

13.09.2024

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 17 K 31/24



**Objekt:** Mit einem **Einfamilienhaus** und Doppelgarage  
bebautes Grundstück in  
**46147 Oberhausen, Buchenweg 197,**  
Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 7, Flurstück 581,  
Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 4420

**Verkehrswert:** **739.000,00 €**

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 13.08.2024

## Inhaltsverzeichnis

	1
Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	10
1.3 Erschließungszustand	11
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	12
2. Gebäudebeschreibung	18
2.1 Fotoreportage	20
2.2 Ausführung und Ausstattung	27
2.3 Massen und Flächen	35
3. Verkehrswertermittlung	37
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	37
3.2 Bodenwertermittlung	39
3.2.1 Bodenwert Flurstück 581	39
3.3 Sachwertermittlung	43
3.3.1 Sachwert Flurstück 581	47
3.4 Ertragswertermittlung	50
3.4.1 Ertragswert Flurstück 581	54
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	57
3.5.1 Verkehrswert Einfamilienhaus und Garage	57

Anlagen:

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

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 12.07.2024, Geschäftsnr. 17 K 31/24:

*„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundbesitzes in der Gemarkung Sterkrade-Nord*

Grundbuchbezeichnung:

**Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 4420,**

**BV lfd. Nr. 3**

*Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 7, Flurstück 581, Hof- und Gebäudefläche, Buchenweg 197, Größe: 960 m<sup>2</sup>,*

Eigentümer:

*xxx*

*soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten einer Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.*

*Zur Sachverständigen wird bestellt:*

*Dipl.-Ing. Architektin Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim an der Ruhr.*

*Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.*

*Die Behörden werden gebeten, der Sachverständigen bei der Durchführung der übertragenen Aufgaben behilflich zu sein.“*

## 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 30.07.2024.
  - 1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Bau-rechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 26.08.2024.
  - 1.3 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10, Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht vom 30.07.2024.
  - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Oberhausen, Flurkarte vom 23.07.2024.
  - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 01.08.2024.
  - 1.6 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutz-behörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 22.07.2024.

- 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen, Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 4420 vom 16.05.2024.
- 1.8 Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen für 2024.
- 1.9 Internetauskunft der Stadt Oberhausen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand und telefonische Auskunft vom 05.09.2024
- 1.10 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
- 1.11 Digitalisierte Hausakte der Stadt Oberhausen.
- 1.12 Einsicht in das Umgebungslärmportal NRW.
- 1.13 Schriftliche Auskunft der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen vom 24.07.2024.
- 1.14 Mietspiegel der Stadt Oberhausen.
  
2. Durchgeführter Ortstermin:
  - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 13.08.2024.  
Teilnehmer:  
Die Untermieter, zeitweise  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige  
Dipl.-Ing. Ingo Heppner – Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel  
*Am Ortstermin konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.*
  - 2.2 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. I. Heppner erstellt wurden:  
Fotoreportage und Assistenz beim Erstellen eines Aufmaßes am Ortstermin.
  
3. Eigentümer: xxx.
  
4. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 13.08.2024 festgelegt.
  
5. Ausfertigungen:  
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 66 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit 7 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als pdf.

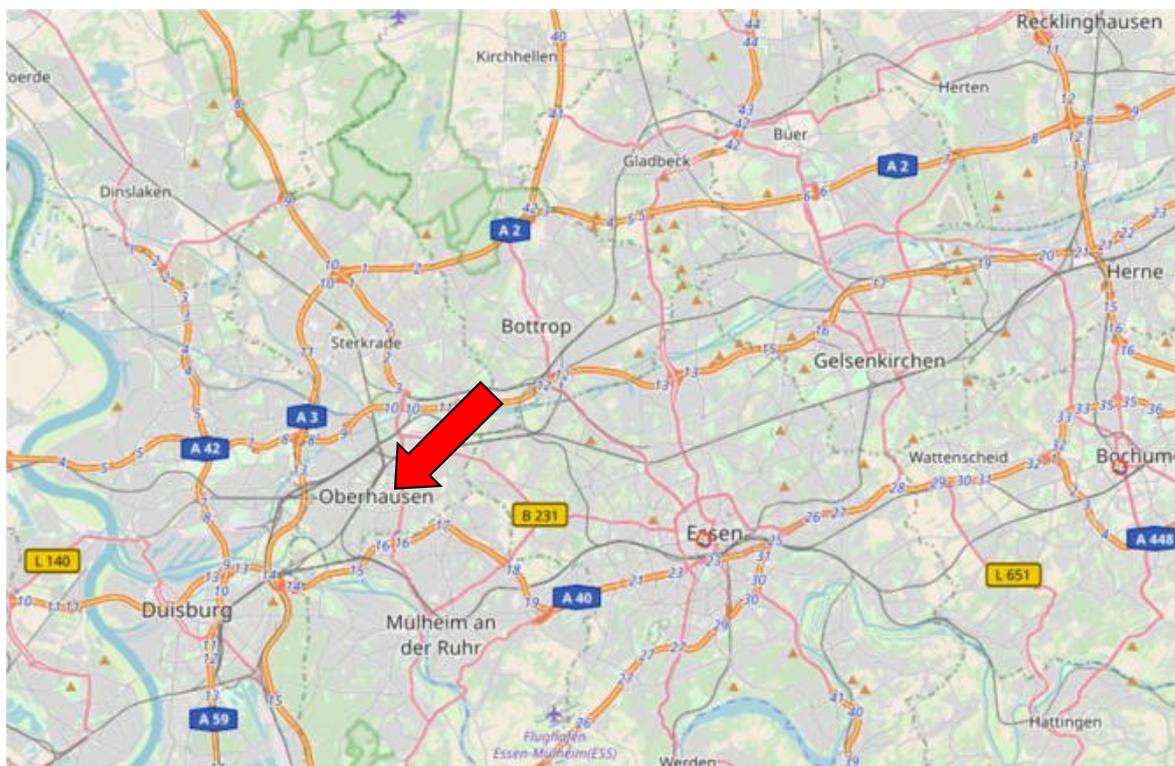
# 1. Grundstücksbeschreibung

## 1.1 Tatsächliche Eigenschaften

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

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

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



Quelle: open streetmap.de

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

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

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

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

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

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



Cihad G., Sterkrade Stadtteile, CC BY-SA 4.0  
[https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Sterkrade\\_Stadtteile.png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Sterkrade_Stadtteile.png)

## Lage, Entfernungen:

Oberhausen-Sterkrade-Walsumer Mark.

Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtteil „Walsumer Mark“, welches Teil des Stadtbezirks Sterkrade ist. Der nördlichste Stadtteil von Oberhausen gehörte früher zu Walsum. Walsum (1144 Walsheim) war eine frühe fränkische Siedlung an der ältesten Straße von der Ruhr zur Lippe. Heute ist der Stadtteil geprägt durch Wohnsiedlungen und Naherholungsgebiete, wie unter anderem der Sterkrader Wald und mehrere zum Staatsforst Wesel gehörende Waldgebiete. Durch die naheliegende Autobahnausfahrt Dinslaken-Süd/OB-Schmachtendorf der A3 ist der Stadtteil gut an das Verkehrsnetz angebunden. Des Weiteren ist Walsumermark auch durch mehrere Buslinien in das Nahverkehrsnetz eingebunden.

Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Zur Stadtmitte (Marktstraße) sind es ca. 11,6 km, zum Hauptbahnhof von Oberhausen ca. 11,7 km, beides in südlicher Richtung.

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

## Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage gem. Bodenrichtwertniveau.

In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. In 3,1 km Entfernung befinden sich ein Lebensmittelmarkt, eine Drogerie und ein Bäcker. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 5,9 km Entfernung in südlicher Richtung, im Stadtteilzentrum von Sterkrade. Im Buchenweg verkehren mehrere Buslinien, eine Haltestelle befindet sich in Fußwegdistanz.

Südlich des Objekts erstreckt sich der Sterkrader Wald.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden 2-geschossigen Einfamilienhaus, einer Garage im Bauwich und einem Gartenhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich bebaut. Die direkte Umgebung ist geprägt durch Einfamilienhäuser mit ausgebauten Krüppelwalmdächern und Klinkerfassaden im Landhausstil, ähnlich dem zu bewertenden Objekt. Die Lage zeichnet sich durch unterschiedliche Wohnbebauungen und großzügige Grünflächen aus.

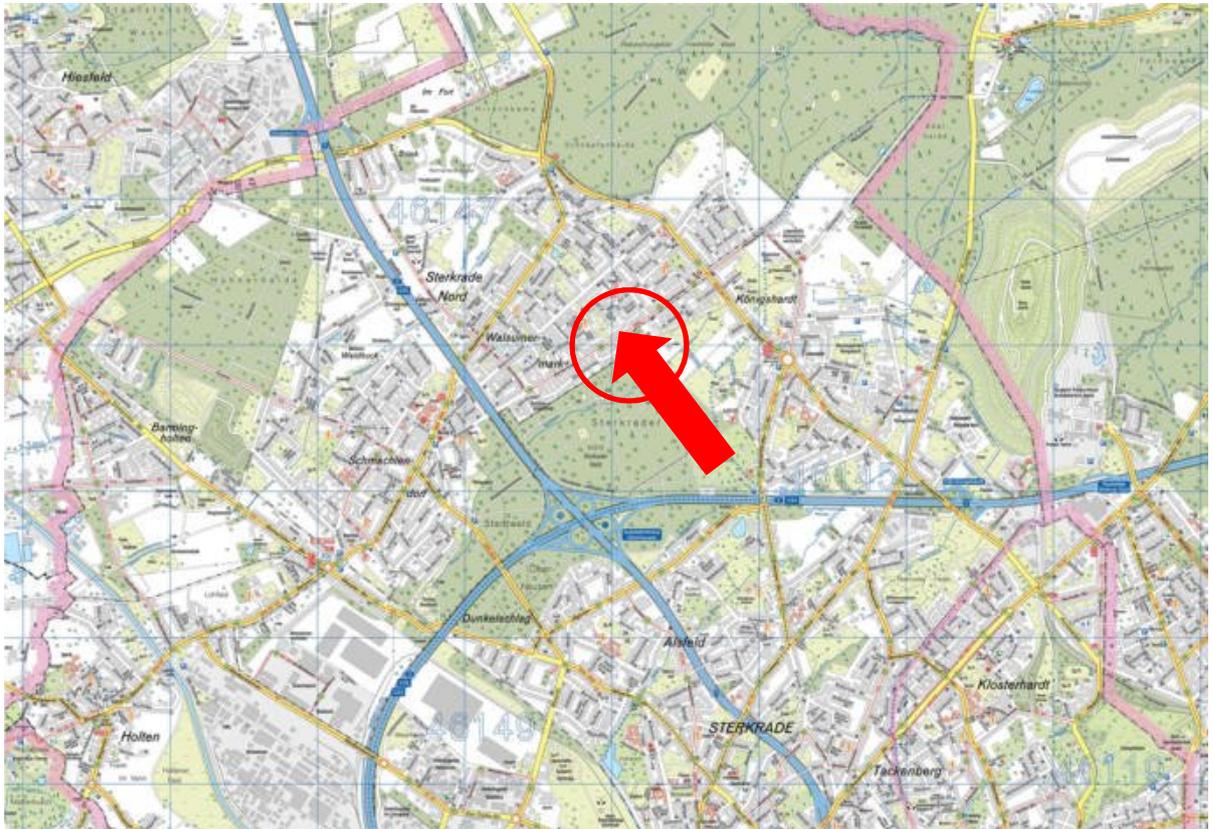
Immissionen:

Bei dem *Buchenweg* handelt es sich um eine vielbefahrene Durchfahrtsstraße, sodass mit erheblichen Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Gemäß Umgebungslärmportal NRW liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer sehr hohen Belastung. Im Bereich der Straßenfassaden des zu bewertenden Gebäudes beträgt der mittlere Lärmpegel zwischen 60 bis 74 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden, im Bereich der Rückfassaden 55 bis 64 dB(A).

