handelt es sich, bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 64 m, um ein Grundstück mit Übertiefe. Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 35 m.

In der Wertermittlungspraxis werden Übertiefen dadurch berücksichtigt, dass eine Aufteilung in Vorder- und Hinterland vorgenommen wird, wobei das Hinterland einen deutlichen Wertabschlag zum Vorderlandwert erfährt.

Die hintere Grundstücksfläche, so genannte **Hinterlandfläche**, ist als zusätzliche Hausgartenfläche zu werten, da eine Wohnbebauung aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben nicht genehmigt würde. Diese teilt sich wiederum in 2 Grundstücksqualitäten auf: Garagenfläche und zusätzliche Gartenfläche.

Die Flächen wurden wie folgt ermittelt, siehe Auszug aus tim.online.nrw.de:



Vorderlandfläche:	=	rd. 700,00 m ²
Hinterlandfläche, Garagenfläche:	=	rd. 370,00 m ²
Hinterlandfläche, Garten:	$1.336 \text{ m}^2 - 700 \text{ m}^2 - 370 \text{ m}^2 =$	266,00 m ²

Berücksichtigung der ggf. abweichenden WGFZ

Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen:

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) und Grundstückstiefe

Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

Bei größerer Überschreitung der genannten Tiefe ist das Grundstück zum Zwecke der Wertermittlung in Vorderland -bis zur Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks- und Hinterland aufzuteilen. Das Hinterland ist unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsmöglichkeit gesondert zu beurteilen.

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

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

WGFZ Bewertungsgrundstück (im Vorderlandbereich) :

$$168,74 \text{ m}^2 * 2 + (0,75 * 168,74 \text{ m}^2) = 464,04 \text{ m}^2 / 700 \text{ m}^2 = 0,66, \quad 0,66$$

WGFZ Richtwertgrundstück: 1,00

Um den Richtwert auf die individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks umzurechnen siehe Auszug aus der Fachinformation zu dem entsprechenden Bodenwert aus boris.nrw.:

Abweichungen der WGFZ des zu bewertenden Grundstücks vom zonalen Bodenrichtwert sind anhand der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) zu berücksichtigen (siehe letzter Teil der Fachinformation).

Angepasster Bodenwert: $0,82 * 310 \text{ €/m}^2 = 254,20 \text{ €/m}^2$.

		WGfZ des Bewertungsgrundstücks													
		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	
WGfZ des Vergleichsobjektes	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,52	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	
	0,9	0,69	0,75	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	
	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	
	1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	
	1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	
	1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	
	1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	
	1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	
	1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	
	2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	
	2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	
	2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	
	2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	
	2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolationen berechnen.

Wert der Hinterlandflächen

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses der Stadt Oberhausen liegen die Preise für Hinterlandflächen ohne Bauerwartung, die zu Gartenzwecken erzielt werden, in der Regel bis höchstens 30 % des Bodenrichtwertes, sh. Auszug aus der Fachinformation des GAA Oberhausen:

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

Da der erste Teil der Hinterlandfläche als Garagenfläche nutzbar ist, erfolgt für diese Fläche ein Ansatz von 30 % des angepassten Bodenrichtwertes.

Für die sich anschließende Fläche ist der relative Ansatz zu reduzieren, da sich weiter entfernt und nur als Gartenland genutzt wird, bei einem bereits großen Grundstück.

Siehe auch differenziertere Untersuchungen der Nachbargemeinde Mülheim-Ruhr:

Nach einer Untersuchung des Gutachterausschusses aus dem Jahre 2023 liegen die Preise für die zum Bauland gehörenden Hinterlandflächen (> Grundstückstiefe des zugehörigen Bodenrichtwertes), die als zusätzliche Hausgartenfläche erworben werden, in den meisten Fällen zwischen 10% und 20% des zuzuordnenden Bodenrichtwertes. Je nach Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche wurde folgendes Wertverhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert ermittelt:

Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche	0 bis 300 m²	300 bis 1.000 m²	über 1.000 m² *
Gartenlandwert in % des Bodenwertes	20 - 15%	15 - 10%	10 - 5%

Aufgrund dieser Untersuchungen wird die Hausgartenfläche von 266 m² mit 15 % geschätzt.

Wert der ersten Hinterlandfläche, Garagenfläche:

$$0,30 * 254 \text{ €/m}^2 = 76,20, \text{ rd. } \mathbf{76,00 \text{ €/m}^2}.$$

Wert der zweiten Hinterlandfläche, zusätzliche Gartenfläche:

$$0,15 * 254 \text{ €/m}^2 = 38,10, \text{ rd. } \mathbf{38,00 \text{ €/m}^2}.$$

Himmelrichtung des Gartens

Ausrichtung des Grundstücks

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

Für die Gartenausrichtung nach Nord-West ist keine Anpassung vorzunehmen.

Anmerkung:

Um die Modellkonformität zu wahren, sind Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität (dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen, für die keine Erträge erzielt werden), **als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** am Ende der Verfahren zu berücksichtigen. Das betrifft ebenfalls sonstige Rechte (Baulasten, Erschließungskosten etc.).

Dabei sind die Bodenwertanteile, die den Erträgen zuzuordnen sind (wie vorliegend auch die Garagenlandfläche) in den Abzinsungsbetrag miteinzubeziehen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 23.05.2025 wie folgt geschätzt:

$$\mathbf{\text{Teilfläche 1:}} \quad 700 \text{ m}^2 * 254,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad 177.800,00 \text{ €}$$

Teilfläche 2 (Hinterlandfläche, Garagen):

$$370 \text{ m}^2 * 76,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad + \quad 28.120,00 \text{ €}$$
$$\quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad 205.920,00 \text{ €}$$

Bodenwert, Teilfläche 1 + 2 :

(angemessener Preis zum Wertermittlungstichtag 23.05.2025) **rd. 206.000,00 €**

Teilfläche 3 (Hinterlandfläche, zusätzliche Gartenfläche):

$$266 \text{ m}^2 * 38,00 \text{ €/m}^2 = 10.108, \quad \quad \quad + \quad \mathbf{10.000,00 \text{ €}}$$

Berücksichtigung der Erschließungssituation

Gemäß Auskunft der Stadt Oberhausen, sind noch Erschließungsbeiträge für die Ersterschließung zu zahlen. Eine genaue Berechnung der zu zahlenden Gebühren wurde mir vom Tiefbauamt nicht vorgelegt.

