

### **Vorbemerkung**

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine Internet-Version des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten im Wesentlichen dadurch, dass es nicht alle Anlagen enthält.

Das vollständige Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Oberhausen, Friedensplatz 1, 46045 Oberhausen (Telefon: 02 08 / 85 86 – 1) eingesehen werden.

Da bei elektronischen Dokumenten - trotz Schreibschutz - keine absolute Sicherheit garantiert werden kann, wird für diese Form der Veröffentlichung keine Haftung übernommen.

# Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

---



**Bewertungsgegenstand** Leuthenstr. 26, 46149 Oberhausen-Sterkrade

*Mehrfamilienwohnhaus (5 WE) mit Nebentrakt  
(1 Lagerraum, 3 Garagen, Einzel-Großgarage)*

**Bewertungsstichtag** 29. November 2023 - Tag der Ortsbesichtigung

**Kontaktdaten:**

Feldhausener Str. 110  
46282 Dorsten

Telefon: 0 23 62 – 4 50 02

Telefax: 0 23 62 – 4 50 03

[info@mueller-hantrop.de](mailto:info@mueller-hantrop.de)

[www.mueller-hantrop.de](http://www.mueller-hantrop.de)

---

**Verkehrswert**

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks „Leuthenstr. 26“, 46149 Oberhausen beträgt am Wertermittlungsstichtag 29.11.2023:

**580.000,- €**

**Verkehrswert in Worten**

--fünfhundertachtzigtausend Euro--

**Aktenzeichen Amtsgericht:**  
017 K 023/23

**Aktenzeichen Gutachter:**  
23-77-AG-VG

**Datum:**  
23. Januar 2024

**Umfang des Gutachtens:**  
34 Seiten zzgl. Anlagen

**Ausfertigungen:**  
4-fach zzgl. 1 Ausfertigung  
für den Sachverständigen

\_\_\_ . Ausfertigung



Vorderansicht



rückwärtige Ansicht

**ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE**

<u><b>Ausgangsdaten</b></u>		
<b>Objekt:</b>	Leuthenstr. 26, 46149 Oberhausen-Sterkrade, Ortsteil Schwarze-Heide	
<b>Art der Nutzung:</b>	Wohnnutzung, Mehrfamilienwohnhaus (ursprünglich 6 WE, nach Zusammenlegung der 2 WE im OG heute 5 WE) mit Nebentrakt (Lagerraum, Garagen)	
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	29. November 2023	<i>Tag der Ortsbesichtigung</i>
<b>Grundstücksgröße:</b>	1.246 m <sup>2</sup>	<i>Flurstück 459</i>
<b>Baujahr:</b>	1965 1986/88	<i>Wohnhaus (Fertigstellung lt. Bauakte) Nebentrakt</i>
<b>Wohnflächen:</b>	354,29 m <sup>2</sup>	<i>5 WE insgesamt</i>

<u><b>Bewertungsergebnisse</b></u>		
<b>Ertragswert:</b>	<b>580.000,- €</b>	<i>indirekter Vergleichswert</i>
<b>Sachwert:</b>	--	<i>entfällt</i>
<hr/>		
<b>Verkehrswert:</b>	<b>580.000,- €</b>	

**Dorsten, den 23. Januar 2024**

**(Dipl.-Ing. M. Müller)**

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
0.0	Zusammenstellungen Bewertungsergebnisse .....	2
0.0	Inhaltsverzeichnis .....	3
1.0	Verfahren der Wertermittlung .....	4 - 5
2.0	Allgemeine Angaben .....	6
3.0	Grundstücksbeschreibung - allgemein.....	7
4.0	Grundstücksbeschreibung - speziell .....	8 - 9
5.0	Gebäudebeschreibung.....	10 - 14
6.0	Berechnungen Wohnflächen und WGFZ .....	15 - 18
7.0	Gesamtstand- und Restnutzungsdauer der Gebäude.....	19
8.0	Wert des Grund und Bodens.....	20 - 21
<b>9.0</b>	<b>Ertragswertermittlung</b>	
9.1	Rohertrag – marktüblich erzielbare Erträge .....	22 - 27
9.2	Bewirtschaftungskosten.....	28
9.3	Liegenschaftszinssatz .....	29 - 30
9.4	rentierlicher Bodenwert im Ertragswertverfahren .....	30
9.5	Ertragswertberechnung .....	31
9.6	Plausibilitätsprüfung.....	32
10.0	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	33 - 34

**Anlagen**

- Anlage 1 - Orientierungsplan
- Anlage 2 - Stadtplanausschnitt
- Anlage 3 - Katasterkarte
- Anlage 4 - Grundriss-/ Schnittzeichnungen
- Anlage 5 - Lichtbilder des Bewertungsobjektes

- Anhang** - Auskunft über bergbauliche Verhältnisse  
Bescheinigung über Erschließungsbeiträge  
Baulastenauskunft

**Anmerkung**

Die Eigentümer haben keine Genehmigung zur Veröffentlichung der Innenfotografien des Hauses erteilt.



## 1.0. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

### 1.1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV 2021) zu beachten. Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Zur Verkehrswertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes/des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach §§ 13 bis 17 ImmoWertV.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Bei der Anwendung des jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahrens nicht berücksichtigte wertbeeinflussende Umstände sind ergänzend zu berücksichtigen.

### 1.2. VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Im vorliegenden Fall ist ein *Mehrfamilienhausgrundstück* (*ursprünglich 6 WE, nach Zusammenlegung der beiden Wohnungen im OG heute 5 WE*) und *Nebentrakt* (*Lagerraum, Garagen*) zu bewerten. Die Bewertung erfolgt nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Ertragswertverfahren. Bei renditeorientierten Immobilien (gilt auch für das Bewertungsobjekt) ist eine Sachwertermittlung nicht zweckdienlich und entfällt.

Im Gegensatz zu der Bewertung von Ein-/Zweifamilienhäusern, bei denen allgemein auch das Sachwertverfahren Anwendung findet und entsprechende Marktanpassungsdaten vorliegen, liegen bei der Bewertung von Mietwohnhäusern keine Erkenntnisse zur Anpassung an die Marktlage gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV vor. Entsprechende Marktuntersuchungen werden seitens der Gutachterausschüsse nicht durchgeführt, da die Anwendung des Sachwertverfahrens bei derartigen Renditeobjekten nicht den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes entspricht.

Die Ermittlung des *Bodenwertes* erfolgt unter Zugrundelegung der aktuellen Bodenrichtwerte des örtlichen Gutachterausschusses, die letztmalig zum 01.01.2023 festgestellt worden sind. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften wie auch zeitliche Veränderungen werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des *Ertragswertes* werden marktkonforme Einzelansätze (z.B. marktüblich erzielbare Erträge/Mieten, angemessene Bewirtschaftungskosten, marktkonformer Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zugrunde gelegt, die auf Erfahrungssätzen und örtlicher Markteinschätzung nach Analyse vorliegender Grundstücksmarktberichte der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse beruhen sowie die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigen.



Dem Bewertungsobjekt werden marktüblich erzielbare Erträge (Nettokaltmieten ohne Nebenkosten) zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung allgemeiner Vermietungskriterien wie Lage innerhalb des Stadtgebietes, Baujahr und Modernisierungszustand, der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten, sowie Ausstattung, Zugschnitt und Größe des Hauses/der Wohnungen angemessen und langfristig erzielbar sind.

Falls erforderlich werden im Berechnungsverfahren abschließend Minderwerte wegen Bauschäden oder Baumängeln wertmäßig angemessen berücksichtigt, d.h. die Auswirkung auf den Verkehrswert werden in diesem Gutachten nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß unter Beachtung der bestehenden technischen Wertminderung des Gebäudes (normale Alterung) berücksichtigt (siehe Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung).

## GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

## LITERATUR

- *Vogels* Wertermittlung - marktgerecht
- *Gerady* Wertermittlung von Grundstücken
- *Brachmann* Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
- *Rössler/Langler/Simon* Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- *Sprengnetter* Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
- *Kleiber/Simon* Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar
- *Kleiber* Marktwertermittlung nach ImmoWertV, praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage

## VERWENDETE UNTERLAGEN

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Oberhausen vom 12.09.2023
- Beschlüsse des Amtsgerichtes Oberhausen vom 21.06./10.07./12.09.2023
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen vom 21.06.2023
- Erkundigungen bei den Fachämtern der Stadt Oberhausen (u.a. Einsicht in Bauakte des Bauordnungsamtes)
- aktueller Katasterplan
- Mietspiegel der Stadt Oberhausen
- Grundstücksmarktberichte und Richtwertkarten der Gutachterausschüsse
- sonst. Immobilienmarktberichte (IVD-Preisspiegel, Immopromeo, u.a.)



## 2.0. ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Eigentümer:</b>	*)
<b>Katasterbezeichnung:</b>	<b>Gemarkung:</b> Sterkrade
	<b>Flur:</b> 24
	<b>Flurstück:</b> 459
	<b>Fläche:</b> 1.246 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung lt. Grundbuch:</b>	Hof- und Gebäudefläche „Leuthenstr. 26“
<b>Grundbuchbezeichnung:</b>	von Sterkrade Blatt 2440
<b>Rechte:</b>	Im Bestandsverzeichnis des v.g. Grundbuches sind <u>keine</u> Rechte eingetragen
<b>Grundbuchbelastungen:</b>	In Abt. II des v.g. Grundbuches sind <u>keine</u> Belastungen eingetragen.
<b>Baulasten:</b>	Im Baulastenverzeichnis der Stadt Oberhausen <u>keine</u> Baulasten eingetragen. <i>Die schriftliche Auskunft der Stadt Oberhausen ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.</i>
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Oberhausen, <b>Aktenzeichen: 017 K 023/23</b>
<b>Aufgabe des Gutachtens:</b>	Verkehrswertermittlung über ein Mehrfamilienhausgrundstück mit heute 5 WE und Nebentrakt (Lagerraum, Garagen) in einer Zwangsversteigerungssache*).
<b>Mietverhältnisse:</b>	Eigennutzung durch die Eigentumsparteien bzw. Vermietung der beiden DG-Wohnungen im Rahmen der Familie.
<b>Ortsbesichtigung:</b>	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 29.11.2023 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller in Anwesenheit der Eigentumsparteien.  Nicht besichtigt werden konnte der rückwärtige Lageraum im Nebentrakt.

\*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



### 3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - ALLGEMEINE MERKMALE

<b>Wohnlage:</b>	durchschnittliche Wohnlage im Ortsteil Schwarze Heide
<b>Bebauung der näheren Umgebung:</b>	2-geschossige Wohnbebauung unterschiedlichen Baujahres in geschlossener, grenzständiger Bauweise
<b>Geschäftslage:</b>	keine
<b>Infrastruktur:</b>	normale infrastrukturelle Ausstattung, Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf im Umkreis von <500 m, darüber hinaus in diversen Oberhausener Zentren (Sterkrade-Mitte, Alt-Oberhausen, Bero-Center)
<b>Straßenbau und Erschließung:</b>	Die angrenzende „Leuthenstraße“ ist endgültig ausgebaut, älterer Straßenausbau, asphaltierte Fahrbahn, bds. gepflasterte Bürgersteige, keine separat ausgewiesenen Parkzonen (bds. Straßenrandparker), Straßenbeleuchtung und Straßenkanalisation vorhanden
<b>Ver- und Entsorgung:</b>	Wasser-, Fernwärme- und Stromversorgung über örtliche Versorgungsunternehmen. Die Entsorgung erfolgt über Grundleitungen an die städtische Kanalisation.
<b>Verkehrslage:</b>	inner- und überörtlich normale/günstige Straßenanbindungen, Autobahnen A3, Anschlussstelle OB-Holten/Sterkrade bzw. A 42 in jeweils 1,5 – 2,0 km Entfernung, Bushaltestellen im Umkreis von ~500 m, Bahnhof Sterkrade ~1,2 km
<b>Art, Geschoszahl, Baujahr der Gebäude:</b>	Mehrfamilienwohnhaus mit 5 WE, 2-geschossig mit DG-Ausbau, Baujahr 1965.  Rückwärtiges Nebengebäude mit Lagerraum/Garagen Baujahr 1986/88.