Auszüge aus dem Umgebungslärmportal NRW im Bereich des zu bewertenden Objekts, Straßenlärm 24 Stunden:

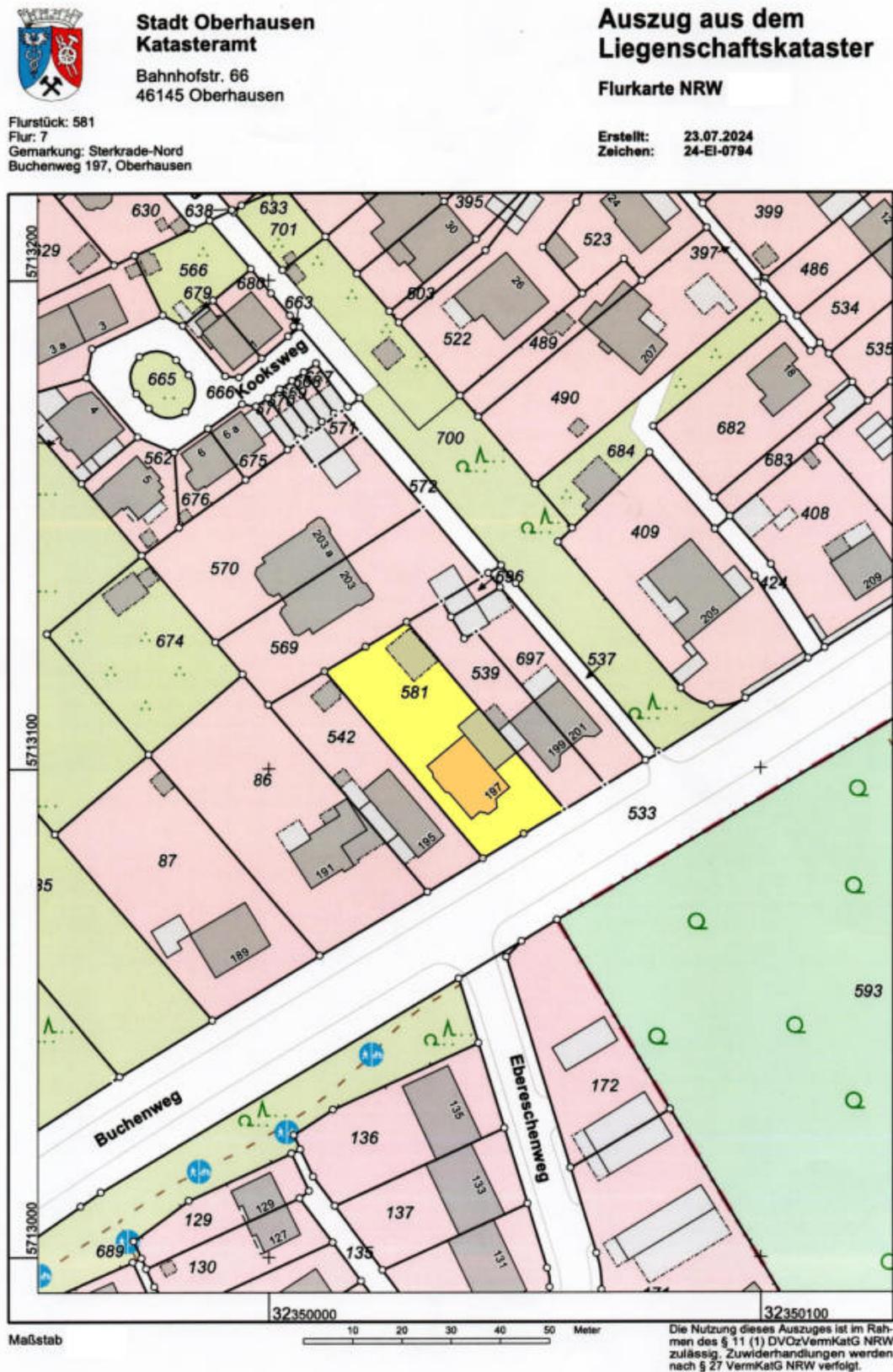


Nachfolgend wurden zwei Pläne zur Lage des Grundstücks in Oberhausen, bzw. im Stadtteil Walsumermark in Sterkrade-Nord eingefügt:



### 1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Flurstück 581 eingefügt (unmaßstäblich):



**Flurstück 581:**

Straßenfront:	Ca. 19,50 m zum <i>Buchenweg</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 19,00 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 50,50 m.
Grundstücksgröße:	960 m <sup>2</sup> .
Grundstückszuschnitt:	Annähernd trapezförmig
Topografie:	Nach hinten, bzw. Nordwesten leicht ansteigend.

**1.3 Erschließungszustand**

Straßenart:	<i>Buchenweg</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Buchenweg</i> : Ausgebaute asphaltierte Fahrbahn, beidseitig Radwege und gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten auf der Straße, auf der dem Objekt gegenüber liegenden Seite.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Auszug aus dem Schreiben der Stadt Oberhausen:

**Grundstück Buchenweg 197  
Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 7, Flurstück(e) 581**

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

- Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Herstellung der Erschließungsanlage Buchenweg gezahlt sind.
- Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW für die Verbesserung/Erneuerung der Teilanlage Fahrbahn der Erschließungsanlage Buchenweg im Jahre 2017 gezahlt wurden.
- Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht gezahlt sind.

**Hinweis:**

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

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

*Anmerkung:* Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 581, wurde mit einem freistehenden Einfamilienhaus zurückversetzt zur Straße bebaut. Im nordöstlichen Bauwich wurde eine Doppelgarage errichtet, im rückwärtigen nördlichen Grundstücksbereich ein Gartenhaus als Grenzgebäude. Im Südosten wird das Grundstück durch den Buchenweg begrenzt, zu den anderen Seiten durch ähnlich bebaute Grundstücke. Die Einfriedung erfolgt zur Straße durch eine niedrige Natursteinmauer mit darauf stehendem Stahlzaun mit Ornamentik.

## 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Sterkrade-Nord Blatt 4420:

Arbeitsgericht Oberhausen		Grundbuch von Sterkrade-Nord				Blatt 4420	Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemeinschaft (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage			
1	2	a	b	c/d	e	ha	a	m <sup>2</sup>	
1		Sterkrade-Nord	7	540	4420	Hof- und Gebäudefläche, Buchenweg	4	80	
2		Sterkrade-Nord	7	541	"	Hof- und Gebäudefläche, Buchenweg	4	80	
3	1,2	Sterkrade-Nord	7	581		Hof- und Gebäudefläche, Buchenweg 197	9 4	50 99	

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches von Sterkrade-Nord Blatt 4420 bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung  
Abteilung III:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Oberhausen besteht eine Eintragung zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks 581. Nachfolgend Auszüge aus dem Baulastenblatt 2215, der Baulastenübernahme und dem zugehörigen Lageplan:

Baulastenverzeichnis von Oberhausen		Baulastenblatt Nr. 2215 A Seite 1	
Grundstück	Buchenweg 197	Str. Nr.	
Gemarkung	Sterkrade-Nord	Flur	7
		Flurstück	541 581
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	2	3	
1	<p>Verpflichtung, mit den Grundstücken Buchenweg o. Nr. (Flurstück 542), Buchenweg o. Nr. (Flurstück 540), Buchenweg 199 (Flurstück 539), Buchenweg 201 (Flurstück 538), Buchenweg o. Nr. (Flurstück 537), Buchenweg 203 (Flurstück 569), Buchenweg 203 a (Flurstück 570) und Buchenweg o. Nr. (Flurstück 572) eine gemeinsame Entwässerungsleitung zu verlegen und zu unterhalten.</p> <p>eingetragen am 26.03.1987 in das Baulastenblatt 2215, Seite 1, lfd. Nr. 1, und hierher übertragen mit übereinstimmendem Inhalt, was hiermit bescheinigt wird am 12. Okt. 88 <i>W</i></p>		

Nr. 2215

### Baulastübernahme

**Baulestgrundstück:** Buchenweg o. Nr.  
 Straße, Haus-Nr.  
 Sterkrade-Nord 7 541  
 Gemarkung Flur Flurstück (Trennstück)

**Eigentümer:** Dickmann und Klapheck  
 Bauträger GmbH  
 Beckstraße 34  
 4200 Oberhausen 11

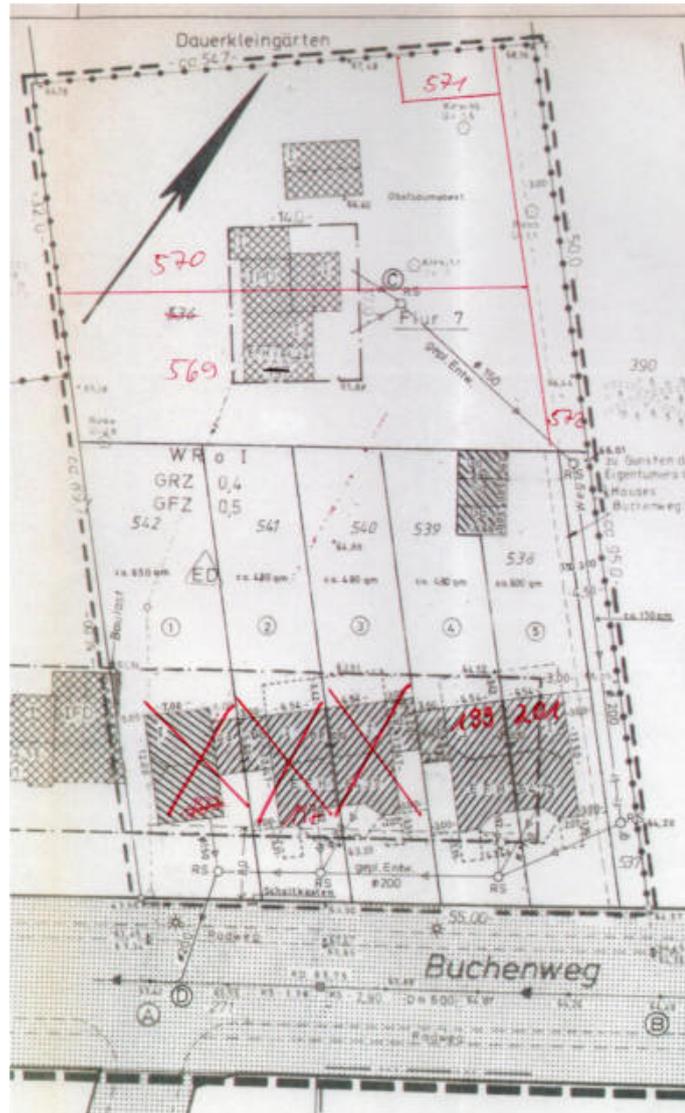
**Begünstigtes Grundstück:** Buchenweg 197, o. Nr., 201, 199 und o. Nr.  
 Straße, Haus-Nr.  
 Sterkrade-Nord 7 536 - 542  
 Gemarkung Flur Flurstück (Trennstück)