Übliche zu entrichtende Erschließungsbeiträge sind dem Grundstücksmarktbericht NRW zu entnehmen, siehe Auszug aus dem GMB NRW 2024:

Individueller Wohnungsbau

4.1.3 Erschließungsbeiträge

Die Gutachterausschüsse haben für 81 Gemeinden Daten zu Erschließungsbeiträgen (§ 127 ff. BauGB) gemeldet. Diese liegen zwischen 15 und 98 €/m², im Durchschnitt bei 36,9 €/m² ± 13,3 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a bis 135 c BauGB (Naturschutzbeiträge) sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen.

Geschosswohnungsbau

4.2.3 Erschließungsbeiträge

Die Erschließungsbeiträge (§ 127 ff. BauGB) (gemeldet für 31 Gemeinden) liegen zwischen 20 und 90 €/m², im Mittel bei 47,1 €/m² ± 18,7 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeträge nach den §§ 135 a bis 135 c BauGB (Naturschutzbeiträge) sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen.

Ausgehend vom Durchschnittswert ergäbe sich ein Abzug von:

Rd. $42 \text{ €/m}^2 \cdot 1.336 \text{ m}^2 = 56.112 \text{ €}$. Es wird von einer Abzinsungszeit von 5 Jahren ausgegangen, wodurch sich eine Wertminderung ergibt in Höhe von:

$56.112 \text{ €} \cdot 1 / 1,03^5 = 48.402,70$, **- rd. 48.000 €**

Berücksichtigung der Baulast:

Auf dem Grundstück lastet eine Baulast bezüglich der Übernahme einer Abstandfläche von ca. 20,00 m² für das Nachbargrundstück (siehe Seite 15-16).

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. „Baulastenverzeichnis-beschmutzung“). Es handelt sich um einen Teil der zusätzlichen Hausgartenflächen.

Der Wertabzug der belasteten Fläche wird mit 50 % des angepassten Bodenrichtwertes geschätzt: $0,50 \cdot 38,00 \text{ €/m}^2 \cdot 20 \text{ m}^2 = 380,00 \text{ €}$

Somit hat die vorhandene Baulast keinen Werteinfluss, da dieser Betrag im Rundungsbereich des Verkehrswertes liegt.

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 liegen (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 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 und geschätzten Ausstattung mit 39 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 im GMB 2025 folgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

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

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

Das zu bewertende Grundstück hat einige Vorteile, die eine Absenkung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes bedingen. Es sind bereits eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungspläne vorhanden. Bei der Veräußerung einzelner Wohnungseigentume sind deutlich höhere Preise zu erzielen, weshalb hier ein Vorteil besteht. Das sehr große Grundstück bietet viel Platz mit unterschiedlichen Zonen (Garagennutzung, Gartennutzung). Da der Bodenwert nur abgezinst in das Ertrags-

wertergebnis eingeht, ist hier ein weiterer Faktor für eine Absenkung des LSZ vorhanden. Die Wohnungen sind sehr gepflegt und die Erd- und Obergeschosswohnungen wurden bereits zum Großteil modernisiert, wodurch das Modernisierungsrisiko geringer wird. Sie haben gute Grundrissaufteilungen mit Terrassen und Balkone. Eine Absenkung des Liegenschaftszinssatzes um 0,5 Prozent ist gerechtfertigt.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit 3,25 % geschätzt (schon Abgeschlossenheitsbescheinigung vorhanden, mittlere Lage, großes Grundstück, viele Freiflächen).

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

Das Gebäude ist komplett vermietet, jedoch zum überwiegenden Teil an Familienmitglieder und Miteigentümer.

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

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

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird von den Mietrichtwerten des Mietspiegels der Stadt Oberhausen Stand 01.03.2023 ausgegangen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Oberhausen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß § 27 II.BV enthält: Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis. Es handelt sich um Nettokaltmieten.

Auszug aus dem Mietspiegel:

Die Mietwerte gelten für abgeschlossene Wohnungen in mittlerer Wohnlage. Sie beziehen sich auf die Qualitätsmerkmale der Standardwohnung und auf die Mitte der jeweiligen Baujahresgruppen und Größenklassen.

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

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

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

Die diesbezügliche Mietpreis-Spanne gemäß Mietspiegel beträgt:

Für Wohnungen zwischen 20 und 60 m²: 5,30 bis 7,19 €/m², Mittelwert 6,33 €/m²

Für Wohnungen zwischen 60 und 90 m²: 4,89 bis 7,05 €/m², Mittelwert 5,91 €/m²

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

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

Zuschläge unter anderem für Einfamilienwohnbau, Appartements, alten-/behindertengerechte Ausstattung, gehobene Wohnungsausstattung (z. B. bei Parkett, Fliesen-/Naturstein-/Teppichböden hoher

Qualität, Elektroausstattung in überdurchschnittlichem Umfang, hochwertige Türen), gehobene Ausstattung der Sanitärräume (Sanitär in anspruchsvoller Ausführung, Böden und Wänden in Bädern und/oder Küchen mit hochwertigen Fliesen bzw. Natursteinplatten), Balkone/ Dachterrassen größer 10 m², außergewöhnlich gute Wohnlage, Garten zur alleinigen Nutzung, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum etc.