#### 4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - SPEZIELLE MERKMALE

<b>Grundstücksschnitt:</b>	Reihengrundstück mit weitgehend regelmäßigem Zuschnitt, Ausrichtung nach Osten, grenzständige Bauweise ohne Sozialabstand Tiefe: ~79,0 m, Breite: ~16,0 m im Mittel (Einzelheiten siehe Katasterplan – Anlage 3)
<b>Oberflächengestaltung:</b>	eben, normale Höhenlage zu der angrenzenden Straße, der Zufahrtsbereich zum rückwärtigen Nebentrakt (Lageraum/Garagen) ist gepflastert
<b>Baugrund:</b>	nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt
<b>Altlasten:</b>	<p>Nach Auskunft des Umwelt-Amtes der Stadt Oberhausen vom 19.09.2023 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht registriert.</p> <p>Falls auf dem Bewertungsgrundstück unbefestigte Freiflächen vorhanden sind gelten zusätzlich folgende Aussagen: Die Untersuchungen zur Erstellung einer Bodenbelastungskarte für das gesamte Stadtgebiet von Oberhausen haben ergeben, dass die naturnahen Böden einschl. 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 eine genehmigungs- oder anzeigepflichtige Nutzungsänderung Hinweise zum Umgang mit dem Oberboden enthalten.</p>
<b>Bergbauliche Einflüsse:</b>	<p>Nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.</p> <p>Der aktive Bergbau ist seit Jahrzehnten stillgelegt. Nach allgemeiner Lehrmeinung sind die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Bei anstehenden Baumaßnahmen ist grundsätzlich eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob und welche Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p><i>Die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.</i></p>

- Bauleitplanung:** kein Bebauungsplanbereich, die Beurteilung der Grundstücksqualität erfolgt nach §34 BauGB „im Zusammenhang eines bebauten Orts- teils“
- Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:** Mehrfamilienwohnhaus mit heute 5 WE (ursprünglich 6 WE, nach Zusammenlegung der beiden Wohnungen im OG heute 5 WE) und Nebentrakt (Lagerraum, 3 Garagen sowie 1 Einzel-Großgarage).  
Die Nutzung der Wohnungen und der Garagen erfolgt durch die Eigentümer (Eigennutzung), die beiden Wohneinheiten im DG werden im Rahmen der Familie genutzt.
- Erschließungs-/Kanalanschlussbeitrag:** Die Erschließungsabteilung der Stadt Oberhausen bescheinigt, dass
- *Erschließungsbeiträge* gem. §§ 127 ff. BauGB für die Her- stellung der Erschließungsanlage „Leuthenstraße“ gezahlt sind.
  - *Beiträge nach § 8 KAG NRW* für die Verbesserung der Teilan- lage Fahrbahn der Erschließungsanlage „Leuthenstraße“ im Jahre 2018 gezahlt wurden
  - *Kanalanschlussbeiträge* nach Landesrecht gezahlt sind
- Die entsprechende Anliegerbescheinigung der Stadt Oberhausen ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.*
- baurechtliche Merkmale:** Die Bauakte der Stadt Oberhausen wurde eingesehen, danach ist der Gebäudebestand wie folgt baurechtlich genehmigt:
- Errichtung eines 2 ½-geschossigen Wohnhauses*  
Baugenehmigung vom 13.12.1962, Bauschein-Nr. 730/62, Nach- tragsgenehmigung zum DG-Ausbau (Änderung der Bauausführung) vom 01.07.1964. Rohbauabnahme am 08.02.1965, Rohbauabnahme- schein vom 12.02.1965, Schlussabnahme am 16.07.1965, Schluss- abnahmeschein vom 22.07.1965.
- Errichtung von 6 Garagen*  
Baugenehmigung vom 05.03.1986, Bauschein-Nr. 34/86, Nach- tragsgenehmigung vom 26.07.1988 (Änderung der Bauausführung), Schlussabnahmeschein vom 26.01.1993
- Mietbindung:** Nach Auskunft der Stadt Oberhausen besteht für das Bewertungs- grundstück keine Mietbindung aus öffentlicher Förderung.

## 5.0. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### Vorbemerkung:

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf *dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale*, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden und soweit die Räumlichkeiten zugänglich waren.

- !! Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über Art und Zustand nicht sichtbarer Bauteile auf vorliegende Unterlagen und Auskünften der Beteiligten.
- !! Insbesondere können im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens gemäß § 194 BauGB keine *verbindlichen Aussagen* über Zustand und Aufbau von Flachdächern und deren Dichtungen, Holzschädlinge, Rohrleitungs- oder Steinfraß, statische Probleme sowie Angaben über den Baugrund und dessen Tragfähigkeit oder Ursachen für erkennbare Baumängel oder Bauschäden getroffen werden. Speziell bei älteren Gebäuden mit statisch relevanten Holzbauteilen können nicht erkennbare Holzschäden (tierischer Schädlingsbefall bzw. Fäulnis-/Schwammbefall) die Standsicherheit und Restnutzungsdauer der Gebäude erheblich reduzieren.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes beruht auf Feststellungen an den sichtbaren Bauteilen, weitergehende Untersuchungen bauphysikalischer Art oder die Funktionsprüfung der Bautechnik wurde nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht.

*Bei dieser Bewertung wird ein altersbedingter Normalzustand unterstellt, falls Schäden/Mängel nicht nachfolgend erwähnt sind. Die Berücksichtigung von evtl. Baumängeln oder Bauschäden als Minderwert im Rahmen des Wertgutachtens kann nur näherungsweise unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung im Rahmen der festgesetzten Restnutzungsdauer erfolgen; d.h. der in Ansatz gebrachte Minderwert entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand zur Wiederherstellung/Instandsetzung.*

- !! Für eine derartige Schadensbewertung wären Spezialuntersuchungen erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Verkehrswertgutachten nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten handelt.

### Gebäudeklasse:

Mehrfamilienwohnhaus (5 WE), 2-geschossig mit DG-Ausbau, Nebentrakt (Lagerraum/Garagen).

### Unterkellerung:

voll unterkellert

### Dachausbau:

voll ausgebaut (2 WE), Spitzboden nicht ausgebaut

**BAUART**

<b>Fundamente:</b>	Beton nach statischen Erfordernissen der Bauzeit
<b>Kellerwände:</b>	Mauerwerk der Bauzeit, lt. Bauakte Schwebbetonsteine
<b>Geschossaußenwände:</b>	Mauerwerk der Bauzeit, lt. Bauakte Hohlblocksteine
<b>Tragende/nichttragende Innenwände:</b>	Mauerwerk der Bauzeit
<b>Feuchtigkeitsisolierung:</b>	senkrechte und waagerechte Feuchtigkeitssperren der Bauzeit, Keller am Tage der Besichtigung trocken
<b>Trittschall-/Wärmedämmung:</b>	entsprechend der Bauzeit
<b>Decken:</b>	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich entsprechend der Bauzeit
<b>Treppenkonstruktion/ Treppenhausgestaltung:</b>	Hauseingangstür als dunkel eloxierte Alutür mit Isolier-/ Strukturglaseinsatz, feststehendes Seitenteil mit Briefkasten-/ Klingelanlage, elektrischer Türöffner vorhanden (keine Sprechanlage).  Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest, Terrazzobeläge, Stahlgeländer, Kunststoffhandlauf, Wände Ölfarbsockel, darüber hinaus verputzt/gestrichen, Kunststofffenster mit Isolier-/Strukturglaseinsatz.
<b>Dachkonstruktion:</b>	Satteldach in Holzkonstruktion
<b>Dacheindeckung:</b>	Tondachziegel, Dachgauben und Traufbereiche Kunstschiefer
<b>Dachentwässerung:</b>	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
<b>Außenwandflächen:</b>	verblendet, Wände im Passagenbereich verputzt/gestrichen

**INNENAUSBAU - wesentliche Ausstattungsmerkmale**

<b>Decken:</b>	EG: verputzt/gestrichen, überwiegend ältere Holzverkleidungen, (EG-rechts), z.T. Sichtbalken (EG-links), Bäder holzverkleidet OG/DG: abgehängte Gipskartondecken mit Einbaustrahlern
<b>Wände:</b>	verputzt, tapeziert, gestrichen
<b>Wandplattierungen:</b>	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küchen, Nassräume decken-hoch gefliest, im DG sockelhoch, Duschbereich ~2,00 m
<b>Oberböden:</b>	unterschiedliche Oberböden: Dielen, Küchen und Bäder gefliest, sonst Parkett, Laminat oder Teppich
<b>Wohnungsabschluss-/Innentüren:</b>	EG-rechts + DG: ursprüngliche, glatt abgesperrte Holztüren in Holz-zargen EG-links + OG: erneuerte Holzfüllungstüren mit Futter und Beklei-dung, z.T. mit Glaseinsatz



---

<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Wesentlichen ~2007 erneuert, Außentür in der Küche (EG-rechts) 2014 eingebaut
<b>Rollläden:</b>	EG-links: Alurollläden mit Automatantrieb EG-rechts: ursprüngliche Holzrollläden mit Manuellantrieb OG/DG: ohne Rollläden
<b>Balkon/ Loggia:</b>	nicht vorhanden
<b>besondere Ein- oder Anbauten:</b>	EG-links: Kaminofen (ohne Bewertung) und Klimagerät in der Wohnküche
<b>Elektroinstallation:</b>	ausreichend Brennstellen und Steckdosen entsprechend der Bauzeit, im EG-links + OG zwischen 2007/2016 ertüchtigt, Sicherungskästen im Treppenflur
<b>Sanitärinstallation:</b>	<b><u>Erdgeschoss-links</u></b>  <u>Bad</u> Einrichtungsgegenstände: Stand-WC mit PVC-Spülkasten, Waschtisch, Dusche mit Kabinenwandabtrennung – farbige Sanitäröbekte (blau), Ausbaustand Ende der 1980er Jahre  <b><u>Erdgeschoss-rechts</u></b>  <u>Bad</u> Einrichtungsgegenstände: Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch, Einbaubadewanne mit Duschkabinenaufsatz – weiße Sanitäröbekte, Handtuchheizkörper, Ausbaustand lt. Angabe 1991, innenliegender Raum, Elektrolüfter vorhanden  <b><u>1. Obergeschoss</u></b>  <u>Bad 1 (rechter Teil)</u> Einrichtungsgegenstände: Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch mit Halbsäule, Dusche mit Kabinenwandabtrennung – weiße Sanitäröbekte, Handtuchheizkörper, Ausbaustand 2023, innenliegender Raum, Elektrolüfter vorhanden  <u>Bad 2 (linker Teil)</u> Einrichtungsgegenstände: Stand-WC mit PVC-Spülkasten, Waschtisch, Einbaubadewanne – weiße Sanitäröbekte, Handtuchheizkörper, Ausbaustand der 1990er Jahre  <u>Bad 3 (rechter Teil)</u> Einrichtungsgegenstände: Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch, freistehende Wanne mit Verkleidung – weiße Sanitäröbekte, Handtuchheizkörper, Ausbaustand 2023  <b><u>Dachgeschoss-links</u></b>  <u>Bad</u> Einrichtungsgegenstände: Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch, Dusche mit Kabinenwandabtrennung – weiße Sanitäröbekte, Handtuchheizkörper, Ausbaustand 2011, innenliegender Raum, Elektrolüfter vorhanden

### Dachgeschoss-rechts

#### Bad

Einrichtungsgegenstände: Stand-WC mit PVC-Spülkasten, Waschtisch, Einbaubadewanne mit Duschkabinenaufsatz – farbige Sanitär-objekte (blau), Handtuchheizkörper, Ausbaustand ~1990, innenliegender Raum, Elektrolüfter vorhanden

**Heizungsart:** Fernwärmeanschluss. In den Wohnräumen Heizkörper mit Thermostatventilen.

**Warmwasserbereitung:** über Elektrodurchlauferhitzer, im 1. OG elektronischer Durchlauferhitzer

**Ausbau Kellerbereich:**

#### Ausbau im Wesentlichen

- Zugang über FH-Tür, zu den Kellerräumen z.T. Leichtmetalltüren in Stahl-/Eckzargen oder Holzbrettertüren
- schalungsraue Betondecke
- Wände Mauerwerk/gekälkt
- Estrichboden
- Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung, zur Straßenseite Kunststofffenster mit Thermopenverglasung
- Elektroinstallation in kellerüblichem Umfang der Bauzeit
- Kelleraußentür/-treppe vorhanden
- Übergabestation der Fernwärme unterhalb der Kellertreppe
- je Wohnung 1 Abstellkeller

Gemeinschaftskeller: Wasch-/Trockenkeller, mit wohnungsweise zugeordneten Wasserzapfstellen/ Steckdosen, Ausgussbecken.

### **ALLGEMEINE BEURTEILUNG**

**Ausstattung/Modernisierung/  
Instandsetzung:**

Abgeschlossene Wohnungen mit Sammelheizung (Fernwärme), überwiegend verbesserte Grundausrüstung ggü. Bauzeitstandard, keine Balkone. Dachgauben 2016 erneuert.