**Anlaß der Baulastübernahme:** Errichtung von zwei Wohnhäusern  
 Bauantrag-Nr. 1340/86 Teilung-Nr.

**Begünstigter:** Herr Werner Dickmann, Beckstraße 34, 4200 Oberhausen 11

Als Eigentümer des o. a. Baulestgrundstückes wird gem. § 78 BauO NW auf das Grundstück die nachstehend näher beschriebene Baulast übernommen:

Verpflichtung, mit den Grundstücken Buchenweg 197 (Flurstück 536), Buchenweg o. Nr. (Flurstück 537), Buchenweg 201 (Flurstück 538), Buchenweg 199 (Flurstück 539), Buchenweg o. Nr. (Flurstück 540) und Buchenweg o. Nr. (Flurstück 542) eine gemeinsame Entwässerungsleitung zu verlegen und zu unterhalten.



*Anmerkung:* Das zu bewertende Flurstück bestand ehemals aus den Flurstücken 540 und 541.

**Bergbau:**

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

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

**Anmerkung:**

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

Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

Altlasten:

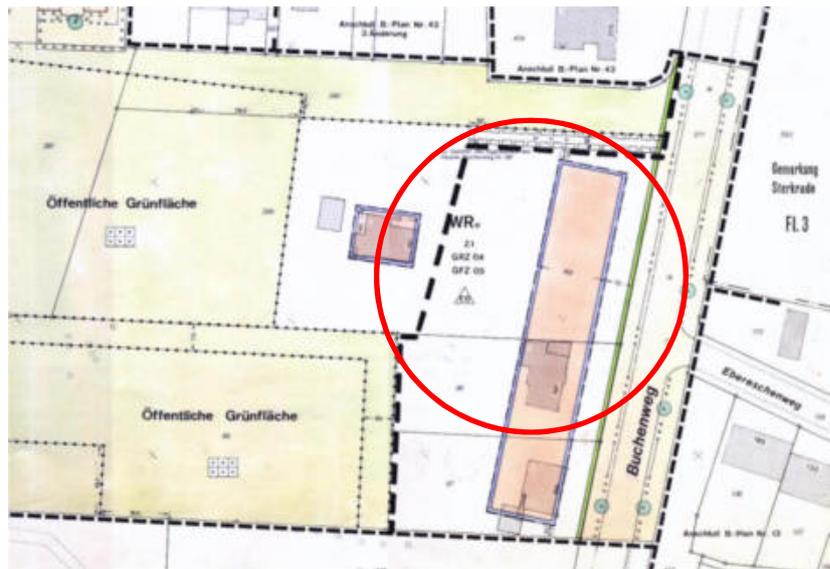
Gemäß Auskunft der Unteren Umweltschutzbehörde der Stadt Oberhausen, ist das zu bewertende Grundstück, Flurstück 581, nicht als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen registriert.

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

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

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

- Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
- Wohnbindung: Gemäß Auskunft der Stadt Oberhausen unterliegt das zu bewertende Grundstück nicht den Bestimmungen des Wohnbindungsgesetzes.
- Denkmalschutz: Nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen ist das zu bewertende Objekt nicht nach § 3 Denkmalschutzgesetz NRW in die Liste der Stadt Oberhausen für Denkmäler eingetragen. Ebenso wird es auch nicht in der nahen Zukunft als ein solches eingetragen. Aufgrund des Baujahres, der Gebäudeart und Bauweise ist zudem nicht von Denkmalschutz auszugehen.
- Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 11.07.1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 220 (welcher den vorhergehenden Bebauungsplan 43 überplant), „Grünzug Kiefernstraße“ mit den Festsetzungen:  
WR – Gebiet (Reines Wohngebiet)  
o – offene Bauweise, I-geschossig  
GRZ: 0,4, GFZ: 0,5  
Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB.  
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 220:



#### Planungsrecht:

In der Bauakte der Stadt Oberhausen wurde für den Ausbau des Spitzbodens zu Wohnraum keine Baugenehmigung gefunden. Eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit ist grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet aufgrund möglicher städtebaulicher Ziele und baulicher Anforderungen. Zur Klärung, ob die ohne Baugenehmigung 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 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.

*Anmerkung:*

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch nachfolgende Auflistung der Baugenehmigungen etc.).

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2. Gebäudebeschreibung

**Art der Gebäudes:** 1-geschossiges **Einfamilienhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss. Massivbauweise mit Krüppelwalm-dachdach, nicht unterkellert.

**Doppel-Garage**, Massivbauweise mit Flachdach.

**Baujahr:** **Ca. 1989.**

**Befreiung** vom 15.06.1988, von § 30 BauGB und § 6 BauGB. Auszüge aus der Befreiung:

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Bereich des seit dem 11. Juli 1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 220. Das beantragte Gebäude ist im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NW ein 2-geschossiges Gebäude, obwohl es optisch nach wie vor den Charakter einer 1 1/2 geschossigen Bauweise wiedergibt. Die gewählte Dachform mit der vorgesehenen Dachgaube muß architektonisch als gelungen betrachtet werden, so daß unter Berücksichtigung der vorgemachten Aspekte in bauaufsichtlicher Hinsicht gegen die baurechtliche Zweigeschossigkeit keine Bedenken bestehen.

a) Mindestgebühr: 1. § 30 BauGB (Geschoßzahl) 50,-- DM  
2. § 30 BauGB (Überbaubare Fläche) 50,-- DM  
3. § 6 BauO NW 50,-- DM = 150,-- DM

\* Nach Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 220 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unter Berücksichtigung der Bindewirkung bei der Teilungsgenehmigung für die seinerzeit bereits konzipierte Bebauung bestehen auch hiergegen bauaufsichtlich keine Bedenken.

Durch die beantragte Garagenbebauung wird das in § 6 BauO NW zulässige Maß von 9,0 m um 3,0 m überschritten. Hiergegen bestehen ebenfalls keine Bedenken, da zum einen der rechtsseitige Nachbar seine Zustimmung schriftlich erklärt hat und zum anderen der hier mit notwendige Stellplatzbedarf ausreichend abgedeckt werden kann.

Alle von dieser Befreiung eingeschlossenen Verstöße betreffen die Grundzüge der Planung nicht, somit die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**Baugenehmigung** Nr. 1369/87 vom 15.06.1988 für die die Errichtung eines **Wohnhauses mit einer PKW-Garage**.

**Bauzustandsbescheinigung** vom 22.08.1989. Die bauliche Anlage ist **rohbaufertig**.

**Bauzustandsbescheinigung** vom 18.03.1997. Die bauliche Anlage ist abschließend **fertiggestellt**.

**Bauantrag** (nachträglich) vom 15.10.1992 für ein **Gartenhaus**.

**Ablehnung** des (nachträglichen) Bauantrags vom 02.06.1995 für das **Gartenhaus**.

*Anmerkung 1: Nachdem über Jahre und auch mit den nachfolgenden Grundstückseigentümern keine Baugenehmigung erzielt werden konnte, erging durch die Stadt Oberhausen folgendes Schreiben (Auszug) am 30.10.1997:*

Aufgrund der Tatsache, daß das Gartenhaus nunmehr seit fünf Jahren auf dem Grundstück vorhanden ist und Nachbarbeschwerden hier nicht vorliegen, werde ich von hier zunächst nicht ordnungsbehördlich tätig.

Sofern jedoch Nachbarbeschwerden eingehen oder Bautätigkeiten auf den Nachbargrundstücken geplant werden, die durch das bestehende Gartenhaus beeinträchtigt würden, müßte ich ggf. noch einmal auf die Angelegenheit zurückkommen.

*Anmerkung 2: Gemäß dem Schreiben der Stadt Oberhausen, wird davon ausgegangen, dass das ohne Baugenehmigung errichtete Gartenhaus geduldet wird, solange keine Beschwerden oder Bautätigkeiten durch die Nachbarn erfolgen.*

Somit ist der Bestand des Gartenhauses nicht gesichert.

## 2.1 Fotoreportage



**Bild 01**

### Übersichtsbild

Blick auf die Straßenfassade der zu bewertende Bebauung *Buchenweg 197* in Oberhausen-Sterkrade-Nord. Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und angebauter Doppelgarage im rechten Bauwich. Das Gebäude wurde ca. 1989 in Massivbauweise mit Sichtmauerwerkfassaden und Krüppelwalmdach errichtet.



**Bild 02**

### Übersichtsbild

Blick auf den Vorgartenbereich mit einer geschwungenen und gepflasterten Wegefläche mit breiten Stufen zum höher gelegenen Hauseingang. Der Eingangsbereich befindet sich in einem Erkervorbau mit vorgezogenem Dach und darüber liegender Giebelgaube mit Tonnendach. Gauben- und Erkerdach wurden mit Schieferplatten eingedeckt. Türen und Fenster wurden aus Holz mit Sprossen und Butzenscheiben erstellt.



**Bild 03**

### Übersichtsbild

Blick auf den seitlichen Grundstücksbereich mit gepflastertem Weg, der um das Gebäude herumführt. Rechterhand der breite Erker im Erdgeschoss, ebenfalls mit Schieferplatteneindeckung. Linkerhand wurden Holzflechtelemente als Einfriedung zum Nachbarn gesetzt.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick auf die Rückfassade mit großen Fenstertüren des Wohnbereichs im Erdgeschoss und davor liegender Terrassenfläche. Links die angebaute Doppelgarage in gleichem Baustil. Im Dachgeschoss wurde eine breite Gaube mit Schieferverkleidung erstellt. Im Bildvordergrund ein Schwimmbecken, derzeit ohne Wasser. Der umliegende Bereich wurde mit Natursteinplatten befestigt.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick auf die rückwärtige Terrasse, deren Belag entfernt wurde. Im Seitenbereich der Garage ein gemauerter Außenkamin mit Kupferabdeckung.