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

Der Mietspiegel sieht noch Zu- bzw. Abschläge vor:

Erneuerung Wohnungsausstattung nach 2000 (Bei Teilerneuerung geschätzt + 0,30 €/m ²)	+ 0,58 €/m ²
Erneuerung Sanitärausstattung nach 2000	+ 0,41 €/m ²
Isolierverglasung, Einbau nach 1995 (Bei Teilerneuerung geschätzt + 0,10 €/m ²)	+ 0,21 €/m ²
Gehobener Gebäudezustand	+ 0,47 €/m ²
Wohnung ohne Balkon	- 0,44 €/m ²

Es ergeben sich die folgenden Mietwerte:

EG, rechts (Wohnung zwischen 20 und 60 m²):

6,33 €/m² + 0,21 + 0,47 = 7,01 €/m², **rd. 7,00 €/m²**

OG, rechts (Wohnung zwischen 20 und 60 m²):

6,33 €/m² + 0,30 + 0,41 + 0,21 + 0,47 = 7,72 €/m², **rd. 7,70 €/m²**

EG und OG, links (Wohnungen zwischen 60 und 90 m²):

5,91 €/m² + 0,30 + 0,41 + 0,21 + 0,47 = 7,30 €/m², **rd. 7,30 €/m²**

DG rechts (Wohnung zwischen 20 und 60 m²):

6,33 €/m² + 0,41 + 0,10 (tlw. Fenster) + 0,47 - 0,44 = 6,87 €/m², **rd. 6,90 €/m²**

DG links (Wohnung zwischen 60 und 90 m²):

5,91 €/m² + 0,10 (tlw. Fenster) + 0,47 - 0,44 = 6,04 €/m², **rd. 6,00 €/m²**

Hobbyräume Spitzboden:

$$6,00 \text{ €/m}^2 * 0,7 = 4,20 \text{ €/m}^2,$$

rd. 4,20 €/m²

Anmerkung Hobbyräume im Dachgeschoss:

Die Anrechnung bezüglich des Mietwertes erfolgt zu 70 % des Mietwertes. Anzu-
merken ist, dass diese Räume nicht als Aufenthaltsräume, sondern nur als Hobby-
räume vermietet werden dürfen.

Siehe auch Auszug aus dem Mietspiegel des RDM Essen 2024:

Wohnungsmieten – Bestand

Netto-Kaltmieten in €/m ² Wohnfläche, monatlich, bezogen auf eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m ² Wohnfläche, vorausgesetzt, die Ausstattung ist der heutigen Zeit angepasst*			
Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	↗ 6,30	↗ 8,80	↗ 13,50
Bottrop	↗ 5,90	↗ 7,10	↗ 11,00
Mülheim a. d. Ruhr	↗ 6,20	↗ 8,60	↗ 12,70
Oberhausen	↗ 5,90	↗ 6,80	↗ 9,50

Überprüfung der tatsächlichen Mieten:

Die Eigentümer gaben mir Mieten an.

Miete EG, links: 414 € Nettokaltmiete, das entspricht **rd. 5,38** / 77 m² WF
Mieter: xxx

Miete EG, rechts: 366 € Nettokaltmiete, das entspricht **rd. 6,10** / 60 m² WF
Mieter: xxx

Miete OG, links: 414 € Nettokaltmiete, das entspricht **rd. 5,60** / 74 m² WF
Mieter: xxx

Miete OG, rechts: 337 € Nettokaltmiete, das entspricht **rd. 5,81** / 58 m² WF
Mieter: xxx

Miete DG, links: 414 € Nettokaltmiete, das entspricht **rd. 3,66** / 69 m² WF
+ 44 m² Hobbyfläche
Mieter: xxx

Miete DG, rechts: 320 € Nettokaltmiete, das entspricht **rd. 5,81** / 55 m² WF
Mieter: xxx

Die tatsächlichen Nettokaltmieten liegen unterhalb des ortsüblichen Niveaus. Da die Wohnungen jedoch an Miteigentümer und deren Familienmitglieder vermietet sind, ist dies eine Erklärung dafür. Nach einer rechtlich zulässigen Erhöhung erreichen die Mieten noch nicht ganz das ortsübliche Niveau, so dass sich eine Mindermiete errechnet. Die Wertminderung durch die vorhandene Mindermiete wurde mit **8.000 €** ermittelt.

Die ortsübliche Miete für eine Garage in mittlerer bis guter Lage beträgt 50 €.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		€/m ²	€/Monat	€/Jahr
EG, rechts	60	7	420	5040
EG, links	77	7,3	562,1	6745,2
OG, rechts	58	7,7	446,6	5359,2
OG, links	74	7,3	540,2	6482,4
DG, rechts	55	6,9	379,5	4554
DG, links	69	6	414	4968
Hobby	44	4,2	184,8	2217,6
Garagen	6	50	300	3600
				38.966,40

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

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die Wertminderung aufgrund der Mindermiete **in Höhe von 8.000 €** und des beschriebenen **Erschließungszustandes in Höhe von 48.000 €** abgezogen.

Werterhöhend wird der **Wert der Hinterlandfläche, Gartenland**, in Höhe von **10.000 €** hinzugerechnet.

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt**38.966,40 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

352 €/ Wohneinheit und 46 €/ Garage gem. GMB Oberhausen (6 Einheiten)

- 2.382,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

13,80 €/m² Wohn- und Hobbyfläche (437 m²)

und 104 €/Garage

= - 6.654,60 €

Mietausfallwagnis:

2,00 % der wohnbaulichen Erträge

= - 779,33 €

- 9.815,93 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt (rd. 25,2 %):

- 9.815,93 €

Jährlicher Reinertrag:

29.150,47 €

Reinertrag des Bodens (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)

3,25 % * 206.000,00 €

- 6.695,00

€

Ertrag des Bürogebäudes

22.150,47 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes 39 Jahre

Vervielfältiger

* 21,93

bei 39 Jahren Restnutzungsdauer und 3,25 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen

492.448,50 €

Bodenwert

+ 206.000,00

€

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

698.448,50 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen noch ausstehenden Erschließungskosten

(sh. Seite 52)

- 48.000,00 €

- Wertminderung wegen Mindermiete (sh. Seite 61)

- 8.000,00 €

- Wert der Hinterlandfläche, Gartenland (sh. Seite 51)

+ 10.000,00 €

652.448,50 €

rd. 652.000,00 €

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 zu-grunde 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 erforder-lichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei An-wendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzu-weichen, 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 Sachwert-faktoren abgeleitet. Dennoch bieten die Faktoren einen Anhaltspunkt, da erfahrungs-gemäß die Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser deutlich unterhalb der Sachwert-faktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern liegen.