~2023 Zusammenlegung der beiden Wohnungen im OG zu einer großen Wohnung mit Grundsanierung, u.a. Einbau eines 3. Bades, aufwendige Elektroanlage. Nach Wasserschaden in der darüber liegenden Wohnungen z.Zt. Grundrenovierung.

**Bau-/ Unterhaltungszustand:**

Aufgrund der lfd. durchgeführten Renovierungen/ Unterhaltungsaufwendungen altersentsprechend normaler/guter Unterhaltungszustand.

Kleinere Restarbeiten in der OG-Wohnung, allgemeine Kleinschäden/Schönheitsreparaturen.



- Räumliche Aufteilung:**
- EG-links: 2-Raum-Wohnung, bestehend aus Diele, Tageslichtbad, Wohnküche, Schlafräum - funktioneller Grundriss.
- EG-rechts: 3 ½-Raum-Wohnung, bestehend aus Diele, innenliegendem Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer. Grundrissänderungen im Bereich der Küche mit Zugang zum Hof – funktioneller Grundriss.
- OG: Ursprünglich zwei 3 ½-Raum-Wohnungen mit Grundriss wie EG-rechts, ~2023 Zusammenlegung zu einer großen Wohnung, Wanddurchbruch im Kinderzimmer, ursprüngliche Trennwand zwischen Küche-rechts und Wohnzimmer entfernt (heute große Küche). Der Wohnraum rechts wurde zu einem großen Bad umgebaut. Aufgrund der Umbausituation individueller Grundriss.
- DG-rechts/links: Zwei grundrissgleiche 3 ½-Raum-Wohnungen, bestehend aus Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer – funktionelle Grundrisse.

Balkone sind nicht vorhanden.

## AUßENANLAGEN

- Entwässerung:** Anschluss an städtische Kanalisation
- Versorgungsanschlüsse:** Wasser, Strom, Fernwärme
- Einfriedung:** grenzständige Bauweise, rückwärtig ist das Grundstück durch den aufstehenden Nebentrakt begrenzt, Hausgarten Holzschutzelemente bzw. Stabgitterzaun
- Hof-, Wege-, sonstige Befestigung:** Passagendurchfahrt und Vorplatz zum Nebentrakt gepflastert
- Besondere Bauteile:** rückwärtig Kelleraußentreppe
- sonstige Außenanlagen:** Hausgarten hinter dem Nebengebäude mit Rasenfläche, Zieraufwuchs, 3 Gartenholzhäuser (lt. Angabe Anfang der 1970er Jahre aufgestellt), zur vorderen, großen Laube WC (lt. Angabe Anschluss an die Kanalisation) und überdachter Freisitz
- Nebengebäude:** Nebentrakt  
bestehend aus Lagerraum, Garagen Nr. 3+4 mit Normaltiefe, Garage Nr. 5 mit Übertiefe, Garage Nr. 6 als Großgarage
- Massive Bauart, Außenwände verputzt/gestrichen, Flachdach in Holzkonstruktion mit Bitumenabdichtung, Überstände holzverbrettert, Rinnen und Fallrohre Zinkblech, Estrichboden, zu den Garagen Sektionaltore mit Automatantrieb. Lagerraum zugänglich über Metalltür, Fenstereinsätze mit außenseitiger Vergitterung, Klimagerät vorhanden. Der Raum war am Tage der Besichtigung nicht zugänglich.



## 6.1. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgte auf Basis der vorliegenden Planzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Oberhausen,. Danach ergeben sich folgende Wohnflächen, die nur im Rahmen dieses Gutachtens verwendbar sind.

### Wohnung EG-links

Diele:	1,76 m	x	1,635 m	..... =	2,88 m <sup>2</sup>
Bad/WC:	1,635 m	x	(2,135 m + 2,26 m)	x ½..... =	3,59 m <sup>2</sup>
Wohnküche:	3,765 m	x	(4,885 m + 5,24 m)	x ½..... =	19,06 m <sup>2</sup>
Schlafen:	4,01 m	x	(4,20 m + 4,53 m)	x ½	
	- 0,55 m	x	0,30 m	..... =	<u>17,34 m<sup>2</sup></u>
				=	42,87 m <sup>2</sup>
			./. 3 % Putzabzug	..... =	- 1,29 m <sup>2</sup>
				=	<u><u>41,58 m<sup>2</sup></u></u>

### Wohnung EG-rechts

Diele:	4,345 m	x	1,635 m	..... =	7,10 m <sup>2</sup>	
Bad/WC:	2,51 m	x	1,635 m			
	- 0,25 m	x	0,25 m	x 2	..... =	3,98 m <sup>2</sup>
Küche:	2,34 m	x	4,01 m			
	- 0,55 m	x	0,30 m	..... =	9,22 m <sup>2</sup>	
Wohnen:	4,515 m	x	4,01 m	..... =	18,11 m <sup>2</sup>	
Eltern:	4,515 m	x	3,765 m	..... =	17,00 m <sup>2</sup>	
Kind:	3,635 m	x	3,765 m	..... =	<u>13,69 m<sup>2</sup></u>	
				=	69,10 m <sup>2</sup>	
			./. 3 % Putzabzug	..... =	- 2,07 m <sup>2</sup>	
				=	<u><u>67,03 m<sup>2</sup></u></u>	





**Wohnung 1. OG-links**

Diele:	4,26 m	x	1,635 m	..... =	6,97 m <sup>2</sup>
Bad/WC:	1,635 m	x	(2,385 m + 2,52 m) x ½		
	- 0,30 m	x	0,30 m x 2	..... =	3,83 m <sup>2</sup>
Eltern:	3,765 m	x	(4,385 m + 4,635 m) x ½	..... =	16,98 m <sup>2</sup>
Kind:	3,135 m	x	3,765 m	..... =	11,80 m <sup>2</sup>
Küche:	2,53 m	x	4,01 m		
	- 0,55 m	x	0,30 m	..... =	9,98 m <sup>2</sup>
Wohnen:	4,01 m	x	(4,385 m + 4,635 m) x ½	..... =	<u>18,09 m<sup>2</sup></u>
				=	67,65 m <sup>2</sup>
			./. 3 % Putzabzug	..... =	- 2,03 m <sup>2</sup>
				=	<u><u>65,62 m<sup>2</sup></u></u>

**Wohnung 1. OG-rechts**

Diele:	4,365 m	x	1,65 m	..... =	7,20 m <sup>2</sup>
Bad/WC:	2,51 m	x	1,635 m		
	- 0,25 m	x	0,25 m x 2	..... =	3,98 m <sup>2</sup>
Eltern:	4,515 m	x	3,764 m	..... =	17,00 m <sup>2</sup>
Kind:	3,635 m	x	3,765 m	..... =	13,69 m <sup>2</sup>
Küche:	2,34 m	x	4,01 m		
	- 0,55 m	x	0,30 m	..... =	9,22 m <sup>2</sup>
Wohnen:	4,515 m	x	4,01 m	..... =	<u>18,11 m<sup>2</sup></u>
				=	69,20 m <sup>2</sup>
			./. 3 % Putzabzug	..... =	- 2,08 m <sup>2</sup>
				=	<u><u>67,12 m<sup>2</sup></u></u>

**Anmerkung**

Die Wohnungen im 1. OG-rechts/links sind zu **1 Wohneinheit mit 132,74 m<sup>2</sup>** zusammengelegt: Wanddurchbruch zu einer großen Wohnküche im Bereich Küche/Kind links, ferner wurde die Trennwand zwischen Küche/Wohnen rechts entfernt. Das Wohnzimmer links wurde zu einem großen Bad umgebaut.



**Wohnung DG-links**

Diele:	4,26 m	x	1,635 m	..... =	6,97 m <sup>2</sup>
Bad/WC:	1,635 m	x	(2,385 m + 2,52 m) x ½		
	- 0,30 m	x	0,30 m x 2	..... =	3,83 m <sup>2</sup>
Eltern: (< 2 m)	3,165 m	x	(4,45 m + 4,635 m) x ½		
	- 1,00 m	x	1,30 m x ½	..... =	13,73 m <sup>2</sup>
Kind: (< 2 m):	3,07 m	x	3,165 m		
	- 1,00 m	x	0,90 m x ½	..... =	9,27 m <sup>2</sup>
Küche:	2,53 m	x	3,535 m		
	- 0,55 m	x	0,30 m	..... =	8,78 m <sup>2</sup>
Wohnen: (< 2 m)	3,535 m	x	(4,385 m + 4,55 m) x ½		
	- 1,00 m	x	1,40 m x ½	..... =	<u>15,09 m<sup>2</sup></u>
				=	57,67 m <sup>2</sup>
			./. 3 % Putzabzug	..... =	- 1,73 m <sup>2</sup>
				=	<u><u>55,94 m<sup>2</sup></u></u>

**Wohnung DG-rechts**

Diele:	4,345 m	x	1,635 m	..... =	7,10 m <sup>2</sup>
Bad/WC:	2,51 m	x	1,635 m		
	- 0,25 m	x	0,25 m x 2	..... =	3,98 m <sup>2</sup>
Eltern: (< 2 m)	4,515 m	x	3,165 m		
	- 1,00 m	x	1,30 m x ½	..... =	13,64 m <sup>2</sup>
Kind: (< 2 m)	3,635 m	x	3,165 m		
	- 1,00 m	x	1,40 m x ½	..... =	10,80 m <sup>2</sup>
Küche: (< 2 m)	2,34 m	x	3,535 m		
	- 1,00 m	x	0,35 m x ½		
	- 0,55 m	x	0,30 m	..... =	7,93 m <sup>2</sup>
Wohnen: (< 2 m)	4,515 m	x	3,535 m		
	- 1,00 m	x	1,30 m x ½	..... =	<u>15,31 m<sup>2</sup></u>
				=	58,76 m <sup>2</sup>
			./. 3 % Putzabzug	..... =	- 1,76 m <sup>2</sup>
				=	<u><u>57,00 m<sup>2</sup></u></u>



**Zusammenstellung der Wohnflächen**

EG-links .....	=	41,58 m <sup>2</sup>
EG-rechts .....	=	67,03 m <sup>2</sup>
1. OG-links*) .....	=	65,62 m <sup>2</sup>
1. OG-rechts*) .....	=	67,12 m <sup>2</sup>
		132,74 m <sup>2</sup>
DG-links .....	=	55,94 m <sup>2</sup>
DG-rechts.....	=	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnflächen insgesamt.....</b>	<b>=</b>	<b><u>354,29 m<sup>2</sup></u></b>

\*) *zusammengelegt zu 1 Wohnung*

**6.2 tatsächlich realisierte, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)**

Grundstücksfläche .....	=	640 m <sup>2</sup> (Vorderland bis 40 m)
Grundfläche .....	=	17,50 m x 10,50 m = 183,75 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse.....	=	2,75 (DG-Faktor 0,75)
Geschossfläche.....	=	183,75 m <sup>2</sup> x 2,75 = 505,31 m <sup>2</sup>
<b>tatsächlich realisierte WGFZ.....</b>	<b>=</b>	<b>505,31 m<sup>2</sup> / 640 m<sup>2</sup> = 0,79 oder rd. 0,8</b>



## 7.0. GESAMTSTAND- UND RESTNUTZUNGSDAUER DER GEBÄUDE

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer der Zeitraum anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes, wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten, können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 5 und Anlage 1+2 ImmoWertV sowie in Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur (u.a. Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW – Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Stand 07/2013) ergeben sich im Hinblick auf Konstruktionsart, Bauausführung, Alter und Zustand des zu beurteilenden Gebäudes nachfolgende Ansätze:

Gebäude	Baujahr	Alter Jahre	wirtschaftliche Gesamtstand- dauer Jahre	Verjüngung*) Jahre	wirtschaftliche Restnutzungs- dauer Jahre
Wohnhaus	1965	58	80	8	30
Nebentrakt	1986/88				

\*) aufgrund von Teilmodernisierungen

Die durchgeführten Teilmodernisierungen sowie der allgemein gute Zustand des Objektes bewirken eine Verlängerung des Restnutzungsdauer. Im Rahmen der Bewertung wird dem Bewertungsobjekt eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren** beigemessen.

## 8.0 WERT DES GRUND UND BODENS

Für die Bodenwertableitung werden die nächstgelegenen und vergleichbaren Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke herangezogen, die durch den Gutachterausschuss Oberhausen letztmalig zum 01.01.2023 festgestellt wurden ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur des **Flurstücks 459** ist die Aufteilung in eine Vorder- und Hinterlandfläche vorzunehmen.