**Bild 06****Übersichtsbild**

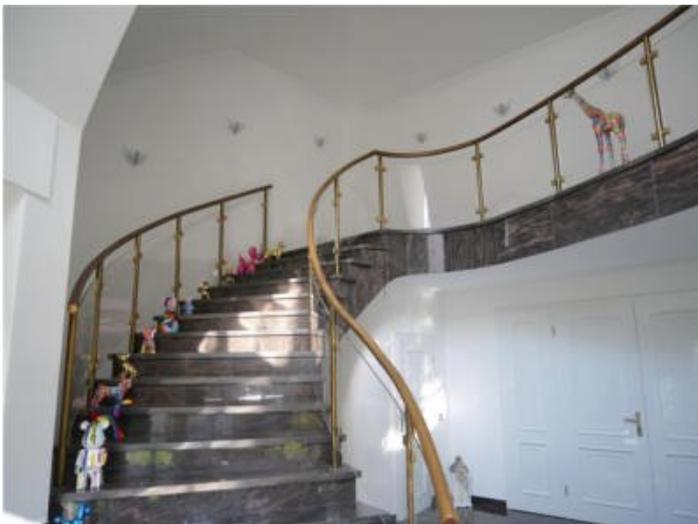
Blick von der Terrasse auf den rückwärtigen Gartenbereich mit Orientierung nach Nordwesten. Im Vordergrund das Schwimmbecken, im Hintergrund eine Treppenanlage, über die man zum ansteigenden hinteren Grundstücksbereich und dem Gartenhaus rechts hinten im Bild gelangt.



**Bild 07**  
**Übersichtsbild**

Blick auf das Gartenhaus, errichtet in Holzkonstruktion mit leicht geneigtem Satteldach und Loggia im rechten Bereich. Auch hier wurden Fenster und Türen mit Sprossen ausgestattet.

Das Gartenhaus ist nur geduldet; der Bestand deshalb nicht gesichert.



**Bild 08**  
**Erdgeschoss**

Blick in den großen Eingangsbereich mit einer geschwungenen Treppe zum Dachgeschoss. Die Treppe wurde mit Marmorbelag und einem Geländer aus Stahlrundrohren und Plexiglasscheiben ausgestattet. Im Hintergrund die Holztüren mit Kassetten zum Wohnbereich. Links unter der Treppe befindet sich das Gäste-WC.



**Bild 09**  
**Erdgeschoss**

Blick in das Gäste-WC im Eingangsbereich. Ausstattung mit Waschbecken und Toilettenkörper. Boden mit Marmorbelag, Wände raumhoch gefliest. Des Weiteren ein Holzfenster mit Isolierverglasung und Sprossen.

**Bild 10****Erdgeschoss**

Blick in den großzügigen Wohnbereich. Vor Kopf der Erker an der Giebelseite mit Fenstern (siehe auch Bild 03), rechts die Fenstertüren zur rückwärtigen Terrasse. Die Holzfenster mit Isolierverglasung und Sprossen stammen aus dem Baujahr und besitzen elektrisch bedienbare Rollläden. Boden mit Marmorbelag. Wände mit Putz, Tapete und Anstrich, Decke mit Stuckleisten und Rosette.

**Bild 11****Erdgeschoss**

Blick im Wohnraum nach rechts. Der Essbereich befindet sich auf einem rundförmigen Podest, welches sich bis zu den Eingangstüren ganz rechts erstreckt. Im Hintergrund die halboffene Küche.

**Bild 12****Erdgeschoss**

Blick in die Küche, ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche – Alter unbekannt. Das Sprossenfenster aus dem Baujahr zeigt zum Vorgarten und zur Straße.

**Bild 13****Erdgeschoss**

Blick von der Galerie im Dachgeschoss auf den Eingangsbereich im Erdgeschoss. Eingangstür und bodenständige Fenster aus Holz mit Isolierverglasung und Sprossen. Oberhalb des Eingangs ist das Sprossenfenster der Giebelgaube zu sehen. Über dem linken Fenster fehlt die Abdeckung des Rollladens.

**Bild 14****Dachgeschoss**

Blick in eines der Zimmer mit Orientierung zur Rückseite und Dachgaubenfenstern. Boden mit Korkbelag, Wände mit Tapete und Anstrich. Alle drei Zimmer im Obergeschoss besitzen ein eigenes Bad.

**Bild 15****Dachgeschoss**

Blick in das zugehörige große Bad. Ausstattung mit gefliestem Waschtisch mit zwei Waschbecken, Duschtasse mit Echtglasabtrennung, Toilettenkörper und Doppelbadewanne mit Whirlpoolfunktion. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände raumhoch gefliest, abgehängte Decke mit integrierten Beleuchtungskörpern.

**Bild 16****Dachgeschoss**

Blick in das kleine Bad, zugehörig zum anderen rückwärtigen Zimmer. Ausstattung mit Waschbecken, Toilettenkörper und Viertelkreis-Duschtasse mit Echtglasabtrennung. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände raumhoch gefliest, abgehängte Decke mit integrierten Beleuchtungskörpern.

**Bild 17****Dachgeschoss**

Blick in die Diele mit Tür zur Galerie im Hintergrund. In entgegengesetzter Richtung befinden sich die beiden rückwärtigen Zimmer. Linkerhand die Holzterrasse zum Spitzboden.

**Bild 18****Spitzboden**

Blick in den ausgebauten Raum mit zwei Dachflächenfenstern aus Holz zur Rückseite. Die alten Fenster zeigen starke Abnutzungserscheinungen und sind zu erneuern. Boden hier mit großformatigem Keramikplattenbelag. Von hier aus gelangt man in den Technikraum, siehe nachfolgendes Bild.

**Bild 19****Spitzboden**

Blick in den Technikraum. Hier befindet sich die Gasheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Des Weiteren sind ein Ausgussbecken, Waschmaschinen- und Trockneranschluss vorhanden.

**Bild 20****Dachgeschoss**

Blick in das Zimmer mit Orientierung zur Straßenseite, welches direkt vom Galeriebereich im DG erschlossen wird. Boden auch hier mit großformatigem Keramikplattenbelag. Im Hintergrund die Dachgaube mit Tonnendach und Sprossenfenster mit Spezialrollo.

**Bild 21****Dachgeschoss**

Blick in das zugehörige kleine Bad, ausgestattet mit Waschbecken, Toilettenkörper und Viertelkreis-Duschtasse mit Echtglasabtrennung. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände raumhoch gefliest, abgehängte Decke mit integrierten Beleuchtungskörpern.

## 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.

### Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

- Erdgeschoss:** Hauseingang. Großer Eingangsbereich mit Gäste-WC. Geschwungene Treppe zum DG. Großzügiger Wohnraum mit offenem Kamin, Ausgang zur rückwärtigen Terrasse, Essbereich und breiter Durchgang zur Küche. Der Wohnraum liegt 2 Stufen tiefer als Eingangsbereich und Küche, der Essbereich liegt auf einem großen Podest als Zwischenniveau.
- Dachgeschoss:** Geschwungene Galerie. Diele, Treppenaufgang zum SPB, ein großes Zimmer mit großem Bad, ein kleineres Zimmer mit kleinem Bad. Ein von der Galerie aus begehbare Zimmer mit kleinem Bad.
- Spitzboden:** Ein Zimmer mit Zugang zu einem Technikraum, in dem sich die Heizung befindet sowie ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

**Rohbau:**

Außenwände: Doppelschaliges Mauerwerk: 17,5 cm KS-Mauerwerk + Innendämmung + Sichtmauerwerk, insgesamt 38 cm stark, lt. Planunterlagen. Erker-vorbau im EG als Hauseingang mit verschiefertem Dach. Breiter Erker im EG an der südwestlichen Giebelseite (Wohnbereich) mit Sprossenfenstern und verschiefertem Dach.

Innenwände: KS-Mauerwerk ca. 11,5 cm stark, lt. Planunterla-gen.

Geschossdecken: Stahlbetondecken.

**Dach:**

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion.

Dachform: Krüppelwalmdach. An der Straßenseite eine ver-schiefterte Giebelgaube mit Tonnendach und eine Dachgaube mit Tonnendach. An der Rückseite eine breite verschiefert Dachgaube.

Dachdeckung: Zementdachpfannen.

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Kupfer.

**Ausbau:**

Treppen: Einläufige gewendelte Stahlbetontreppe mit Mar-morstufen und Rundrohr-Stahlgeländer mit Plexi-glasscheiben und Rundrohr-Handlauf.

Einläufige geschwungene Holztreppe mit Holzstufen und Holzgeländer vom DG zum Spitzboden.

Fußböden: *EG*: Marmorboden.  
*DG*: Galerie mit Marmorboden. Diele und rückwär-tige Zimmer mit Korkbelag. Vorderes Zimmer mit großflächigen Fliesen. Bäder mit Keramikplattenbe-lag.  
*SPB*: Zimmer mit großflächigen Fliesen. Technik-raum mit Keramikplattenbelag.

- Wände:** *EG:* Putz und Anstrich oder Putz, Tapete (teilweise Glasfasertapete) und Anstrich. WC raumhoch gefliest.  
*DG:* Putz, Tapete (teilweise Glasfasertapete) und Anstrich. Schrägen mit Gipskartonverkleidung und Anstrich oder Tapete und Anstrich. Bäder raumhoch gefliest.  
*SPB:* Schrägen mit Gipskartonverkleidung und Anstrich oder Tapete und Anstrich.
- Decken:** Putz und Anstrich, überwiegend mit umlaufenden Zielreisten. Sämtliche Bäder und das Zimmer im DG mit abgehängten Decken und integrierten Beleuchtungskörpern.
- Fenster:** Holzfenster mit Isolierverglasung Baujahr 1989. Sprossenfenster, überwiegend mit Butzenscheiben. Elektrisch bedienbare Kunststoffrollläden. Im Eingangsbereich und im Wohnbereich bodenständige Fenster, zur Terrasse Fenstertüren. In den straßenseitigen Dachgauben Holzfenster mit rundförmiger Sprossenordnung und Rundbogenabschluss.  
*DG:* Wie EG. Straßenseitige Giebelgaube und Dachgaube mit Holzfenstern mit rundförmiger Sprossenordnung und Rundbogenabschluss. Dachgaubenfenster zusätzlich mit Spezialrollladen für Rundbogenfenster.  
*SPB:* Zwei Dachflächenfenster aus Holz, vermutlich Baujahr 1989. Ein Dachlukenfenster im Technikraum.
- Türen:** *Hauseingang:* Holztür mit Sprossen und Isolierverglasung, Butzenscheiben und feststehendes Seitenelement in gleicher Ausführung.  
Innentüren aus Holz in Holzzargen mit Kassetten.
- Sanitäre Ausstattung:** *EG:* WC, ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschbecken.  
*DG:* Großes Bad links, ausgestattet mit Doppelbadewanne mit Whirlpool, Duschtasse, Toilette und Waschtisch mit 2 Waschbecken.