Zur Anwendung dieser Sachwertfaktoren ist zwingend das Modell heranzuziehen, das der Gutachterausschuss zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet hat, siehe Aus-zug 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 Flurstück 1470

Mehrfamilienhaus

Bruttogrundfläche	rd. 675,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	832,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,872
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,872	1.557,50 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 675,00 m ² x 1.557,50 €/m ²	1.051.315,20 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 39 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,4875	512.516,16 €
Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal	<u>35.000,00 €</u> 547.516,16 €
Gebäudewert des Mehrfamilienhausees	rd. 548.000,00 €

Garagegebäude

Bruttogrundfläche	106,00 m ²
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	245,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (Basis 2010)	1,872
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 * 1,269	458,64 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 106,00 m ² x 458,64 €/m ²	48.615,84 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 30 Jahre Restwert: Herstellungswert = 48.615,84 € * 0,50	24.307,92 €
Gebäudewert Garagegebäude	rd. 24.300,00 €

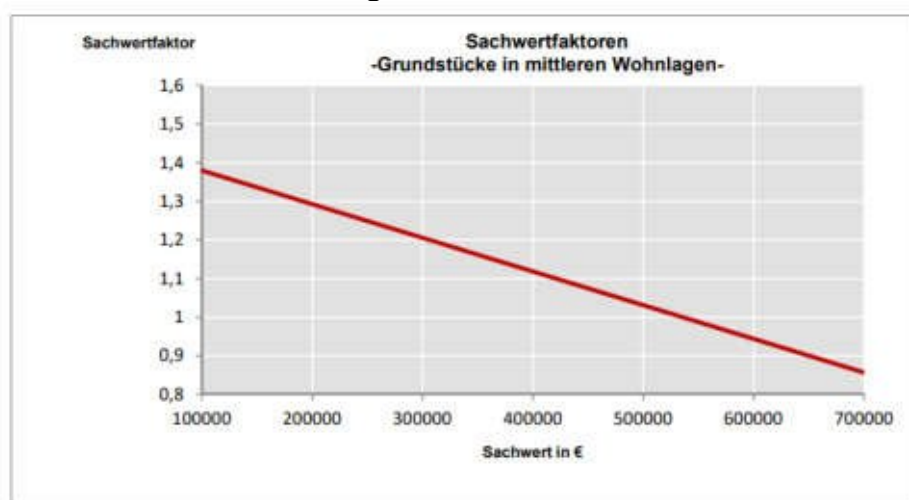
Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Mehrfamilienhaus	548.000,00 €
Gebäudewert Garagengebäude	24.300,00 €
Wert der Außenanlagen incl. Laube, Zeitwert pauschal	+ 30.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	602.300,00 €
Bodenwert	+ 206.000,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	808.300,00 €

Marktanpassung:

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

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Grundstücke (Mehrfamilienhäuser) ermittelt. Der Sachwertfaktor für Ein- bis Zweifamilienhäuser liegt bei dem vorliegenden vorläufigen Sachwert laut GMB Oberhausen bei ca. 0,9, siehe Auszug:



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

Es gibt jedoch einige Vorteile, die das Bewertungsobjekt auszeichnen.

Die Wohnungen sind sehr gepflegt und die Erd- und Obergeschosswohnungen wurden bereits zum Großteil modernisiert, wodurch das Modernisierungsrisiko geringer wird. Sie haben gute Grundrissaufteilungen mit Terrassen und Balkonen.

Im Jahr 2024 wurden eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erwirkt und Aufteilungspläne erstellt, was einen weiteren Vorteil darstellt.

Aufgrund der beschriebenen Eigenschaften wird für das zu bewertende Objekt der Sachwertfaktor mit 0,85 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $808.300,00 \text{ €} \cdot 0,85$ 687.055,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen noch ausstehenden Erschießungskosten (sh. Seite 52)	- 48.000,00 €
- Wertminderung wegen Mindermiete (sh. Seite 61)	- 8.000,00 €
- Wert der Hinterlandfläche, Gartenland (sh. Seite 51)	+ <u>10.000,00 €</u>
	641.055,00 €

Marktangepasster Sachwert Flurstück 1470**rd. 641.000,00 €**

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 Flurstück 1470

Der Ertragswert wurde mit rd. 652.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 641.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen vorrangig am Ertragswert orientieren. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Nutzflächen, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind darüber hinaus mit größerer Sicherheit abgeleitet, als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor). Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am **Ertragswert mit einer Gewichtung von 3/4 und 1/4 Gewichtung am Sachwert, = rd. 650.000,00 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Parteien. Das Gebäude wurde ca. 1976 in Massivbaueise mit Satteldach erstellt. Im Jahr 2024 wurden eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erwirkt und Aufteilungspläne erstellt, was einen Vorteil darstellt. Die Wohnungen werden von den Miteigentümern und Ihren Angehörigen bewohnt und wurden im Laufe der Zeit von diesen jeweils individuell modernisiert.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden gepflegten Zustand.

Die Gesamtflächen wurden mit insgesamt rd. 393 m² ermittelt, zusammen mit den Hobbyraumflächen im Spitzboden rd. 437 m².

Die Grundstücksfläche beträgt 1.336 m².

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wurden die Wertminderung aufgrund der Mindermiete **in Höhe von 8.000 €** und die noch ausstehenden **Erschließungsbeiträge in Höhe von 48.000 €** abgezogen.

Werterhöhend wurde der **Wert der Hinterlandfläche, Gartenland**, in Höhe von **10.000 €** hinzugerechnet.