Die **Vorderlandfläche** ergibt sich, entsprechend der Richtwertdefinition bis 40 m Tiefe, mit einer Größe von:  $40,00 \text{ m} \times 16,00 \text{ m} = 640 \text{ m}^2$ . Die **Hinterlandfläche** ergibt sich aus der Flächendifferenz Grundstücksfläche ./.. Vorderlandfläche mit  $1.246 \text{ m}^2 - 640 \text{ m}^2 = 606 \text{ m}^2$ .

### Wertableitung Vorderlandfläche (640 m<sup>2</sup>)

<b>Richtwert</b>	ermittelt zum 01.01.2023 durch den Gutachterausschuss Oberhausen	
<b>Definition:</b>	<b>W – I-II – 0,5 - 40</b> , d.h. Wohngrundstück, 1- bis 2-geschossig bebaut/bebaubar, GFZ=0,5, 40 m Grundstückstiefe, beitragsfrei	
<b>im Bereich:</b>	zonaler Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes, Referenzlage: Preußenstraße 36.....=	<b>270 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Durchschnittlicher Lagewert:</b>	Zu-/Abschlag als Anpassung an die heutige Marktlage - entfällt .....= ± 0,- €/m <sup>2</sup>	
<b>spezieller Lagewert:</b>	Zu-/Abschlag wegen Lagewertunterschied, entfällt .....= ± 0,- €/m <sup>2</sup>	
	=	<b>270,- €/m<sup>2</sup></b>

weitere Zu- oder Abschläge

- + 13,0 % Zuschlag wegen *abweichender baulicher Ausnutzung* und *Grundstückstiefe* gegenüber dem Richtwertgrundstück. Die Umrechnung erfolgt gemäß nachfolgender Umrechnungsformel des Gutachterausschusses Oberhausen (Marktbericht 2023) für abweichende Geschossflächenzahl (WGFZ=wertrelevante GFZ) und Grundstückstiefe.

#### Umrechnungsformel

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

$$\text{WGFZ gem. Abschnitt 6.3 .....} = 0,8$$

$$\text{Grundstückstiefe .....} = 40 \text{ m}$$

$$\text{Wertfaktor} = \frac{101,2 + (43,2 \times 0,80) - (0,57 \times 40,0)}{101,2 + (43,2 \times 0,50) - (0,57 \times 40,0)} = \frac{112,96}{100,00}$$

$$\text{Wertfaktor} = \mathbf{1,1296 \text{ oder rd. } 13,0 \% \text{ Zuschlag}}$$

+ 13,0 % Übertrag



+ 13,0 %	Übertrag		
± 0,0 %	Zu-/Abschlag wegen Himmelsausrichtung nach Osten – entfällt		
± 0,0 %	Zu-/Abschlag wegen Grundstückszuschnitt – entfällt, grenzständige Bauweise als ortsüblich im Richtwert enthalten		
- 0,0 %	Abschlag für noch nicht gezahlte Erschließungsbeiträge – entfällt, das Grundstück ist nach Auskunft der Erschließungsabteilung der Stadt Oberhausen erschließungsbeitragsfrei gemäß § 127 BauGB		
<hr/>			
+ 13,0 %	Zuschlag zu 270,- €/m <sup>2</sup> .....	= +	<u>35,10 €/m<sup>2</sup></u>
		=	<b>305,10 €/m<sup>2</sup></b>
		<b>oder rd.</b>	<b>305,00 €/m<sup>2</sup></b>

### Wertableitung Hinterland (= 606 m<sup>2</sup>)

Die Hinterlandfläche ist selbständig nicht bebaubar, es handelt sich qualitätsmäßig um eine „Gartenlandteilfläche als Hausanschlussfläche“. Derartige Flächen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im innerstädtischen Bereich je nach Lage und Größe 15 bis 30 % des Ausgangswertes gehandelt, tlw. werden auch höhere Preise gezahlt.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Oberhausen 2023 sind Hinterland-/Gartenlandflächen allgemein mit bis zu 30 % des Vorderlandwertes ausgewiesen.

In diesem Fall wird unter Berücksichtigung der Lage und Größe ein Ansatz von 25 % des Vorderlandwertes gewählt, mithin: 305,- €/m<sup>2</sup> x 0,25 = 76,25 €/m<sup>2</sup>, rd. .... = **76,- €/m<sup>2</sup>**

### **Der Bodenwert der zu bewertenden Grundstücke beträgt zum Bewertungsstichtag 29.11.2023 demnach:**

#### Flurstück 459

Vorderland:	640 m <sup>2</sup>	x	305,- €/m <sup>2</sup> .....	=	195.200,- €
Hinterland:	<u>606 m<sup>2</sup></u>	x	<u>76,- €/m<sup>2</sup> .....</u>	=	<u>46.056,- €</u>
	<b>1.246 m<sup>2</sup></b>		<b>Bodenwert insgesamt</b>	<b>=</b>	<b><u><u>241.256,- €</u></u></b>

#### Hinweis

**Rentierlicher Bodenwert** im Rahmen der Bodenwertverzinsung des Ertragswertverfahrens  
 Vorderlandanteil des Flurstücks 459..... = **195.200,- €**



## 9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

### 9.1. Rohertrag – marktüblich erzielbare Mieten/Erträge

Die angemessene Miete (marktübliche erzielbare Erträge) der Wohnung wird auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Oberhausen für den freifinanzierten Wohnungsbau (Stand 01.03.2023) abgeleitet.

Aufgrund des tatsächlichen Baujahres 1964/65 erfolgt die Einordnung zwischen die *Baugruppe II (Bj. 1950 – 1964) und der Baugruppe III (Bj. 1965 – 1979), Wohnungsgröße 60-90 m<sup>2</sup> (Größenklasse B, im Mittel 75 m<sup>2</sup>), mit Sammelheizung, Bad/WC/Isolierverglasung, in mittlerer Wohnlage als Referenzlage*. Bei den Mieten gem. Mietspiegel handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Betriebs- oder sonstige Nebenkosten.

Der Mietwert gemäß Mietspiegel bezieht sich auf die durchschnittliche Wohnlage der jeweiligen Lageklasse in einem typischen Mehrfamilienhaus der Bauzeit und Wohnungsgröße, normaler Geschosslage, typischer Wohnungsausstattung und Grundrissgestaltung der jeweiligen Alters-, Ausstattungsklasse. Abweichungen und Qualitätsunterschiede werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt, dies gilt auch für die Baumängel/ Schäden oder für bestehende Restausbauarbeiten.

Bei den ausgewiesenen Mietwerten gemäß Mietspiegel handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Mietpreisentwicklung, Ausstattungssituation und Nutzungskriterien sowie der speziellen Lage- und Objektmerkmale erfolgt die nachfolgende Wertableitung:

**Ausgangsmietwert lt. Mietspiegel Oberhausen (Stand: 01.03.2023)**

- *Wohnungsgröße 60-90 m<sup>2</sup> (Größenklasse B, im Mittel 75 m<sup>2</sup>)*
- *Ausstattungsklasse mit Sammelheizung, Bad/WC, Isofenster*
- *mittlere Wohnlage als Referenzlage*
- *Baujahrsgruppe II, Baujahr 1950-1964, ohne Balkon*  
Mietwertrahmen 4,20 – 6,21 €/m<sup>2</sup>, ausgewiesener Mittelwert = **5,24 €/m<sup>2</sup>**
- *Baujahrsgruppe III, Baujahr 1965 - 1979, mit Balkon*  
Mietwertrahmen 4,89 – 7,05 €/m<sup>2</sup>, ausgewiesener Mittelwert = **5,91 €/m<sup>2</sup>**

Mittelwert der Baugruppe II + III: 5,24 €/m<sup>2</sup> + 5,91 €/m<sup>2</sup> x ½ ..... = **5,58 €/m<sup>2</sup>**

#### Anpassung an die Marktlage

Der Mietspiegel der Stadt Oberhausen wurde zum Zeitpunkt 01.03.2023 ermittelt,  
zum aktuellen Bewertungsstichtag 29.11.2023 keine Anpassung erforderlich..... = ± 0,00 €/m<sup>2</sup>

**Ausgangswert marktübliche Miete ..... = 5,58 €/m<sup>2</sup>**

**Ausgangswert marktübliche Miete ..... = 5,58 €/m<sup>2</sup>**

Abweichungen ggü. Mietspiegel:

± 0,0 %	<b>Berücksichtigung der Wohnlage</b>	
	- Abschlag bei einfacher Wohnlage (max. 0,25 €/m <sup>2</sup> ) .....	= - 0,0 %
	- Zuschlag bei guter Wohnlage (max. 0,44 €/m) .....	= + 0,0 %
	zus. = ±	0,0 %
+ 3,8 %	<b>Zuschläge für Wohnungs- und Gebäudemerkmale</b>	
	- Wohnungen mit Balkon, Gebäude bis Baujahr 1964 (max. 0,51 €/m <sup>2</sup> ) .....	= + 0,0 %
	- zentrale Warmwasserbereitung (max. 0,19 €/m <sup>2</sup> ) .....	= + 0,0 %
	- Isolierverglasung, eingebaut nach 1995, in Gebäuden bis Baujahr 1994 (max. 0,21 €/m <sup>2</sup> = 3,8 %) .....	= + 3,8 %
	- Erneuerung der Wohnungsausstattung nach dem Jahr 2000, z.B. durch Erneuerung von Böden, Türen und Heizkörpern, Grundrissverbesserung, Erneuerung/Ergänzung der Elektroaus- stattung (max. 0,58 €/m <sup>2</sup> ) entfällt zunächst, sh. Einzelableitung .....	= + 0,0 %
	- Erneuerung der Sanitärausstattung nach dem Jahr 2000 und/oder überdurchschnittliche Sanitärausstattung, z.B. bei Badezimmern mit Badewanne/Dusche, Gäste-WC (max. 0,41 €/m <sup>2</sup> ) entfällt zunächst, sh. Einzelableitung .....	= + 0,0 %
	- gehobener Gebäudezustand z.B. bei gepflegter Fassade mit Klinker, Schiefer, restaurierter Stuck-/Ornamentputzfassade, repräsentativem Treppenhaus mit hochwertigem Bodenbelag (Marmor o.ä.), hochwertigen Wandbekleidungen (max. 0,47 €/m <sup>2</sup> )....	= + 0,0 %
	zus. = +	3,8 %
- 0,0 %	<b>Abschläge für Wohnungs- und Gebäudemerkmale</b>	
	- Wohnungen ohne Balkon, Gebäude ab Baujahr 1965 (max. 0,44 €/m <sup>2</sup> ) .....	= - 0,0 %
	- Wohnungen mit Einfachverglasung (max. 0,35 €/m <sup>2</sup> ) .....	= - 0,0 %
	- einfache Sanitärausstattung, z.B. bei Badezimmern mit Bade- wanne oder Dusche in veralteter Ausstattung, nur teilweise ein- fachere Fliesen an den Wänden in Bädern (max. 0,39 €/m <sup>2</sup> ) .....	= - 0,0 %
	- einfache Gebäudezustand, z.B. Fassade in ungepflegtem/ schadhaftem Zustand mit Putz/Farbanstrich, älterem Klinker oder Kunstschiefer, Treppenhaus in ungepflegtem Unterhaltungszu- stand (max. 0,58 €/m <sup>2</sup> ) .....	= - 0,0 %
	zus. = -	0,0 %
+ 3,8 %	<b>Übertrag</b>	





+ 3,8 %	Übertrag		
+ 3,2 %	<b>Zuschläge für energetische Modernisierungen</b>		
	- Gebäude bis Baujahr 1995 Heizungsanlagen (Heizkessel/Heiztechnik) eingebaut nach 1995 oder Fernwärmeanschluss (max. 0,18 €/m <sup>2</sup> = 3,2 %).....	= +	3,2 %
	- Gebäude bis Baujahr 1979 bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke <b>oder</b> der Außenwände im Jahr 2000 oder später (max. 0,59 €/m <sup>2</sup> ) .....	= +	0,0 %
	bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke <b>und</b> der Außenwände im Jahr 2000 oder später (max. 0,69 €/m <sup>2</sup> ) .....	= +	0,0 %
	- Gebäude Baujahr 1980 bis 1994 vollständig gedämmt (Dach bzw. oberste Geschossdecke <b>und</b> Außenwände (max. 0,59 €/m <sup>2</sup> ).....	= +	0,0 %
		zus.	= + 3,2 %
± 0,0 %	<b>sonstige Zu- oder Abschläge:</b>		
	- Zu-/Abschlag wegen Baujahresangleichung – entfällt.....	= ±	0,0 %
	- Zu-/Abschlag wegen Wohnungsgröße – sh. Einzelableitung...=	±	0,0 %
	- Abschlag wegen Geschosslage – sh. Einzelableitung .....	= -	0,0 %
	- Abschlag für Zuschnittsnachteile - sh. Einzelableitung .....	= -	0,0 %
	- Zu-/Abschlag für Sonstiges – entfällt .....	= -	0,0 %
		zus.	= ± 0,0 %
+ 7,0 %	Zuschlag zu 5,58 €/m <sup>2</sup> .....	= +	0,39 €/m
	<b>Ausgangswert im Objekt .....</b>	=	<b>5,97 €/m<sup>2</sup></b>