Kleines Bad rechts hinten, ausgestattet mit Viertelkreisdusche mit Echtglasabtrennung, Toilettenkörper und Waschbecken.

Kleines Bad rechts vorne, ausgestattet mit Viertelkreisdusche mit Echtglasabtrennung, Toilettenkörper und Waschbecken.

*SPB*: Technikraum mit Ausgussbecken, Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Elektroinstallation:

Normale Ausführung.

Heizung:

Gasheizung Viessmann, Baujahr unbekannt. Beheizung über Fußbodenheizung. Zentrale Warmwasserbereitung.

Vermietungszustand:

Das Haus wird von Untermietern bewohnt. Der Mieter wurde von den vor Ort angetroffenen Personen mit Sergio bezeichnet. Den Nachnamen wollte man nicht nennen.

Barrierefreiheit:

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

**Besondere Einrichtungen:**

- Hochwertige Einbauküche –Alter unbekannt.
- Offener Kamin im Wohnbereich.
- Gemauerter Außenkamin mit Kupferabdeckung im Terrassenbereich.

**Besondere Bauteile:**

- Erkervorbau im EG als Hauseingang mit verschiefertem Dach. Vorgezogener Dachbereich mit unterseitiger Holzprofilbretterverkleidung und integrierten Beleuchtungskörpern. (Bereits in der Berechnung der Bruttogrundflächen enthalten).
- Breiter Erker im EG an der südwestlichen Giebelseite (Wohnbereich) mit Sprossenfenstern und verschiefertem Dach. (Bereits in der Berechnung der Bruttogrundflächen enthalten).
- Dachüberstände mit unterseitiger Holzverkleidung, Ortgang mit Schieferplatten.

- Straßenseitige Giebelgaube mit Tonnendach, ringsum verschiefert.
- Straßenseitige Dachgaube mit Tonnendach, ringsum verschiefert.
- Rückseitige breite Dachgaube mit Sprossenfenstern, Butzenscheiben, und Schieferverkleidung vorne und seitlich. Dacheindeckung mit bituminösen Bahnen.
- Gemauerter Schornstein mit Abdeckung.

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

### **Baulicher Zustand:**

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein freistehendes 1,5-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, erstellt 1989 in Massivbauweise mit Krüppelwalmdach. Das Gebäude wurde architektonisch mit Fassaden in Sichtmauerwerk, Erkern, Tonnengauben und Sprossenfenster gestaltet. Die Raumaufteilung wurde großzügig vorgenommen. Im großen Eingangsbereich dominiert eine geschwungene Treppe zum Dachgeschoss, der Wohnbereich liegt zwei Stufen tiefer, der Essbereich auf einem rund geschwungenen Zwischenpodest. Die Zimmer im Dachgeschoss besitzen jeweils ein eigenes Bad. Augenscheinlich wurde das Haus ursprünglich hochwertig erbaut, über die Jahre jedoch nicht laufend instand gehalten.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit überwiegend hochwertiger Ausstattung und Instandhaltungsbedarf in Teilbereichen.

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

- Die Holzfenster aus dem Baujahr zeigen allgemein Abnutzungserscheinungen und Abplatzungen in der Farbe. Insbesondere die Holz-Dachflächenfenster im Dachgeschoss sind erneuerungsbedürftig.
- Eine der Dachrinnen besitzt ein Loch und muss repariert werden.
- Der Bodenbelag der rückwärtigen Terrasse wurde entfernt. Hier ist ein neuer Belag zu erstellen.
- Der Zugang zum Technikraum im Spitzboden besitzt keine Kopfhöhe.

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 kein Energieausweis vorgelegt. Dieser ist ggf. zu erstellen.

Zur Ermittlung der Mängel und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 0 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Hinzu kommen steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bei vermieteten Objekten bzw. dem Ersterwerbs- und Gestaltungszuschlag bei eigengenutzten Objekten bzw. der notwendigen Marktanpassung für die "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale", Abkürzung boG (Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung, lose Blattsammlung, Band 12).

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. unterlassene Instandhaltung, wird in Höhe von ca. **20.000,00 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegen kann.

*Anmerkung:*

*Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt.*

*In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.*

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

Tatsächliches Baujahr:	1989
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2024:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes: :	45 Jahre

### **Garage**

Zusammen mit dem Wohnhaus wurde auch die angebaute Doppel-Garage im nord-östlichen Bauwich errichtet. Die Garage wurde in gleicher Bauart, mit Wänden in Sichtmauerwerk und mit einem bituminös eingedeckten Flachdach erbaut. Von vorne wird die Garage über ein Sektionaltor erschlossen. An der Rückseite befinden sich Holzfenstertüren mit Sprossen und Isolierverglasung (Butzenscheiben) sowie elektrischen Rollläden. Innen wurde der Boden mit Keramikplattenbelag ausgestattet, eine der Wände mit Holz verkleidet und die Decke mit Odenwaldplatten und integrierten Beleuchtungskörpern versehen. Einige der Deckenleuchten fehlen und sind zu ersetzen. Ein Stromanschluss ist vorhanden.

### **Gartenhaus**

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein Gartenhaus aus Holz (Blockhütte) mit flach geneigtem Satteldach, Holzfenstern und verglasten Holztüren. An der südöstlichen Seite wurde ein Teil als überdachte Loggia gestaltet, an der Eingangsfassade besteht ein großer Dachüberstand. Innen befinden sich zwei Räume, getrennt durch eine leichte Ständerwand. Der Boden wurde in einem Raum mit Laminat, im anderen mit OSB-Platten ausgestattet. Wände und Decken sind mit Holzverkleidet. Zudem ist eine Küche mit Wasseranschluss vorhanden. Die Verglasung der Eingangstür fehlt und muss ersetzt werden.

Das Gartenhaus hat keinen Bestandsschutz und wird deshalb nur zu einem geringen Teil wertmäßig in den Außenanlagen berücksichtigt.

### **Außenanlagen:**

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Doppelgarage im Bauwich bebaut. Zum *Buchenweg* und zu den beiden Nachbargrundstücken wurde das Grundstück mit einer niedrigen Natursteinmauer (teilw. gleichzeitig Stützmauer) und einem darauf stehenden Stahlzaun mit Ornamentik eingefriedet. Über ein Tor gelangt man in den Vorgarten, rechts daneben befindet sich ein doppelflügeliges Tor zur gepflasterten Garageneinfahrt. Eine geschwungen angelegte und gepflasterte Wegefläche führt mit mehreren Stufen und breiten Podesten zwischen

Grün- und Kiesflächen mit vereinzelt Sträuchern und Bäumen zum höher gelegenen Hauseingang. Eine weitere gepflasterte Wegefläche führt links um das Haus herum. Hier gelangt man über eine Holzabgrenzung mit Holztor zum seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich. Ab dieser Holzabgrenzung wurde die linke Einfriedung mit Holzflechtelementen vorgenommen. An der Gebäuderückseite befindet sich eine Terrasse, welche über den Wohnbereich im Erdgeschoss begangen wird. Hier wurde der Bodenbelag entfernt. Im Eckbereich der Terrasse, zur angrenzenden Garage hin, befindet sich ein gemauerter Außenkamin. Im rückwärtigen Gartenbereich wurde ein Schwimmbecken erstellt (derzeit ohne Wasser). Die umliegenden Flächen wurden mit Natursteinplattenbelag (vermutlich Travertin) befestigt und mit geschwungenen Natursteinmüerchen eingefasst. Die Müerchen dienen gleichzeitig als Stützmauern zu den sich anschließenden höher liegenden Grünflächen. Weiter hinten führt eine Treppenanlage mit Natursteinstufen und seitlich abgetreppten Mauern vom Schwimmbeckenbereich zum hinteren ansteigenden Grundstücksbereich. Hier befinden sich Wiesen- und überwachsene Kiesfläche mit Büschen und Bäumen. Als Abgrenzung um nordwestlichen Nachbarn dienen ein Stück Mauer und alte Bahnschwellen. Zum nordöstlichen Nachbarn wurden ebenfalls überwiegend Bahnschwellen gesetzt, zur Garage hin eine Mauer. In der nördlichen, höher gelegenen Grundstücksecke befindet sich ein Holzgartenhaus mit einem gepflasterten Vorplatz. Insgesamt wurden die Außenbereiche sehr ansprechend gestaltet.

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

## 2.3 Massen und Flächen

### Bruttogrundflächen (BGF):

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

#### **Wohnhaus**

EG:	$10,50 * 14,50 + (4,30 + 2,40) / 2 * 1,65$	
	$+ (6,66 + 5,50) / 2 * 1,00 =$	163,86 m <sup>2</sup>
DG:	$10,50 * 14,50 =$	<u>152,25 m<sup>2</sup></u>
		316,11 m <sup>2</sup>

**Bruttogrundfläche gesamt: rd. 316,00 m<sup>2</sup>**

**Doppelgarage: 5,53 \* 12,00 + ca. 2,00 \* 0,30 = 66,96 m<sup>2</sup>**

**Bruttogrundfläche Garage gesamt: rd. 67,00 m<sup>2</sup>**

### Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines vor Ort erstellten Aufmaßes erstellt. Für die Terrassenfläche erfolgt eine Anrechnung zu 25 % bei einer anrechenbaren Größe von 15 % der Wohnfläche gemäß Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie- WMR), die sich an bestehenden Rechtsprechungen zur Wohnflächenberechnung orientieren.

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.

#### Erdgeschoss:

Eingangshalle:	$6,04 * 4,86 + (3,78 + 1,67) / 2 * 1,48$	
	$- 1,40 * 1,85 - 1,56 * 2,80 =$	26,43 m <sup>2</sup>
WC:	$1,26 * 1,68 =$	2,12 m <sup>2</sup>
Küche:	$3,40 * 4,85 =$	16,49 m <sup>2</sup>
Wohn/Essbereich:	$8,44 * 9,64 + (3,88 + 5,12) / 2 * 0,62 =$	<u>84,15 m<sup>2</sup></u>
		<b>129,19 m<sup>2</sup></b>

**Dachgeschoss:**

Galerie:	$(3,19 + 1,30) / 2 * \text{ca. } 3,00$	
	$+ (1,85 + 1,30) / 2 * \text{ca. } 1,30 + 1,85 * 1,70 =$	11,93 m <sup>2</sup>
Diele:	$2,72 * 3,73 - 0,90 * 2,00 =$	8,35 m <sup>2</sup>
Bad 1:	$4,24 * 3,67 =$	15,56 m <sup>2</sup>
Bad 2:	$2,24 * 1,75 =$	3,92 m <sup>2</sup>
Bad 3:	$2,23 * 1,75 =$	3,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$4,93 * 3,45 - 0,61 * 0,35 - 1,76 * 0,20$	
	$- 1,76 * 1,43 * 0,5 =$	15,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$4,64 * 4,02 - 0,75 * 0,20 - 0,75 * 1,43 * 0,5 =$	17,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$5,43 * 4,63 - 0,74 * 0,20 - 0,74 * 1,43 * 0,5 =$	<u>24,46 m<sup>2</sup></u>
		<b>101,27 m<sup>2</sup></b>

Zzgl. anrechenbare Terrassenfläche\*:  $(129,19 + 101,27) * 0,15 * 0,25$  + **8,64 m<sup>2</sup>**

**Gesamtwohnfläche ohne Hobbyraum: rd. 239,00 m<sup>2</sup>**

\*Tatsächliche Terrassenfläche:  $\text{ca. } 10,00 * 5,45 = 54,50 \text{ m}^2$

**Spitzboden:**

Hobbyraum:	$5,35 * 5,58 + 2,32 * 0,25 - 0,14 * 5,58$	$- 1,43 * 5,58 * 0,5$
	$- 0,14 * 5,83 - 1,43 * 5,83 * 0,5 = 20,68,$	<b>rd. 21,00 m<sup>2</sup></b>

Anmerkung: Der im Spitzboden befindliche Raum ist nicht als Aufenthaltsräume zu werten. Der Nutzungswert, hier **Wertung als „Hobbyraum“**, dieses Raumes ist nicht so hoch wie der Wohnraum gemäß WMR. Die Anrechnung bezüglich des Mietwertes für diese Flächen erfolgt zu 70 %.