Der Verkehrswert für das mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** und **Garagen** bebaute Grundstück in **46145 Oberhausen, Matzenbergstr. 51**, Gemarkung Sterkrade, Flur 4, Flurstück 1470, Grundbuch von Sterkrade Blatt 101, wird zum Wertermittlungstichtag 23.05.2025 mit gerundet

650.000,00 €

in Worten: Sechshundertfünfzigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 16,7, rd. 1.490 €/m² bei 437 m² Wohn / Hobbyfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 46.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 696.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: 17,9, rd. 1.590 €/m² Wohn / Hobbyfläche).

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

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

Mülheim a.d. Ruhr, 18.06.2025



Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel



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

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

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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 10.06.1006) 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).

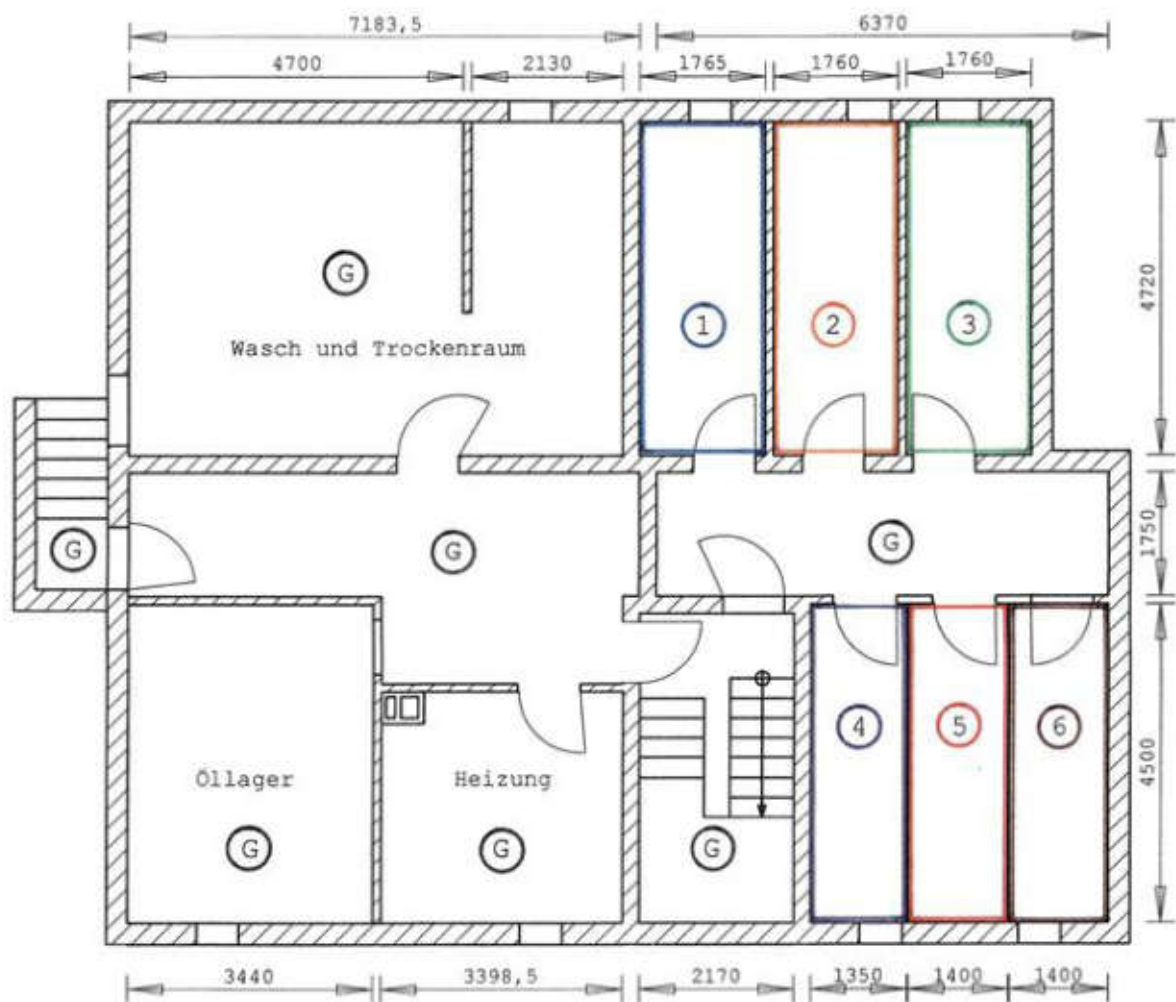
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