### Mietableitung Wohnung EG-links (41,58 m<sup>2</sup>)

Ausgangswert im Objekt ..... = 5,97 €/m<sup>2</sup>

#### Abweichungen:

+ 5,0 %	Zuschlag wegen Wohnungsausstattung: Klimagerät, Oberböden, Türen Rollläden		
+ 5,0 %	Zuschlag für Sanitärausstattung		
+ 6,0 %	Zuschlag für geringe Wohnungsgröße		
+ 0,0 %	Zuschlag für Geschosslage		
± 0,0 %	Abschlag für Zuschnittsnachteile		
+ 16,0 %	Zuschlag zu 5,97 €/m <sup>2</sup> .....	= +	0,96 €/m
		=	<b>6,93 €/m<sup>2</sup></b>



**Mietableitung Wohnung EG-rechts (67,03 m<sup>2</sup>)**Ausgangswert im Objekt ..... = 5,97 €/m<sup>2</sup>*Abweichungen:*

+ 2,5 % Zuschlag wegen Wohnungsausstattung: Erneuerung der Fenster und Tür zum Hof, sonst weitgehend ursprünglich

+ 5,0 % Zuschlag für Sanitärausstattung

± 0,0 % Zu-/Abschlag für Wohnungsgröße

+ 0,0 % Zuschlag für Geschosslage

± 0,0 % Abschlag für Zuschnittsnachteile

	+ 7,5 % Zuschlag zu 5,97 €/m <sup>2</sup> .....	= +	0,45 €/m		
		=	<b>6,42 €/m<sup>2</sup></b>		

**Mietableitung Wohnung 1. OG (132,74 m<sup>2</sup>)**Ausgangswert im Objekt ..... = 5,97 €/m<sup>2</sup>*Abweichungen:*

+ 10,0 % Zuschlag wegen Wohnungsausstattung: Grundsanierung (u.a. Oberböden, Decken, Türen, Heizkörper, Elektroanlage)

+ 15,0 % Zuschlag für Sanitärausstattung: insgesamt 3 Bäder, davon 2 zeitnah saniert

- 5,0 % Abschlag für Wohnungsgröße

± 0,0 % Zu-/Abschlag für Geschosslage

- 5,0 % Abschlag für Zuschnittsnachteile: individuelle Grundriss-Situation nach Zusammenlegung

	+ 15,0 % Zuschlag zu 5,97 €/m <sup>2</sup> .....	= +	0,90 €/m		
		=	<b>6,87 €/m<sup>2</sup></b>		



**Mietableitung Wohnung DG-links (55,94 m<sup>2</sup>) + DG-rechts (57,00 m<sup>2</sup>)**

Ausgangswert im Objekt ..... = 5,97 €/m<sup>2</sup>

*Abweichungen:*

+ 2,5 % Zuschlag wegen Wohnungsausstattung

+ 5,0 % Zuschlag für Sanitärausstattung

+ 2,5 % Zuschlag für geringe Wohnungsgröße

- 5,0 % Abschlag für Geschosslage im Dachgeschoss mit Möblierungsnachteilen durch Schrägen und Dämmungsnachteilen ggü. Vollgeschoss

- 0,0 % Abschlag für Zuschnittsnachteile

+	5,0 % Zuschlag zu 5,97 €/m <sup>2</sup> .....	= +	0,30 €/m
		=	6,27 €/m <sup>2</sup>

**Mietansätze Nebentrakt****Garagen 3+4** (jeweils 16,5 m<sup>2</sup> Grundfläche)

Mieten für Garagen liegen allgemein zwischen 50,- bis 70,- €/mtl. Aufgrund von Lage, Bauart, Ausbau (Sektionaltor mit E-Antrieb) ist für die beiden Garagen 3+4 in Normalgröße ein durchschnittlicher **Mietwertansatz von 60,- €** angemessen.

**Garage 5** (21 m<sup>2</sup> Grundfläche)

Hier ist, abweichend vom Mietwertansatz der Garagen 3+4 die Übertiefe zu berücksichtigen, daher ist ein **Mietwertansatz von 70,- €** angemessen.

**Garage 6** (Großgarage mit 61 m<sup>2</sup> Grundfläche)

Aufgrund der Größe ist ein pauschaler **Mietwert von 200,- €** angemessen.

**Lagerraum** (40 m<sup>2</sup> Grundfläche)

Aufgrund der Größe, des Ausbaus und der genehmigten Nutzung als Lagerraum wird ein **pauschaler Mietwert von 200,- €** als angemessen erachtet.



**Rechnung Rohertrag**Wohnungen

EG-links:	41,58 m <sup>2</sup>	x	6,93 €/m <sup>2</sup>	.....=	288,15 €
EG-rechts:	67,03 m <sup>2</sup>	x	6,42 €/m <sup>2</sup>	.....=	430,33 €
1. OG:	132,74 m <sup>2</sup>	x	6,87 €/m <sup>2</sup>	.....=	911,92 €
DG-links:	55,94 m <sup>2</sup>	x	6,27 €/m <sup>2</sup>	.....=	350,74 €
DG-rechts:	<u>57,00 m<sup>2</sup></u>	x	6,27 €/m <sup>2</sup>	.....=	<u>357,39 €</u>
	354,29 m <sup>2</sup>			<i>Rohertrag Wohnungen</i>	= 2.338,53 €

Nebentrakt

Lagerraum:	pauschaler Wertansatz	.....=	200,00 €
Garage 3	pauschaler Wertansatz	.....=	60,00 €
Garage 4	pauschaler Wertansatz	.....=	60,00 €
Garage 5 (Übertiefe)	pauschaler Wertansatz	.....=	70,00 €
Garage 6 (Großgarage)	pauschaler Wertansatz	.....=	<u>200,00 €</u>
	<i>Rohertrag Nebentrakt</i>	=	590,00 €

**monatlicher Rohertrag** .....= **2.928,53 €**

**jährlicher Rohertrag** .....= **35.142,36 €**  
**oder rd.** **35.142,00 €**

*Durchschnittsmiete der Wohnungen:*  $2.338,53 \text{ €} : 354,29 \text{ m}^2 = 6,60 \text{ €/m}^2$

**tatsächlich einkommende Mieten**

Eigennutzung bzw. Nutzung im Rahmen der Familie, keine marktüblichen Vermietungen.  
Im Rahmen der Bewertung werden die marktüblich abgeleiteten Mieten zugrunde gelegt.



## 9.2. Bewirtschaftungskosten

Nach § 32 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die Abschreibung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen. Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da in dem vorliegenden Fall Nettokaltmieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden. Die Abschreibung ist im Berechnungsverfahren nicht gesondert zu berücksichtigen, dieser findet Niederschlag im Vervielfältiger über die festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Berücksichtigung finden letztendlich die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die zu berücksichtigenden Basiswerte beziehen sich auf den 01.01.2021 und sind in Anlage 3 ImmoWertV beschrieben, die Kostenansätze basieren auf § 12 Abs. 5, Satz 2 ImmoWertV.

### Instandhaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

11,70 €/p.a. je m<sup>2</sup> Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden  
88,00 €/p.a. je Garage oder ähnlichen Einstellplätzen, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

Sofern die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen werden, ist ein Zuschlag zu berücksichtigen.

### Verwaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

298,00 €/p.a. je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern  
357,00 €/p.a. je Eigentumswohnung  
39,00 €/p.a. je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Mietausfallwagnis: 2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

### jährliche Anpassung

Die v.g. Kostenansätze gelten für das Jahr 2020 (Stichtag 01.01.2021), eine Angleichung zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt durch Veränderung über den Verbraucherpreisindex im Bund (Basis 2020=100), jeweils zum Oktober des vorherigen Jahres.

Index Oktober 2020 = 99,9

Index Oktober 2023 = 117,8 Veränderung:  $117,8 / 99,9 = 1,1792$  (Korrekturfaktor)

### Es ergibt sich folgende Ableitung

<i>Betriebskosten:</i>	ohne Ansatz, Nettokaltmiete ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten			
<i>Abschreibung:</i>	ohne Ansatz, im Vervielfältiger enthalten			
<i>Instandhaltungskosten:</i>	MFH:	11,70 €/m <sup>2</sup> /p.a.	x 1,1792 Korrekturfaktor x 354,29 m <sup>2</sup> .....=	4.888,- €
	Nebentr.*):	88,00 €/GA/p.a.	x 1,1792 Korrekturfaktor x 5 Einheiten.....=	519,- €
<i>Verwaltungskosten:</i>	MFH:	298,00 €/WE/p.a.	x 1,1792 Korrekturfaktor x 5 WE .....=	1.757,- €
	Nebentr.*):	39,00 €/GA/p.a.	x 1,1792 Korrekturfaktor x 5 Einheiten ....=	230,- €
<i>Mietausfallwagnis:</i>	2,0 % vom Rohertrag, d.h. 2,0 % von 35.142,- € .....			<u>703,- €</u>
	insgesamt.....=			<b>8.097,- €</b>

\*) Nebentrakt mit 5 Einheiten (3 Garagen, 1 Großgarage, Lagerraum)

Das entspricht 23,04 % des festgestellten Rohertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 23,0 %** gewählt.



### 9.3 Liegenschaftszinssatz

Für die Bewertung von Immobilien im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der Liegenschaftszinssatz von entscheidender Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. dieser stellt regelmäßig ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Im Liegenschaftszinssatz werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, d.h. der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 21 ImmoWertV der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalzins gleichzusetzen, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Nach § 12 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von den Gutachterausschüssen unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierungen wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Bei jüngeren Häusern ist dieser vergleichsweise größer als bei älteren Objekten. Bei Gebäuden mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren wird der Liegenschaftszinssatz geringer. Allgemein sind die Zinssätze für Objekte in guten Lagen niedriger als für vergleichbare Objekte in mäßigen Lagen. Bei Gebäuden in mäßigen Lagen und / oder mäßiger Bausubstanz wird er dagegen wegen der höheren Risiken erfahrungsgemäß steigen.

Aufgrund eigener Erfahrungen und Marktbeobachtungen sowie Auswertung vorliegender Marktberichte (Grundstücksmarktberichte und Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse hinsichtlich der Ableitung „marktkonformer Liegenschaftszinssätze“) bewegen sich die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für unterschiedliche Objektgruppen in den nachfolgend aufgeführten allgemeinen Rahmen:

▪ Einfamilienhäuser	1,75	-	3,25	%	
▪ Zweifamilienhäuser	2,00	-	3,50	%	
▪ Eigentumswohnungen	2,50	-	4,00	%	
▪ Dreifamilienhäuser	3,00	-	4,25	%	
▪ Mehrfamilienhäuser, incl. gewerbl. Anteil <20 %	3,75	-	5,25	%	
▪ Wohn-/Geschäftshäuser, gewerbl. Anteil > 20 %	5,00	-	7,00	%	je nach Art/Höhe gewerblicher Anteil

In den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses Oberhausen sind folgende durchschnittliche Zinssätze dokumentiert und zur Anwendung im Rahmen von Wertgutachten empfohlen.