**Gesamtwohnfläche inkl. Hobbyraum: rd. 260,00 m<sup>2</sup>**

### 3. Verkehrswertermittlung

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

#### 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegend zur Eigennutzung erworben.

Bei vorwiegend eigengenutzten, unvermieteten Häusern ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. 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.

Bei vermieteten Ein- bis Zweifamilienhäusern oder für Häuser für die die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht wird nach dem Auswahlkriterium "Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsübliche Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.
- Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, wird sowohl eine Ertrags- als auch Sachwertermittlung im nachfolgenden Gutachten getätigt.

### 3.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

#### 3.2.1 Bodenwert Flurstück 581

##### 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 108010 in Oberhausen-Sterkrade-Nord, Buchenweg 197 (Lagebezeichnung: Buchenweg 147) zum Stichtag 01.01.2024:

= **320,- €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2024 abgeleitet.

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 3 Jahre berücksichtigt. In den letzten Jahren stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Es wird weiterhin von einer Stagnation ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **320 €/m<sup>2</sup>** als Basiswert herangezogen.

### Aufteilung in Teilflächen

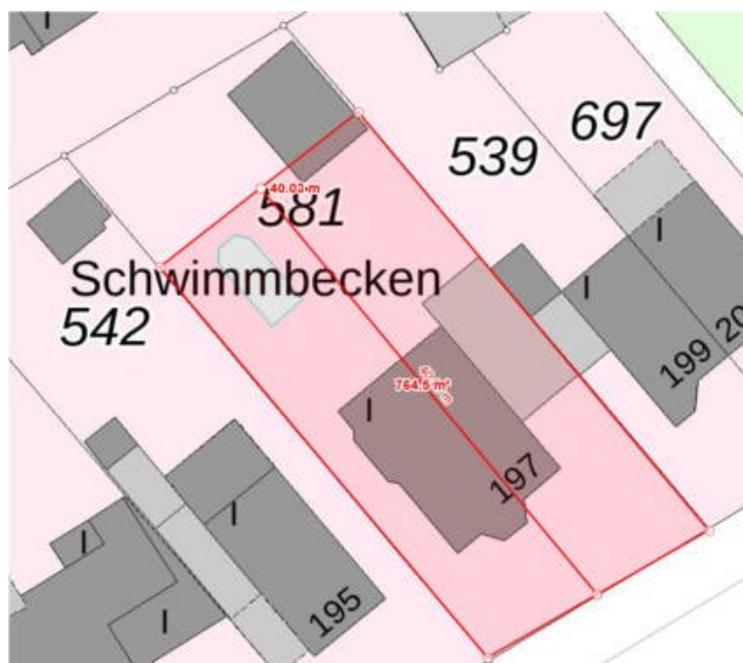
Für die vorliegende Bewertung wird das zu bewertende Gesamtgrundstück in 2 Teilflächen mit unterschiedlichen Wertigkeiten aufgeteilt:

Bei dem Flurstück 581 handelt es sich, bei einer mittleren Grundstückstiefe von 50 m, um ein Grundstück mit Übertiefe. Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 40 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.

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

<b>Vorderlandfläche:</b>	=	rd. <b>765,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Hinterlandfläche somit:</b>	$960 \text{ m}^2 - 765 \text{ m}^2 =$	<b>195,00 m<sup>2</sup></b>



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

Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

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

Wert der Hinterlandfläche:  $0,30 * 320 \text{ €/m}^2 = 96,00 \text{ €/m}^2$ .

### Berücksichtigung der ggf. abweichenden WGFZ

Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen:

#### Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

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

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

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

WGFZ Bewertungsgrundstück (im Vorderlandbereich):

$$163,86 + (0,75 * 152,25) = 278,05 \text{ m}^2 / 765 \text{ m}^2 = 0,36,$$

**rd. 0,4**

WGFZ Richtwertgrundstück:

**0,5**

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

#### Auswirkung von WGFZ und Tiefe

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

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

$$\frac{101,2 + 43,2 * 0,4 - 0,57 * 40,0}{101,2 + 43,2 * 0,5 - 0,57 * 40,0}$$

$$101,2 + 43,2 * 0,5 - 0,57 * 40,0$$

Angepasster Bodenwert:  $95,68 / 100 = 0,9568 * 320 \text{ €/m}^2 = 306,18 \text{ €/m}^2$ .

#### 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.

Der Garten des zu bewertenden Grundstücks hat eine Nordwestausrichtung, so dass keine Anpassung vorzunehmen ist.

#### Berücksichtigung der Baulast

Baulast: Leitungsrecht. Siehe Seite 13/14.

Die gemeinsame Leitung zusammen mit den Nachbargrundstücken liegt im Vorgartenbereich und schränkt daher nicht die Bebaubarkeit des Grundstücks ein.

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.

Wegen der so genannten Baulastverschmutzung ist ein geringer Abzug vorzunehmen. Als Wertminderung hält die Unterzeichnerin einen weiteren Abzug von 2 % vom Bodenrichtwert für angemessen:

$$\text{Bodenwert} = 306,18 \text{ €/m}^2 * 0,98 = 300,06 \text{ €/m}^2, \quad \text{rd. } 300,00 \text{ €/m}^2$$

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

Vorderland:	$765 \text{ m}^2 * 300,00 \text{ €/m}^2 =$	229.500,00 €
Hinterland:	$195 \text{ m}^2 * 96,00 \text{ €/m}^2 =$	<u>18.720,00 €</u>
		248.220,00 €

#### **Bodenwert Flurstück 581:**

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 248.000,00 €**

### 3.3 Sachwertermittlung

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

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

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

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

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde 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.

#### **Bewertungsmodell**

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

Zur Anwendung dieser Sachwertfaktoren ist zwingend das Modell heranzuziehen, das der Gutachterausschuss zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet hat, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024:

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird das „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) zugrunde gelegt. Das Modell wurde veröffentlicht unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de). Standardmodelle der AGVGA NRW.

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
- Restnutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer - Alter)  
gegebenenfalls modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des  
Modernisierungszustandes
- der Modernisierungsgrad ist dabei in Anlehnung an das Modell der AGVGA NRW zu bestimmen
- lineare Wertminderung

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### **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)**

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

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

Gemäß Modell des GAA Oberhausen beträgt die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden **80 Jahre**. Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **45 Jahren** ermittelt.

### **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)**

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 Sachwert Flurstück 581****Einfamilienhaus**

Bruttogrundfläche	rd. 316,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	1.150,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,827
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,827	2.101,05 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 316 m <sup>2</sup> x 2.101,05 €/m <sup>2</sup>	663.931,80 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 45 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,5625	373.461,64 €
Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal	30.000,00 €
Besondere Einrichtungen, Zeitwert pauschal	<u>10.000,00 €</u>
	413.461,64 €
Gebäudewert Einfamilienhaus	<b>rd. 413.500,00 €</b>

**Garagengebäude**

Bruttogrundfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	630 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,827
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 * 1,827	1.151,01 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 67 m <sup>2</sup> x 1.151,01 €/m <sup>2</sup>	77.117,67 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 25 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,417	32.132,00 €
Gebäudewert Garage	<b>rd. 32.000,00 €</b>

## Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Einfamilienhaus	413.500,00 €
Gebäudewert Garagengebäude	32.000,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	+ 50.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	495.500,00 €
Bodenwert	+ 248.000,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	743.500,00 €

## 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.

Für die vorliegende Gebäudeart wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet, siehe Auszug aus dem Marktbericht:

*Im Rahmen der Auswertung wurde festgestellt, dass bei Grundstücken in guten Wohnlagen höhere Kaufpreise im Verhältnis zum Sachwert bzw. bei Grundstücken in einfachen Wohnlagen niedrigere Kaufpreise im Verhältnis zum Sachwert vereinbart wurden. Außerdem ist das Verhältnis vom Kaufpreis zum Sachwert abhängig von der Art der Bebauung. So wurden bei freistehenden Einfamilienwohngebäuden und bei Reihemittelhäusern im Verhältnis zum Sachwert durchschnittlich höhere Kaufpreise vereinbart.*

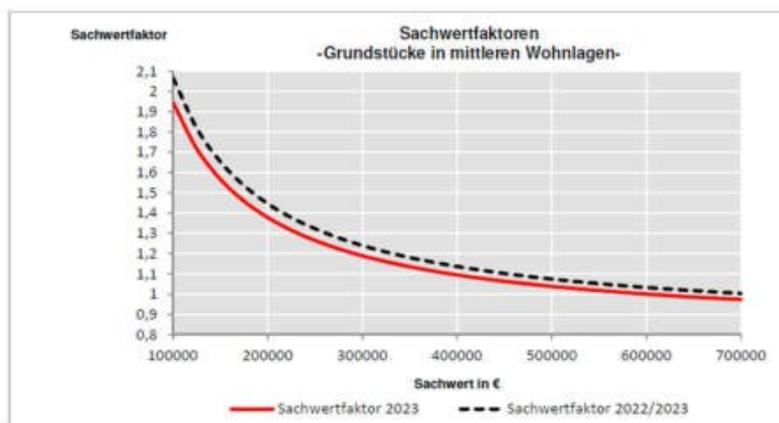
Bei der Verkehrswertermittlung einzelner Objekte sind die jeweiligen Eigenschaften zu würdigen und im Rahmen der Marktanpassung sachverständig zu berücksichtigen.

Die nachstehend aufgeführte Tabelle (einschl. grafischer Darstellung) wurde anhand von Kaufpreisen aus dem Jahr 2023 abgeleitet. Aufgrund der Stichprobe konnten dabei für Zweifamilienwohngebäude keine aussagekräftigen separaten Werte ermittelt werden.