**Matzenbergstr. 51**

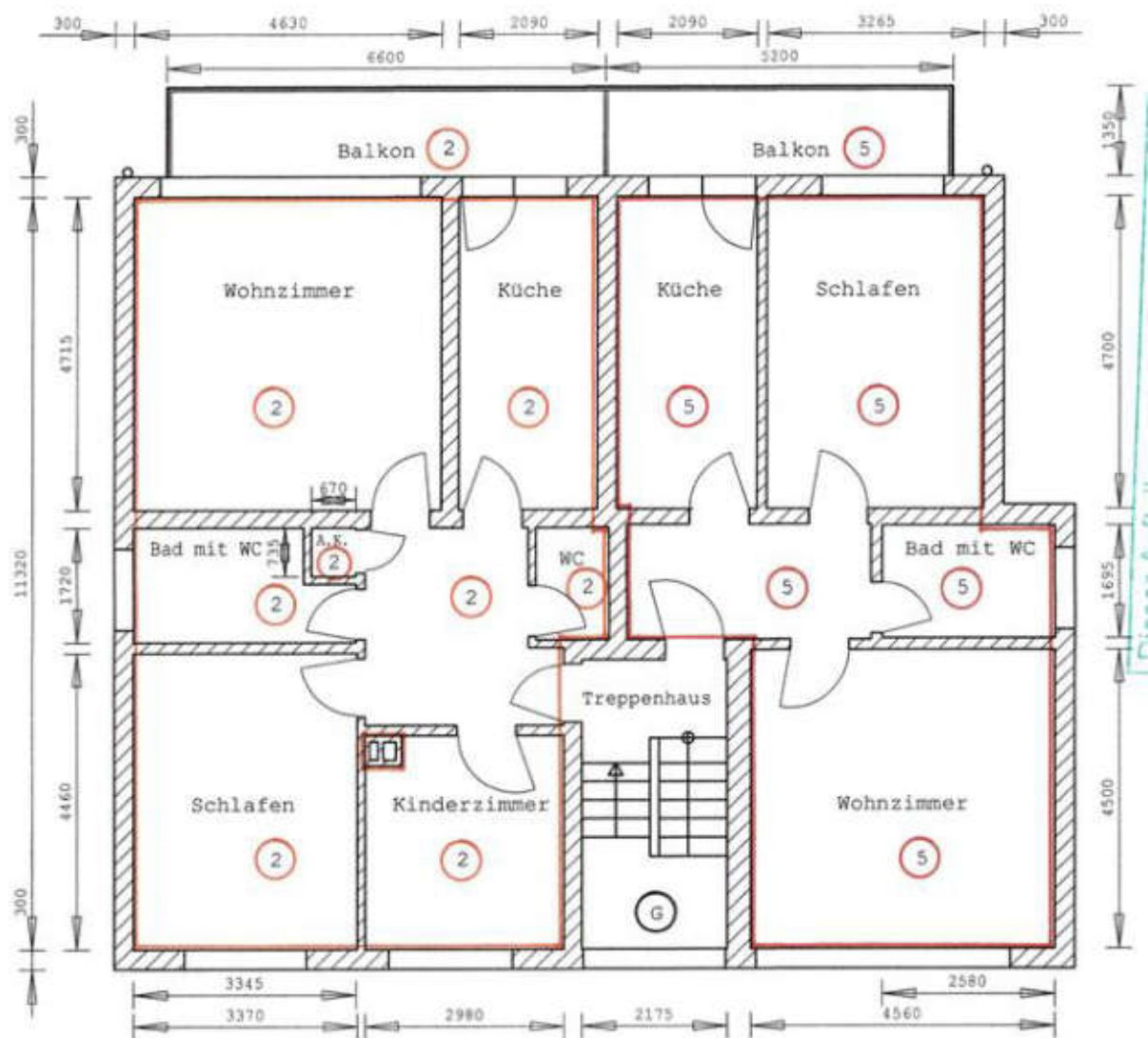
Grundriss Kellergeschoss

Anlage 3



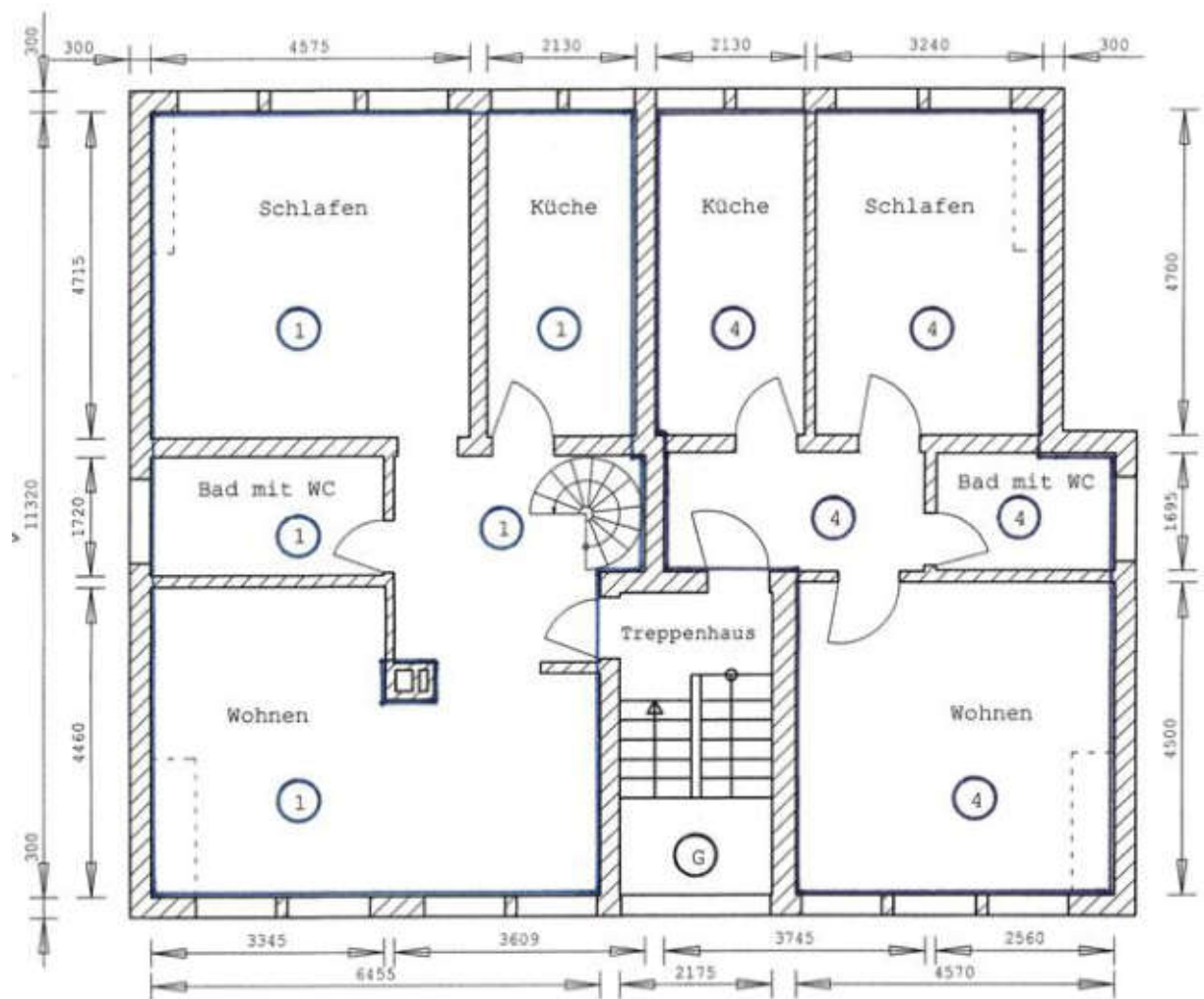
Matzenbergstr. 51
Grundrisse Erdgeschoss