Objektart	2020	2021	2022	2023
▪ Dreifamilienhausgrundstücke	4,0 %	3,5 %	3,0 %	3,0 %
▪ Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblichem Anteil bis 20 %	5,5 %	5,0 %	4,5 %	4,5 %
▪ gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil >20 %	6,0 %	5,5 %	5,0 %	5,0 %
▪ Handel	7,0 %	6,5 %	6,0 %	6,0 %
▪ Bürogebäude	7,0 %	6,5 %	6,0 %	6,0 %
▪ Gewerbeobjekte	7,5 %	7,0 %	6,5 %	6,5 %

Für die Objektgruppe **Mehrfamilienhäuser** (mit gewerblichem Anteil bis 20 %) sind in den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses Oberhausen 2021 - 2023 folgende statistische Daten dokumentiert:

Marktbericht	Liegenschafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
	in %	SAW*)	Anzahl Fälle	Ø-Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ø-Restnutzungsdauer Jahre	Ø-Miete €/m <sup>2</sup>
<b>MFH 2021</b>	4,9 %	0,51 %	81	434	41,8	5,65
<b>MFH 2022</b>	4,4 %	0,59 %	63	546	41,1	5,54
<b>MFH 2023</b>	3,8 %	0,54 %	69	593	45,7	5,79

\*) Standardabweichung



Bei der Anwendung marktkonformer Liegenschaftszinssätze sind zur Einhaltung der Modellkonformität die wesentlichen Modellparameter des örtlichen Gutachterausschusses zu beachten:

- wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND), in der Regel 80 Jahre bei Wohngebäuden
- Restnutzungsdauer (RND) in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad, gem. Anlage 1+2 ImmoWertV
- Rohertrag mit marktüblichen Mieten
- Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Anlage 3 ImmoWertV unter Berücksichtigung von jährlichen Preisanpassungen gem. Verbraucherpreisindex Bund
- Baujahr, ggfs. angepasst durch Modernisierungsaufwendungen
- Bodenwertableitung aus aktuellem Bodenrichtwert ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)), ggfs. Abspaltung separat nutzbarer Flächenanteile

Im Rahmen der Bewertung wird ein spezieller Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt abgeleitet:

<b>Ausgangswert</b> für Mehrfamilienhäuser (gewerbl. Anteil bis 20 %) nach <b>Grundstücksmarktbericht Oberhausen 2023</b> Kenndaten/Modellansatz: 593 m <sup>2</sup> WF, 45,7 Jahre RND, 5,79 €/m <sup>2</sup> Miete		<b>3,800 %</b>
<i>Anpassung an die Marktlage:</i> seit 3. Quartal 2022 allgemein sinkende Preise aufgrund hoher Inflation und gestiegener Hypothekenzinsen (Zulage Risiko)	+	0,250 %
<i>Lageabweichung:</i> durchschnittliche Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile	±	0,000 %
<i>Abweichungen Bewertungsobjekt ggü. Modellansatz (Kenndaten):</i> WF: 354 m <sup>2</sup> ggü. 593 m <sup>2</sup> im Modellansatz <u>und</u> Miete: 6,60 €/m <sup>2</sup> ggü. 5,79 €/m <sup>2</sup> im Modellansatz (Reduzierung Risiko) RND: 30 Jahre ggü. 45,7 Jahre im Modellansatz (Reduzierung Risiko)	- - -	0,250 % 0,125 %
<i>Sonstige Einflussfaktoren:</i> entfällt	±	0,000 %
<b>spezieller Liegenschaftszinssatz</b>	= <b>od.rd.</b>	<b>3,675 %</b> <b>3,700 %</b>

Unter Berücksichtigung aller Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Einwertung für das zu bewertende **Mehrfamilienhausgrundstück (5 WE, Nebentrakt mit Lagerraum und Garagen)** ein **marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 3,70 %** angemessen.

Bei der Wahl des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes werden auch die gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigenden besonderen speziellen Objektmerkmale des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt, sofern diese nicht gesondert im nachfolgenden Berechnungsverfahren ausgewiesen sind.

#### 9.4 Bodenwertverzinsung:

Im Ertrag zu rentierender *Bodenwert* – Vorderlandanteil gem. Abschnitt 8.0..... = **195.200,- €**



**9.5 Ertragswertberechnung:**

jährlicher <i>Rohertrag/marktüblich erzielbare Erträge</i> gemäß Abschnitt 9.1 .....	=	35.142,- €
abzgl. <i>Bewirtschaftungskosten</i> gemäß Abschnitt 9.2		
23,0 % von 35.142,- € .....	= -	8.083,- €
jährlicher <i>Reinertrag</i> .....	=	27.059,- €
abzgl. <i>Bodenverzinsung: 3,7 % von 195.200,- € gem. Abschnitt 9.4</i> .....	= -	7.222,- €
<i>Reinertragsanteil</i> .....	=	19.837,- €

Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor

- *wirtschaftl. Restnutzungsdauer* ..... = 30 Jahre - vgl. Abschnitt 7.0
- *Liegenschaftszinssatz* ..... = 3,7 % - vgl. Abschnitt 9.3
- *Kapitalisierungsfaktor* ..... = 17,94\*)

$$*) (1,0370^{30} - 1) / (1,0370 \times 0,037) = 17,94$$

*Kapitalisierung Reinertrag = Ertragswert der baulichen Anlagen (Zeitwert):*

19.837,- € x 17,94 .....	=	355.876,- €
<i>zuzüglich gesamter Bodenwert</i> gemäß Abschnitt 8.0 .....	= +	241.256,- €

**vorläufiger Ertragswert**

(in mangelfreiem/vermietbarem Zustand / ohne Minderwert) ..... = **597.132,- €**

das entspricht bei 355 m<sup>2</sup> WF  $\cong$  1.682,- €/m<sup>2</sup>

*sonstige Zu- oder Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8, Abs. 3 ImmoWertV:*

*Minderwert (über die normale Alterung hinausgehender Minderwert) wegen Baumängel/Schäden:*

Schönheitsreparaturen/Kleinschäden, Restarbeiten im OG – vgl. Abschnitt 5.0

geschätzt/pauschal: -5,0 % Abschlag von 355.876,- € = 17.794,- € oder rd. .... = - 18.000,- €

**Wert der Besetzung nach dem Ertragswertverfahren** ..... = **579.132,- €**

**aufgerundet** **580.000,- €**

Anmerkung.

Bei der Wertableitung des Ertragswertes wurden marktkonforme Einzelansätze (wie z.B. marktüblich erzielbare Mieten/Erträge, angemessene Bewirtschaftungskosten, markt-/objektentsprechender Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zu-grunde gelegt, welche die allgemeine Verkäuflichkeit dieser Immobilie und in der vorgenannten Lage angemessen würdigen. Falls erforderlich, wurden darüber hinaus angemessene, besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG's) berücksichtigt.





## 9.6 Plausibilitätsprüfung

Im **Grundstücksmarktbericht 2023** des Gutachterausschusses Oberhausen (Kaufpreisauswertung 2021+2022) sind für Mehrfamilienhäusern (mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages) folgende Vergleichsfaktoren dokumentiert:

<i>Verhältnissfaktoren</i>	<i>Bewertungsobjekt</i>	<i>MFH (gewerblicher Anteil bis 20 %)</i>
Ertragswert incl. Mehr-/Minderwerte ohne Mehr-/Minderwerte	= 580.000,- € = 597.132,- €	
Rohertrag	35.142,- €	
Ertragswert / Rohertrag incl. Mehr-/Minderwerte ohne Mehr-/Minderwerte	16,5 17,0	16,9 (10,8 – 24,9)
Ertragswert/Wohnfläche incl. Mehr-/Minderwerte ohne Mehr-/Minderwerte	~1.637,- €/m <sup>2</sup> ~1.685,- €/m <sup>2</sup>	1.229,- €/m <sup>2</sup> ±297,- €/m <sup>2</sup>
Liegenschaftszinssatz	3,70 %	3,80 % ± 0,53
Kenndaten/ Vergleichsparameter	354,29 m <sup>2</sup> WF 6,60 €/m <sup>2</sup> Ø Miete 30 Jahre RND	593 m <sup>2</sup> ±434 m <sup>2</sup> 5,79 €/m <sup>2</sup> ± 0,80 €/m <sup>2</sup> 45,7 Jahre ± 8,6 Jahre 69 Fälle

## 10.0 VERKEHRSWERT

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Aus der Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB ergibt sich, dass dieser nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen ist. Im Gegensatz zum Verkehrswert spielen beim Verkaufspreis persönliche Verhältnisse, Interessen oder auch ungewöhnliche/persönliche Verhältnisse eine Rolle, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind. Der Verkehrswert ist per Definition ein Durchschnittspreis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „am wahrscheinlichsten“ zu erzielen ist.

**ERTRAGSWERT**      gemäß Abschnitt 9.5      =      **580.000,- €**

Bei klassischen Renditeobjekten (z.B. Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser) sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig Renditeüberlegungen aus der Vermietung oder steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten zu berücksichtigen, Eigennutzungskriterien spielen bei dem Bewertungsobjekt keine Rolle, insofern ist der Ertragswert verkehrswertbestimmend, so dass der **Verkehrswert mit 580.000,- €** festgestellt wird.

Eine Sachwertermittlung ist für die Verkehrswertermittlung dieser Objektart nicht zweckdienlich und entfällt.

Bei der Wertableitung des Ertragswertes wurden marktkonforme Einzelansätze (wie z.B. marktüblich erzielbare Mieten/Erträge, marktkonformer Liegenschaftszinssatz, angemessene Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Objektzustand/Besonderheiten) zugrunde gelegt, welche die allgemeine Verkäuflichkeit dieser Immobilie und in der vorgenannten Lage angemessen würdigen.

Unter Berücksichtigung aller festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Lage-, Zustandsmerkmale des Grundstücks und des Immobilienmarktes am Bewertungsstichtag schätze ich den **unbelasteten Verkehrswert** (d.h. ohne Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches) des Mehrfamilienhausgrundstücks "**Leuthenstr. 26**" in **46149 Oberhausen-Sterkrade** am **Bewertungsstichtag 29. November 2023** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

**580.000,- €**

(in Worten: --fünfhundertachtzigtausend -- Euro)

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 34 zzgl. Anlagen und wird auftragsgemäß in 4-facher Ausfertigung (Gutachten mit 3 Abschriften) erstellt, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Die Erstattung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch und in Übereinstimmung mit der Bewertungslehre und den Grundsätzen der Verordnung über die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung).

**Dorsten, den 23. Januar 2024**

---

**( Dipl.-Ing. M. Müller )**

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -

*Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber zum Zwecke der Zwangsversteigerung bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet. Die Weitergabe des Gutachtens oder Auszüge des Gutachtens oder der PDF-Version des Gutachtens als Information für Bietinteressenten darf nur mit dem Zusatz erfolgen, dass eine weitergehende Verwertung des Gutachtens (u.a. zu Beleihungszwecken, zum Weiterverkauf) nicht gestattet ist, insofern auch keine Haftungsansprüche abgeleitet werden können.*



zum Wertgutachten „Leuthenstr. 26“, 46149 Oberhausen-Sterkrade

Katasterkarte 1 : 1.000

---



# Stadt Oberhausen Katasteramt

Bahnhofstr. 66  
46145 Oberhausen

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

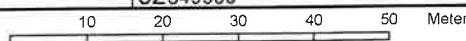
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 459  
Flur: 24  
Gemarkung: Sterkrade  
Leuthenstr. 26, Oberhausen

Erstellt: 19.09.2023  
Zeichen: 23-EI-1093



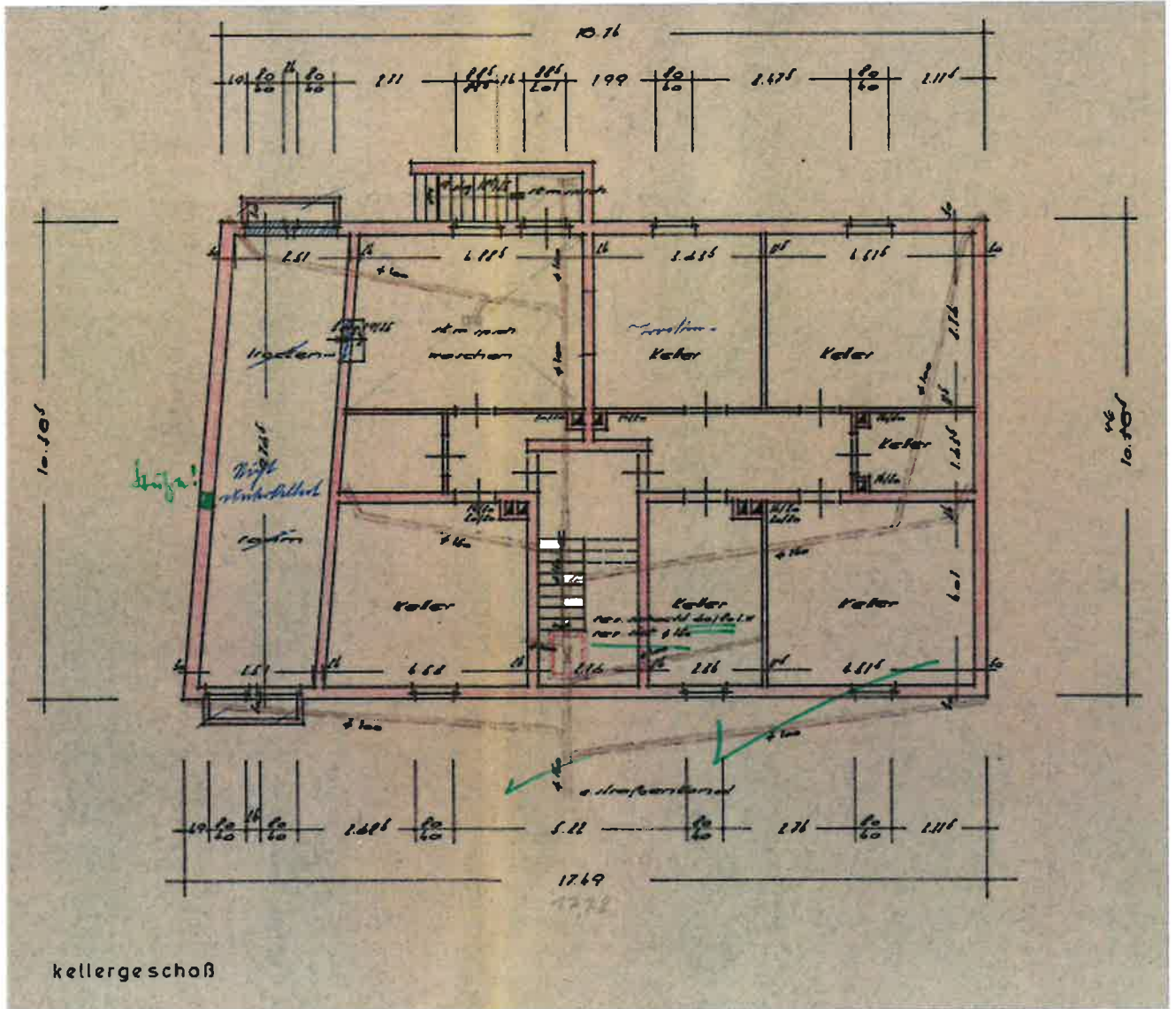
Maßstab 1 : 1000

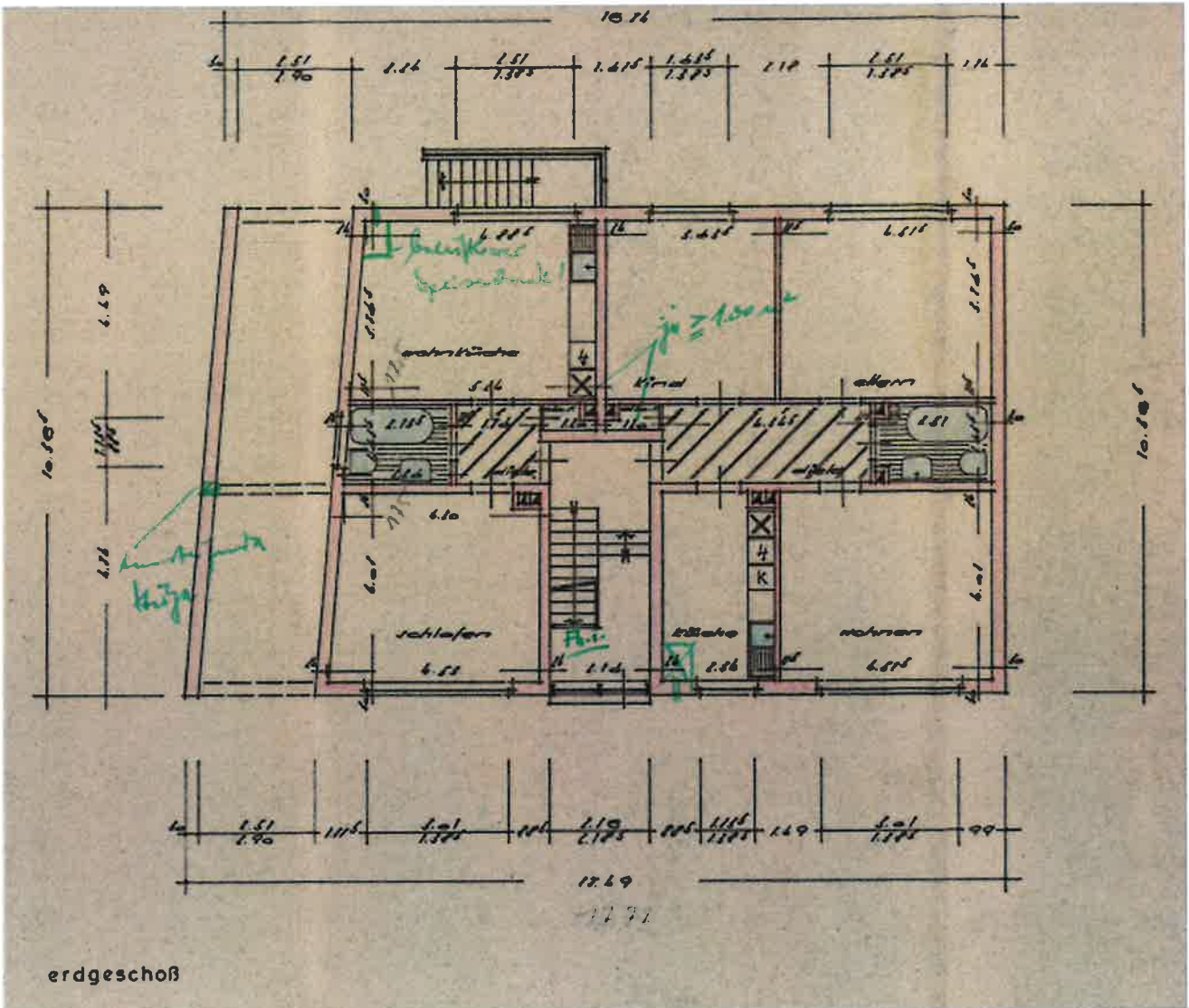


Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

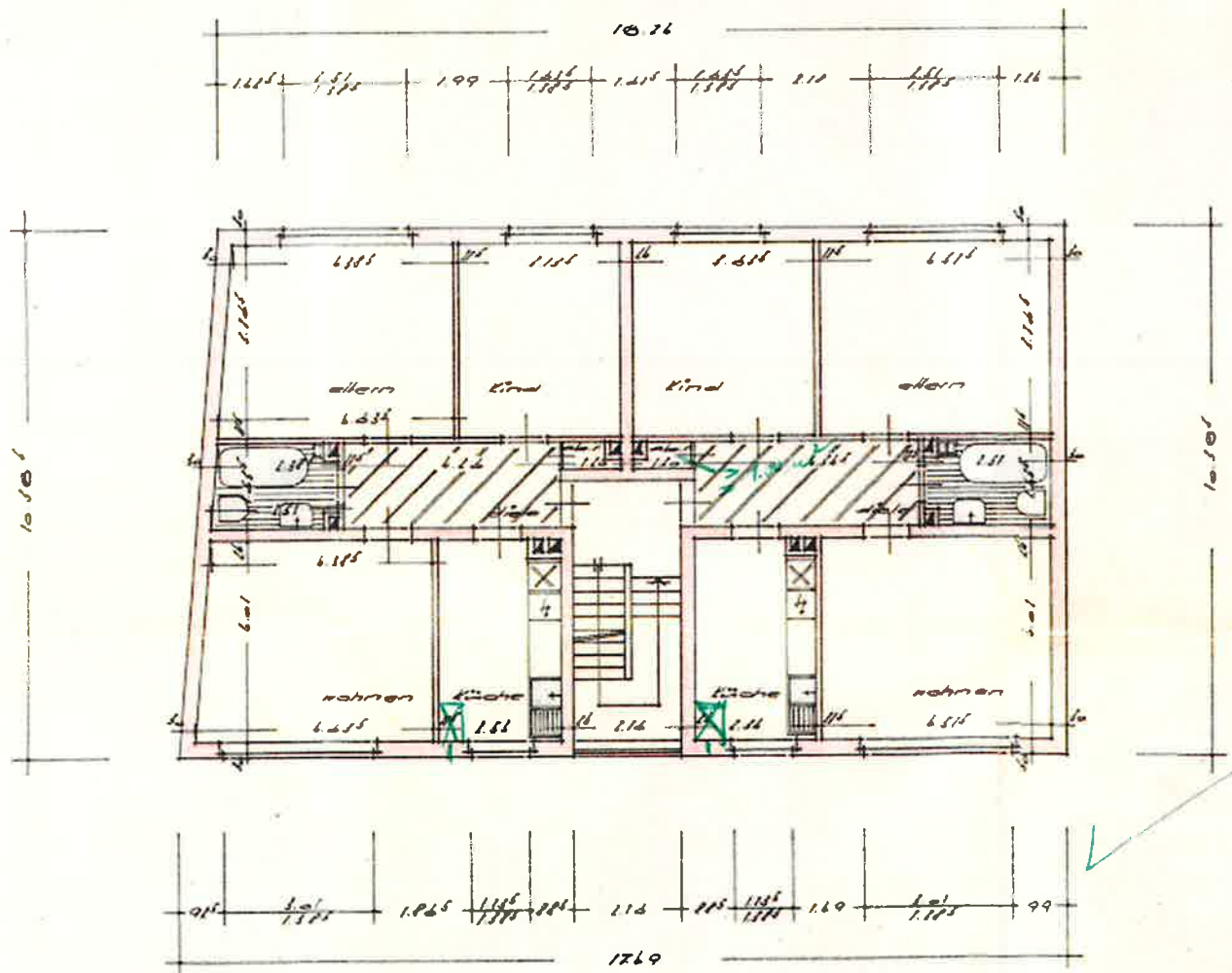
zum Wertgutachten „Leuthenstr. 26“, 46149 Oberhausen-Sterkrade