Anlage 4



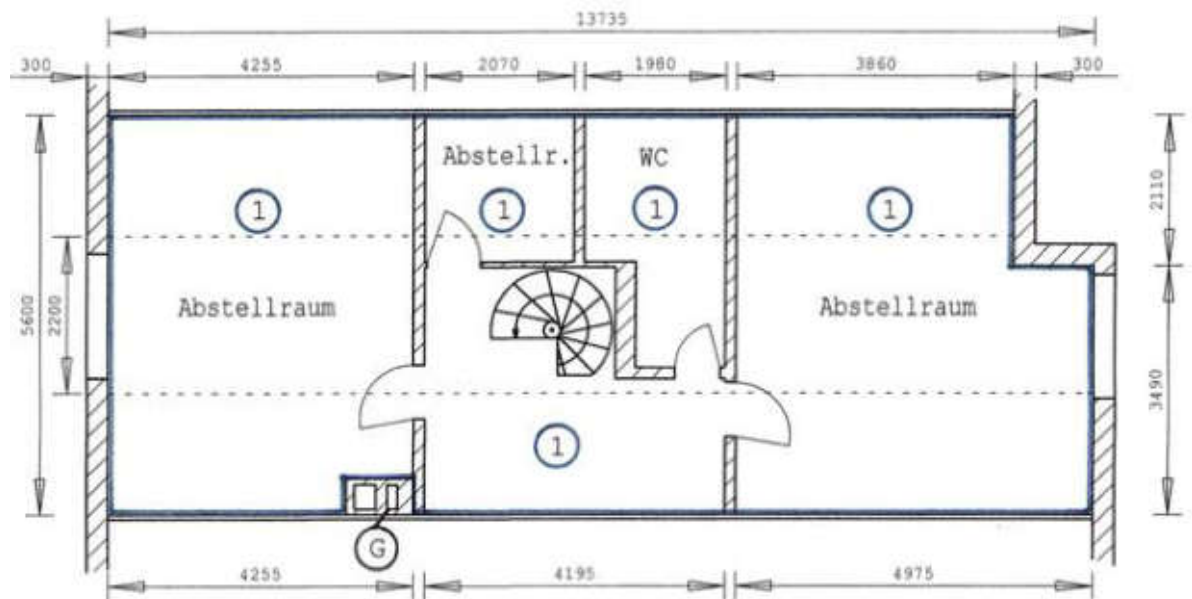
Matzenbergstr. 51
Grundriss Obergeschoss