Wohnhaus – Grundrisszeichnungen/Schnitt/Ansichten



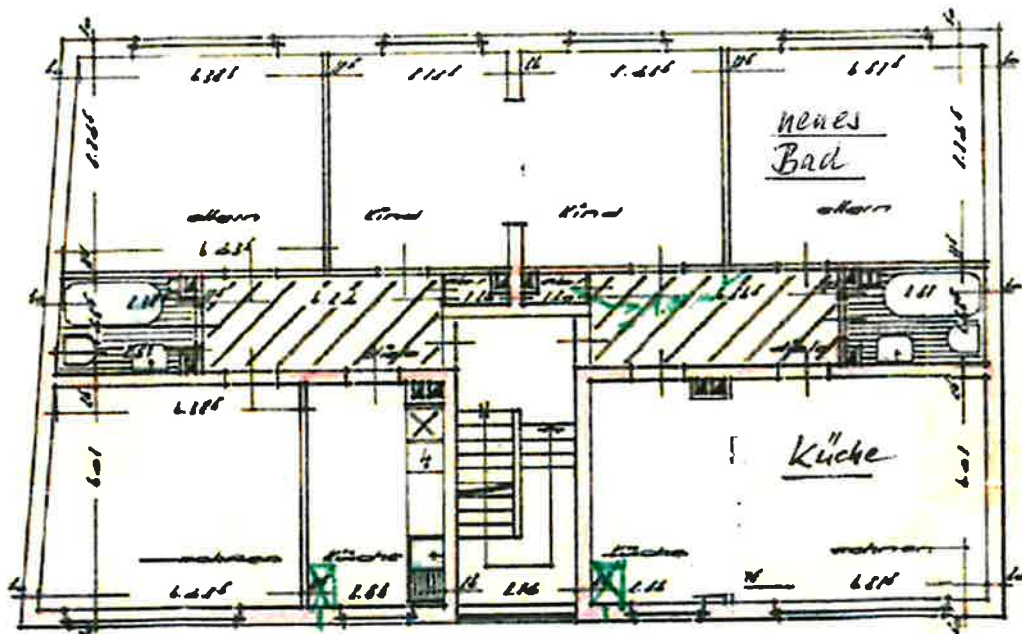


Obergeschoss – ursprünglicher Grundriss



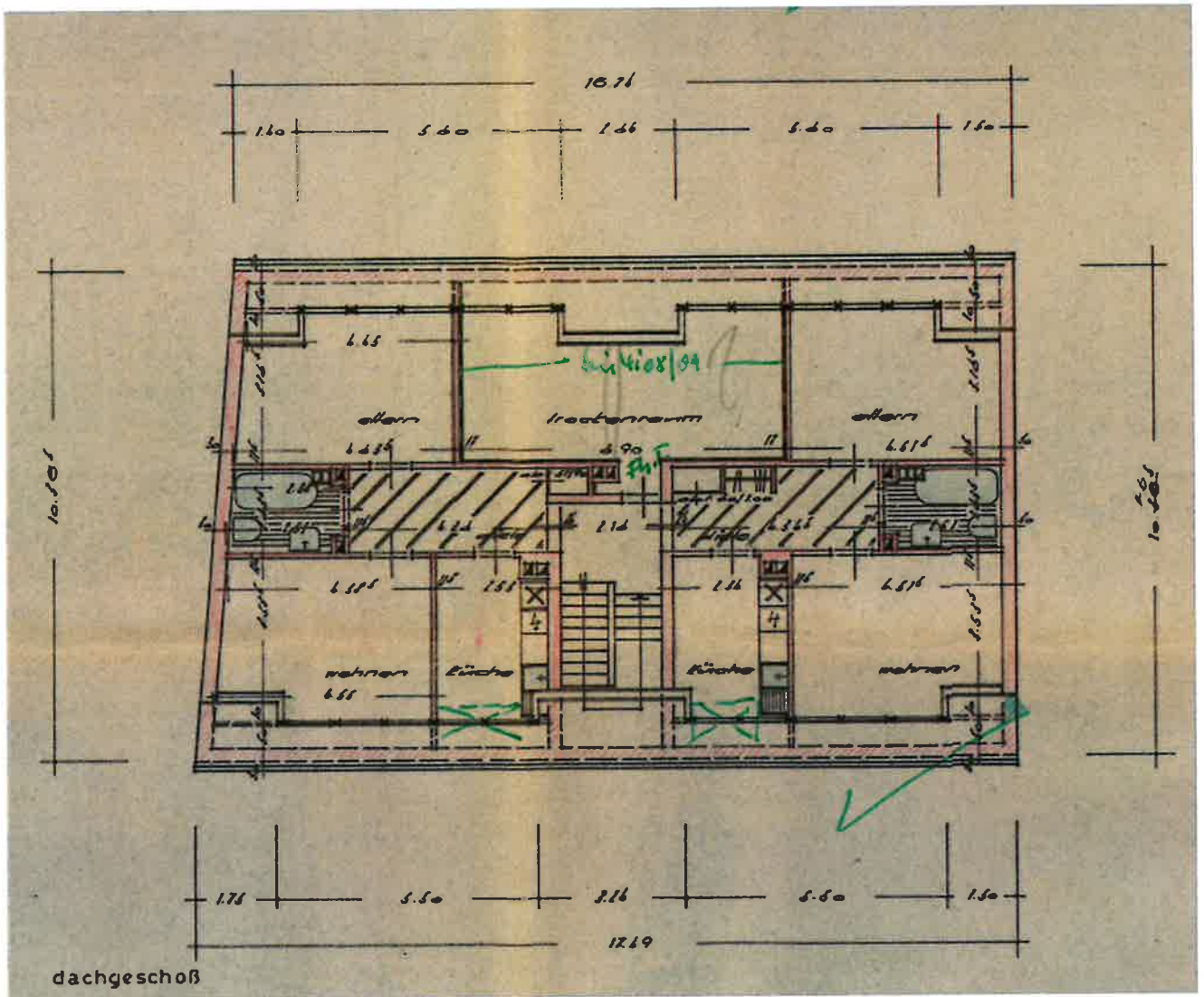
obergeschoß

aktueller Grundriss nach Zusammenlegung der Wohnungen



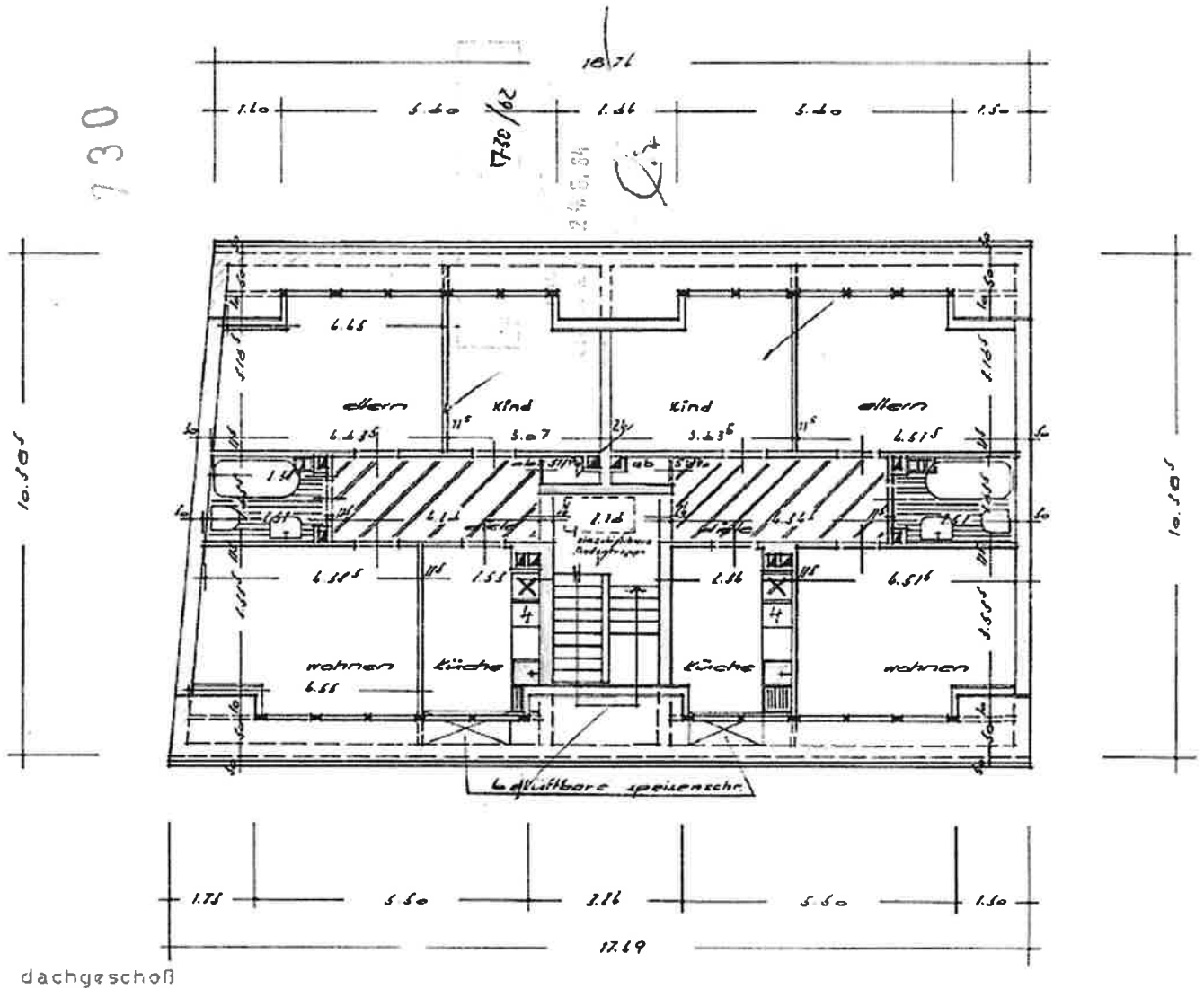


Dachgeschoss – ursprünglicher Grundriss

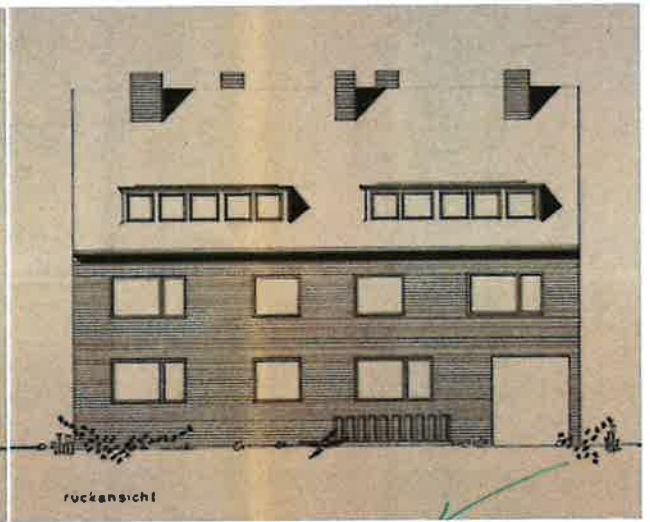
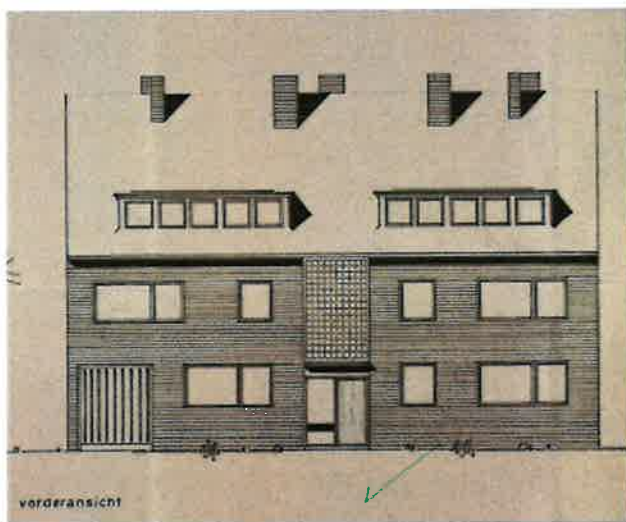
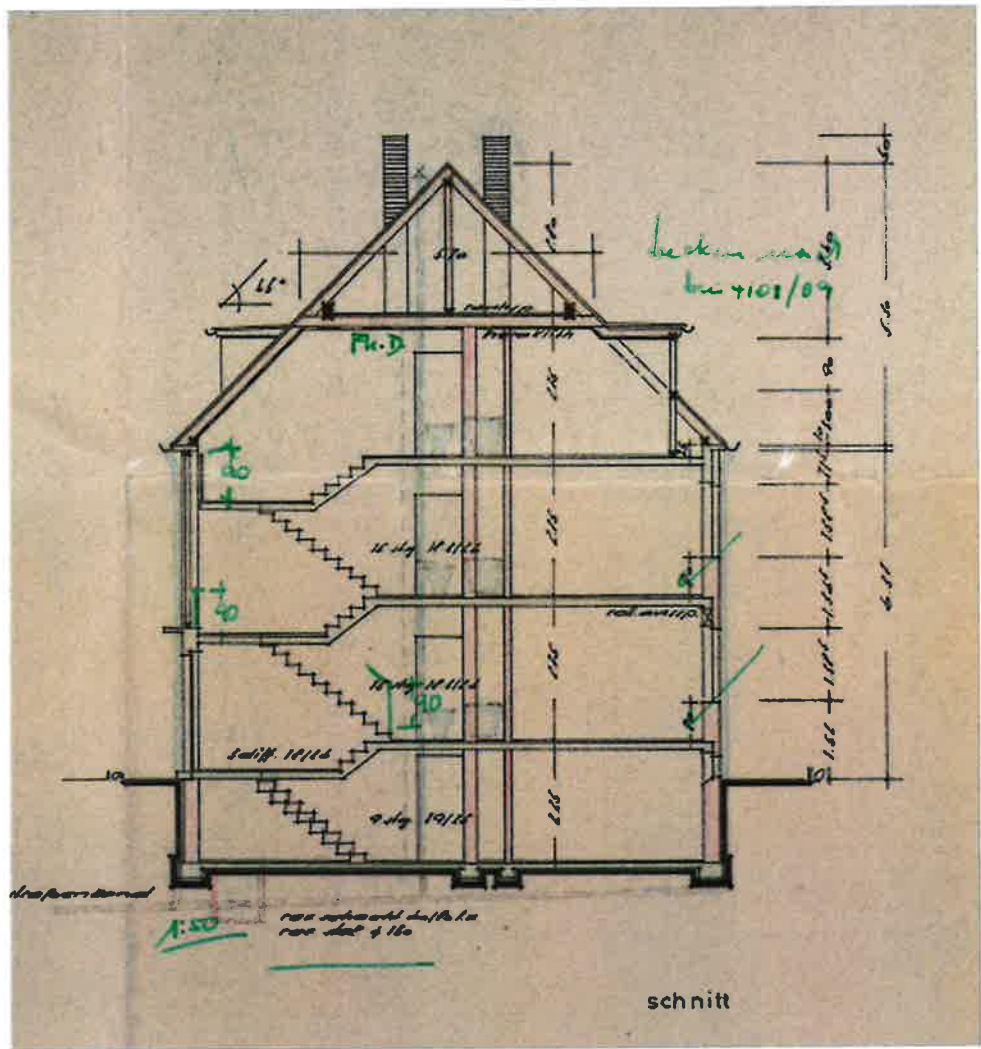


dachgeschöß

Dachgeschoss – nachträglicher Genehmigungsplan zum Umbau



dachgeschoss



zum Wertgutachten „Leuthenstr. 26“, 46149 Oberhausen-Sterkrade

Nebentrakt – Grundrisszeichnungen/Schnitt/Ansichten