Anlage 5

**Matzenbergstr. 51**

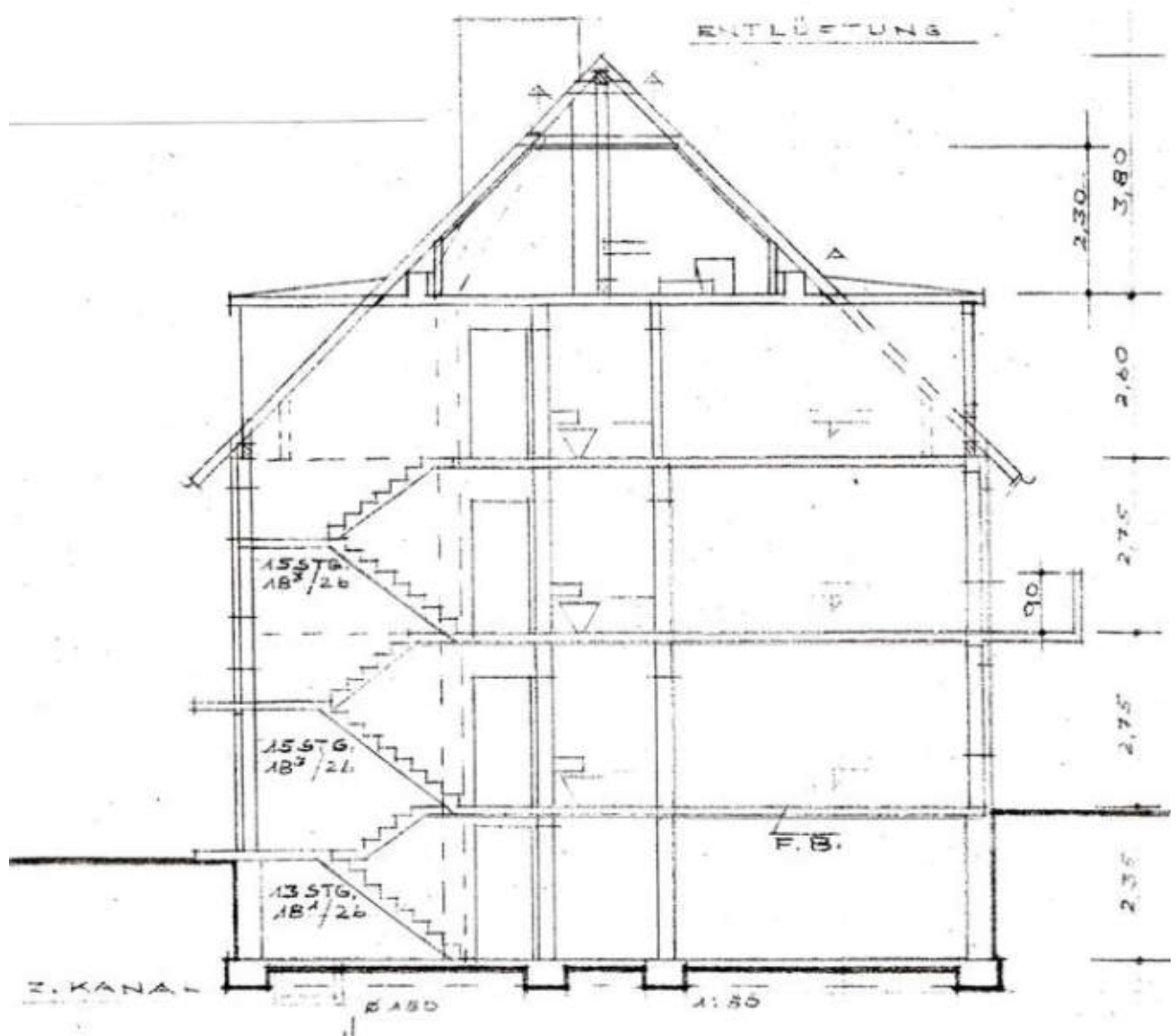
Grundriss Dachgeschoss

Anlage 6



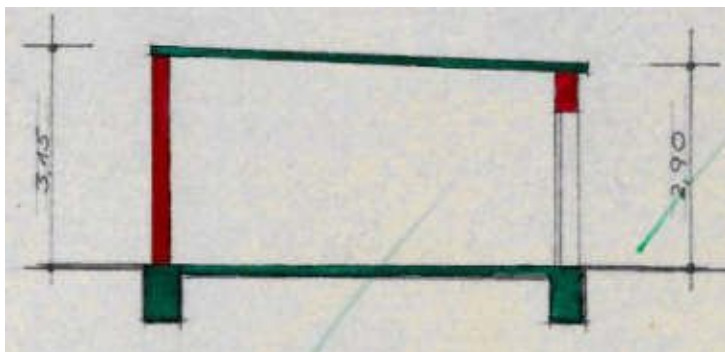
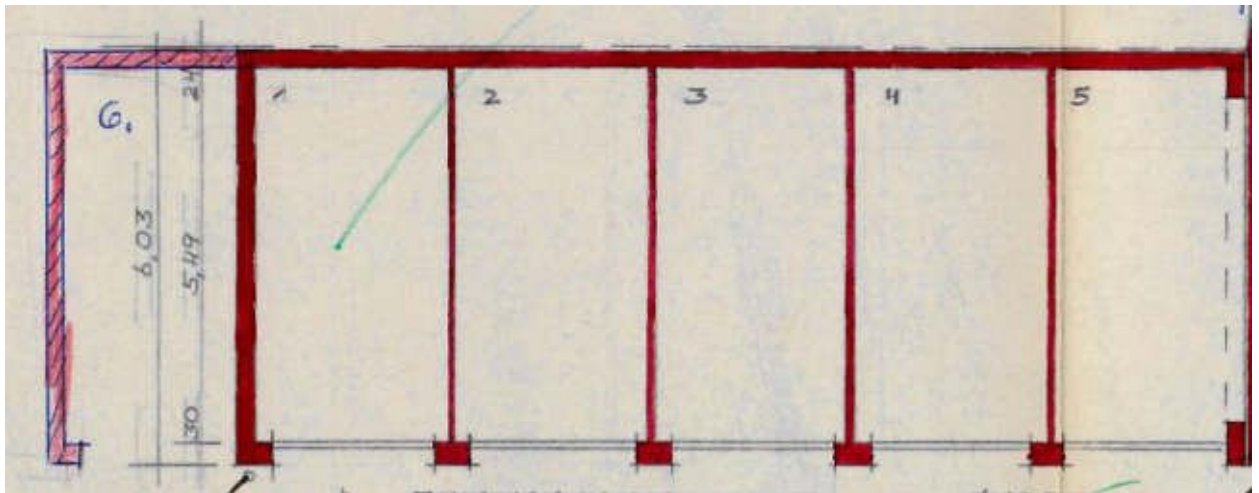
Matzenbergstr. 51
Grundriss Spitzboden

Anlage 7



Matzenbergstr. 51
Gebäudeschnitt

Anlage 8



Matzenbergstr. 51

Garagen, Grundriss und Schnitt

Anlage 9

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Franz Haniel“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Franz Haniel“ ist die RAG AKTIENGESellschaft, Im Weltebe 10 in 45141 Essen.

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

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

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Haniel-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rütten-scheider Str. 1-3 in 45128 Essen.

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

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Anlage 10

Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56:

1. Bestand

1.1 In den nachstehend genannten Baugebieten sind nur freistehende Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig: 1, 2, 4, 8, 15, 16, 21, 39, 40, 41, 45, 49, 50, 53, 54, 56, 58, 65, 69, 74, 75, 76, 84, 85, 87, 91, 92, 96.

1.2 Häuser der WS 1-, WR 1-, bzw. WA 1-Nutzung sind mit Satteldächern von ca. 45° Dachneigung zu erstellen. Gartenhofhäuser oder Häuser ähnlicher Art erhalten Flachdach.

1.3 Wohnbauten sind bis zu 4 Geschossen mit Satteldächern von 30° Dachneigung und bei höherer Geschößzahl mit Flachdächern zu versehen.

1.4 Bei einer etwa vorhandenen Nachbarbebauung haben sich Wohngebäude deren Dachneigung anzugleichen.

1.5 Ausnahmen zu 1.2 bis 1.4 sind zulässig bei Gruppenbildung von Wohngebäuden gleicher Dachneigung.

1.6 Einfriedigungen an Straßen müssen, falls Baulinie und Straßenbegrenzungslinie nicht zusammenfallen, an der Baulinie errichtet werden.

1.7 In Vorgärten sind an der Straßenbegrenzungslinie Abpflanzungen oder Hecken bis 1,00 m Höhe oder Sockel bis 0,30 m Höhe und an den seitlichen Grundstücksgrenzen nur Abpflanzungen zugelassen.

2. Vorhandene Baumbestände

2.1 Alle Bäume außer Obstbäumen, welche in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen, mehr als 20 cm Stammdurchmesser oder 65 cm Stammumfang haben, sind zu erhalten, soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücks-

flächen stehen oder abhängig sind. Sie dürfen weder beschädigt noch entfernt noch in ihrem Weiterbestand gefährdet werden. Ausnahmen können zugelassen werden.

3. Schutzpflanzungen

3.1 Schutzpflanzungen sind in Form von dichten Baum- und Strauchgruppen anzulegen, um eine wirkungsvolle Abschirmung von Gewerbegebieten gegenüber der Wohnbebauung zu erreichen.