### Anpassung an die Marktlage

Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert (Kaufpreise aus 2023)

Sachwert	Sachwertfaktoren (für 1- und 2- Familienwohngrundstücke)	Sachwert	Sachwertfaktoren (für 1- und 2- Familienwohngrundstücke)
125.000 €	1,72	425.000 €	1,08
150.000 €	1,57	450.000 €	1,06
175.000 €	1,46	475.000 €	1,05
200.000 €	1,38	500.000 €	1,04
225.000 €	1,32	525.000 €	1,03
250.000 €	1,26	550.000 €	1,02
275.000 €	1,22	575.000 €	1,01
300.000 €	1,19	600.000 €	1,00
325.000 €	1,16	625.000 €	0,99
350.000 €	1,14	650.000 €	0,99
375.000 €	1,11	675.000 €	0,98
400.000 €	1,09	700.000 €	0,97



Aufgrund der beschriebenen Eigenschaften (mittlere Lage, gute Ausstattung) wird für das zu bewertende Objekt der Sachwertfaktor mit 1,0 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert,  $743.500 \text{ €} * 1,0$  743.500,00 €

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

- Wertminderung wegen Instandhaltungstau (sh. Seite 31-32)  $\underline{\quad - \quad 20.000,00 \text{ €}}$   
723.500,00 €

**Marktangepasster Sachwert Flurstück 581** **rd. 724.000,00 €**

### 3.4 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Oberhausen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024:

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

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

Kaufpreis	Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, wurden bei der Ableitung ausgeschlossen, es sei denn, dass die Auswirkungen genügend sicher erfasst werden konnten
Rohertrag	nachhaltig erzielbare Mieten nach Mietspiegel bzw. einkommende Mieten, die auf Nachhaltigkeit geprüft wurden
Bewirtschaftungskosten	gemäß Modell der AGVGA.NRW:  Instandhaltungskosten 13,50 € Wohngebäude, 79,70 € Garage/ähnlicher Einstellplatz, 49,00 € Carport  Verwaltungskosten 344,00 € Wohnen, 411,00 € Eigentumswohnung und 45,00 € 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 2 des Ertragswertmodells der AGVGA-NRW, 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)**

Siehe unter Sachwertermittlung.

**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.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen wurden keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet, sondern nur ab Dreifamilienhäusern. Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser liegen im Mittel unterhalb des Liegenschaftszinssatzes für Dreifamilienhäuser.

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen liegen Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser in 2023 bei 2,38% bei einer Standardabweichung von 0,38, sh. Auszug aus dem GMB Oberhausen:

Statistisches Ergebnis nach Auswertung der Kauffälle aus 2022 und 2023  
(nach dem Modell der AGVGA-NRW)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	N	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)			
			Ø Größe W/NF	Ø Kaufpreis je m <sup>2</sup>	Ø Miete je m <sup>2</sup>	Ø RND
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	1,71 % (± 0,35 %)	72	88,7 m <sup>2</sup> (± 19,3 m <sup>2</sup> )	2.257,-- € (± 572,-- €)	6,65 € (± 0,67 €)	46,6 J. (± 13,0J.)
Wohnungseigentum (vermietet)	2,17 % (± 0,34 %)	40	77,5 m <sup>2</sup> (± 21,7 m <sup>2</sup> )	1.964,-- € (± 561,-- €)	6,93 € (± 0,92 €)	42,3 J. (± 13,9J.)
Dreifamilienhäuser*	2,38 % (± 0,38 %)	16	234 m <sup>2</sup> (± 46 m <sup>2</sup> )	1.540,-- € (± 436,-- €)	5,80 € (± 0,98 €)	39,7 J. (± 9,4J.)

Der Grundstücksmarktbericht von NRW aus dem Jahr 2023 weist folgende Liegenschaftszinssätze aus:

Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in Prozent

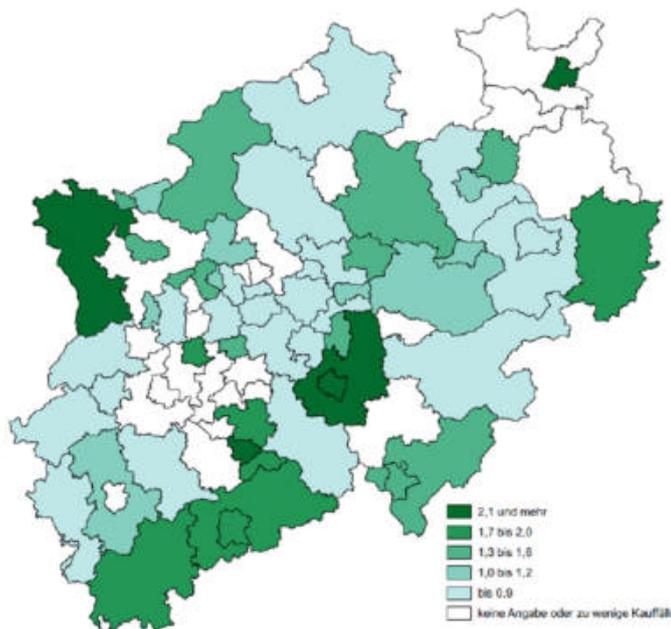


Abb. 5-9: Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in Prozent in den Gutachterausschüssen

Für das zu bewertende Einfamilienhaus wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,2 %** geschätzt (große Wohnfläche, großes Grundstück, Lage an Durchfahrtsstraße, Ausstattung etc.).

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

Siehe unter Sachwertermittlung.

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

Siehe unter Sachwertermittlung.

### 3.4.1 Ertragswert Flurstück 581

Das Einfamilienhaus ist vermietet bzw. untervermietet. Über die einkommenden Erträge gab der Eigentümer keine Auskünfte.

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

#### Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Auszug aus dem Mietspiegel:

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

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

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

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

Die diesbezügliche Mietpreis-Spanne gemäß Mietspiegel beträgt:

Für Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup>: 4,99 bis 8,12 €/m<sup>2</sup>, Mittelwert 6,46 €/m<sup>2</sup>

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

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

Zuschläge unter anderem für Einfamilienwohnbauwerke, 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 hochwertiger Fliesen bzw. Natursteinplatten), Balkone/ Dachterrassen größer 10 m<sup>2</sup>, außergewöhnlich gute Wohnlage, Garten zur alleinigen Nutzung, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum etc.

Für das Einfamilienhaus (Einfamilienhaus, Gartennutzung, Außenterrasse größer als 10 m<sup>2</sup>, Pool) ist von dem oberen Spannenwert, = **8,12 €/m<sup>2</sup>** auszugehen.

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

Der Mietspiegel sieht noch Zu- bzw. Abschläge vor bei:

Zentrale WW-Bereitung	+ 0,20 €/m <sup>2</sup>
Überdurchschnittliche Sanitärausstattung	+ 0,41 €/m <sup>2</sup>
Gehobene Wohnungsausstattung (Außenwände, Böden, 3 Bäder und 1 WC, etc. )	+ 0,47 €/m <sup>2</sup>

Es ergibt sich der folgende Mietwert:

8,12 €/m<sup>2</sup> + 0,20 + 0,41 + 0,47 = 9,20 €/m<sup>2</sup>, **rd. 9,20 €/m<sup>2</sup>**

### Hobbyräume im Spitzboden:

Die Anrechnung bezüglich des Mietwertes für die Flächen im Spitzboden erfolgt zu 70 % (siehe auch Seite 36). Anzumerken ist, dass diese Fläche nicht als Aufenthaltsraum, sondern nur als Hobbyräume vermietet werden dürfen.

Für die Hobbyräume im **Spitzboden mit 21 m<sup>2</sup> Nutzfläche:**

9,20 \* 0,70 = 6,44 €/m<sup>2</sup>, **rd. 6,40 €/m<sup>2</sup>**

Für die Garage mit 2 Stellplätzen beträgt die ortsübliche Miete 100 € / Monat, bzw. 50 € / Stellplatz / Monat.

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

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/Monat
Wohnung EG/DG	239,00	9,20	2.198,80	26.385,60
Hobbyraum Spitzboden	21,00	6,40	134,40	1.612,80
Garagenplätze	2,00	50,00	100,00	1.200,00
Miete gesamt	260,00			29.198,40

**Jährliche Nettokaltmiete insgesamt****29.198,40 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten:

344 €/Wohnung + 45 €/Stellpl. gem. GMB Oberhausen - 434,00 €

Instandhaltungsaufwendungen

13,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche GMB Oberhausen \* 260 m<sup>2</sup>

+ 79,70 / Garagenplatz - 3.669,40 €

Mietausfallwagnis

2 % des wohnbaulichen Rohertrages = - 583,97 €

4.687,37 €

- 4.687,37 €

Jährlicher Reinertrag

24.511,03 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz \* Bodenwert

2,2 % \* 248.000,00 €

- 5.456,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen

19.055,03 €

Kapitalisierungsfaktor (45 Jahre RND und 2,2 % LZ)

\* 28,382

Ertragswert der baulichen Anlagen

540.819,92 €

+ Bodenwert

+ 248.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert

788.819,92 €

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 31-32)

- 20.000,00 €

768.819,92 €

**Ertragswert insgesamt****rd. 769.000,00 €**

### 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 Einfamilienhaus und Garage

Der Sachwert wurde mit rd. 724.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 769.000,00 € ermittelt.

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

Die im Sachwertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktor und Bodenwert) sind mit großer Sicherheit und in Anlehnung an den Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen abgeleitet worden. Das gleiche gilt für die Daten aus dem Ertragswertverfahren.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Sachwert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung des Ertragswertes, = **rd. 739.000 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes 1,5-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, erstellt 1989 in Massivbauweise mit Krüppelwalmdach. Das Gebäude wurde architektonisch mit Fassaden in Sichtmauerwerk, Erkern, Tonnengauben und Sprossenfenster gestaltet. Die Raumaufteilung wurde großzügig vorgenommen. Im großen Eingangsbereich dominiert eine geschwungene Treppe zum Dachgeschoss, der Wohnbereich liegt zwei Stufen tiefer, der Essbereich auf einem rund geschwungenen Zwischenpodest. Die Zimmer im Dachgeschoss besitzen jeweils ein eigenes Bad (insgesamt 3 Bäder und 1 Gast-WC).

Augenscheinlich wurde das Haus ursprünglich hochwertig erbaut, über die Jahre jedoch nicht laufend instand gehalten. Zum Objekt gehören auch eine Doppelgarage in gleichem Baustil sowie ein Holz-Gartenhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Außenanlagen wurden ansprechend gestaltet und im Garten wurde zudem ein Außen-Schwimmbecken erstellt. Die Außenbereiche zeigen sich jedoch insgesamt leicht vernachlässigt.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit überwiegend hochwertiger Ausstattung und Instandhaltungsbedarf in Teilbereichen. Die Gesamtwohnfläche wurde mit rd. 239 m<sup>2</sup> errechnet, zzgl. einer Hobbyraumfläche im Spitzboden mit rd. 21 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksfläche beträgt 960 m<sup>2</sup>.

Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und -schäden bzw. unterlassene Instandhaltung wurde insgesamt mit geschätzten 20.000 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in **46147 Oberhausen, Buchenweg 197**, Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 7, Flurstück 581, Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 4420, wird zum Wertermittlungstichtag 13.08.2024 mit gerundet

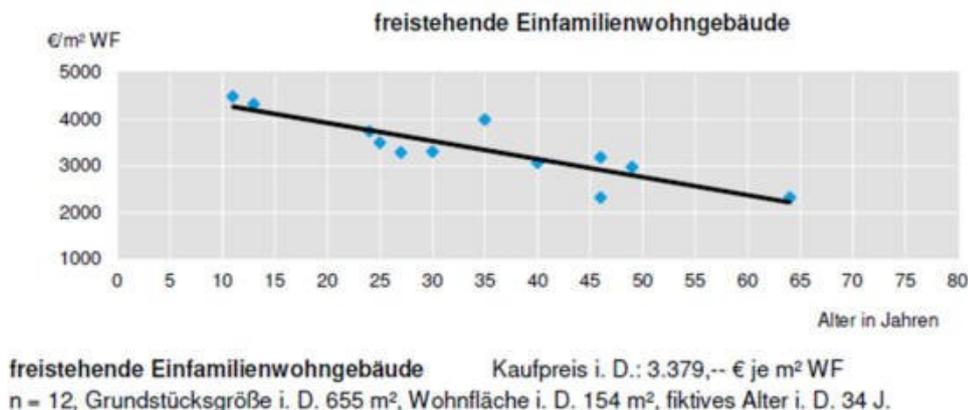
**739.000,00 €**

in Worten: siebenhundertneununddreißigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 25,3, rd. 2.840 €/m<sup>2</sup> bei 260 m<sup>2</sup> Wohn/Hobbyfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 20.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 759.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: rd. 26,0, rd. 2.920 €/m<sup>2</sup> Wohn/Hobbyfläche, bzw. rd. 3.180 €/m<sup>2</sup> reine Wohnfläche von 239 m<sup>2</sup>).

Dieser Wert liegt im Bereich der durchschnittlichen Werte für ein Einfamilienreihenhaus, sh. nachfolgenden Auszug aus Marktbericht 2024 Oberhausen bzw. GMB NRW.



**Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Region	Alters- klasse	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Ø Grund- stücksfl. [m <sup>2</sup> ]		Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]		Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]		Gesamtkaufpreis bereinigtes Mittel [€]		Median [€]
Ruhrgebiet	Neubau	14	450	±43	175	±7	4.395	±900	769.000	±116.000	700.000
	2010-2020	29	545	±44	165	±14	4.585	±615	747.000	±134.000	780.000
	1995-2009	99	575	±45	150	±5	3.555	±215	517.000	±61.000	506.000
	1975-1994	196	595	±30	155	±11	3.165	±225	493.000	±43.000	488.000
	1950-1974	373	625	±25	150	±7	2.780	±290	418.000	±49.000	413.000
	1920-1949	30	600	±58	170	±18	2.785	±275	442.000	±93.000	451.000
	bis 1919	38	575	±42	155	±11	2.045	±285	318.000	±39.000	321.000

Mülheim a.d. Ruhr, 13.09.2024

---

 Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel

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

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

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

## Anlage 1

**Literaturverzeichnis**

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

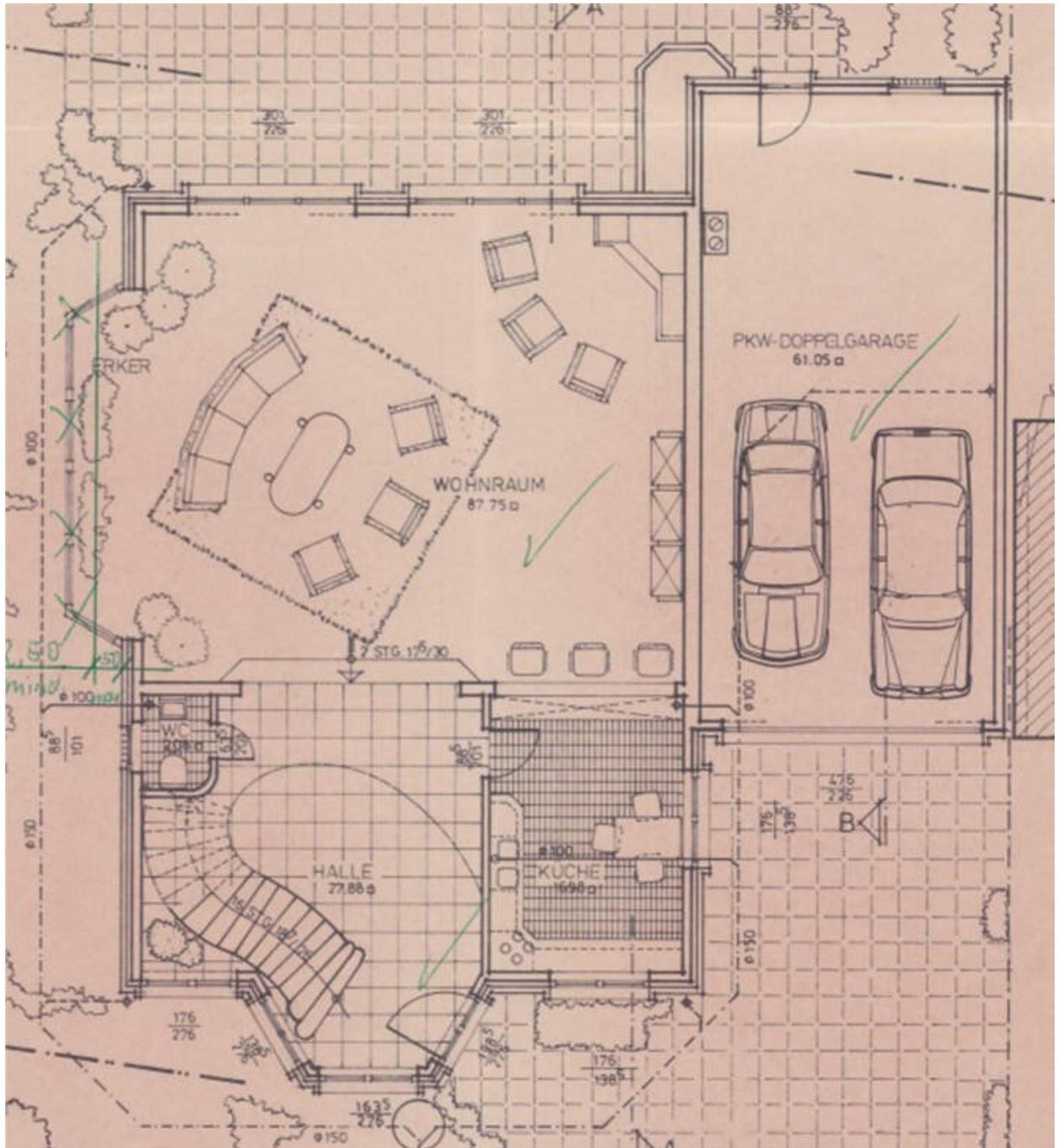
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

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

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

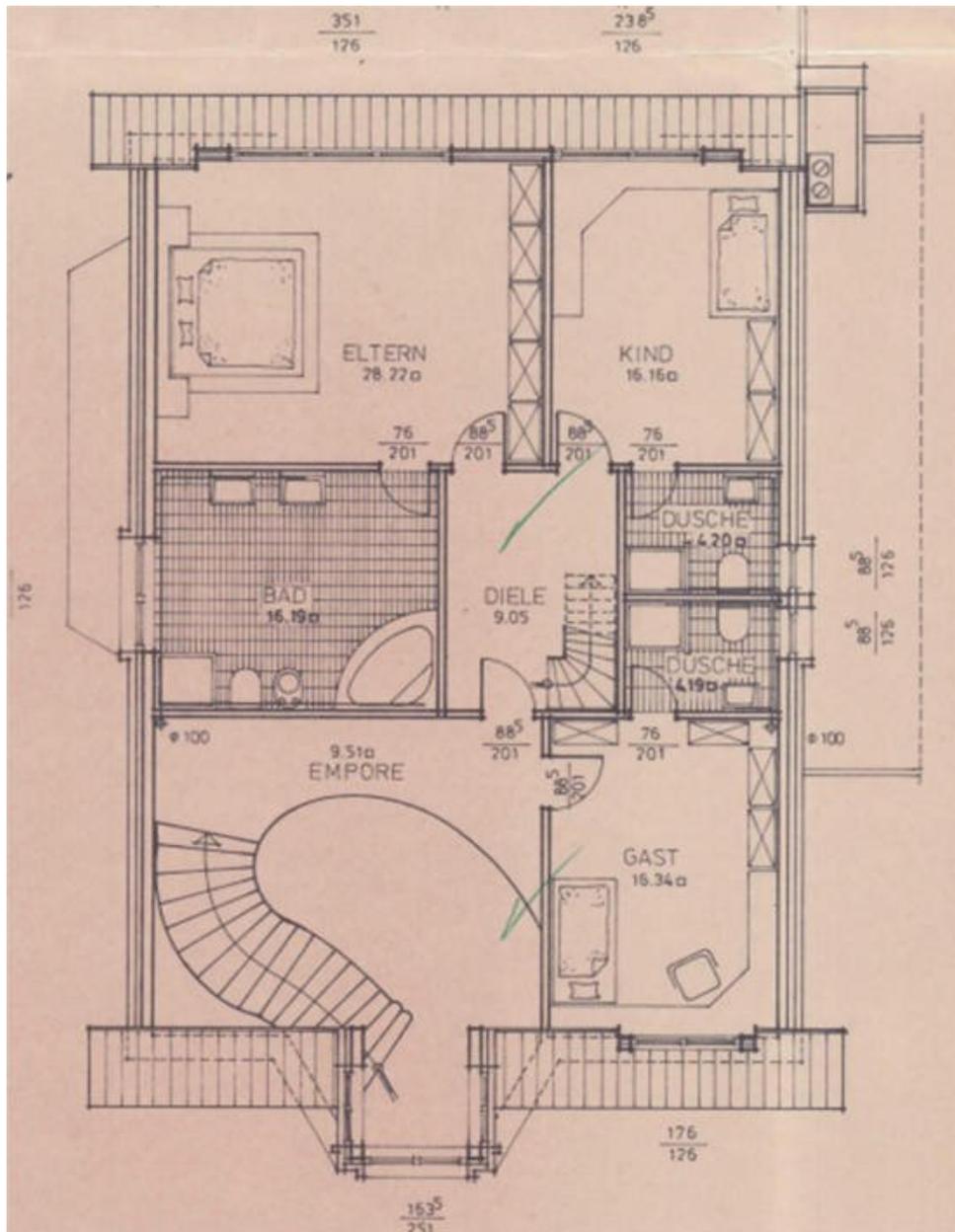
## Anlage 2

**Buchenweg 197**

## Grundriss Erdgeschoss und Garage

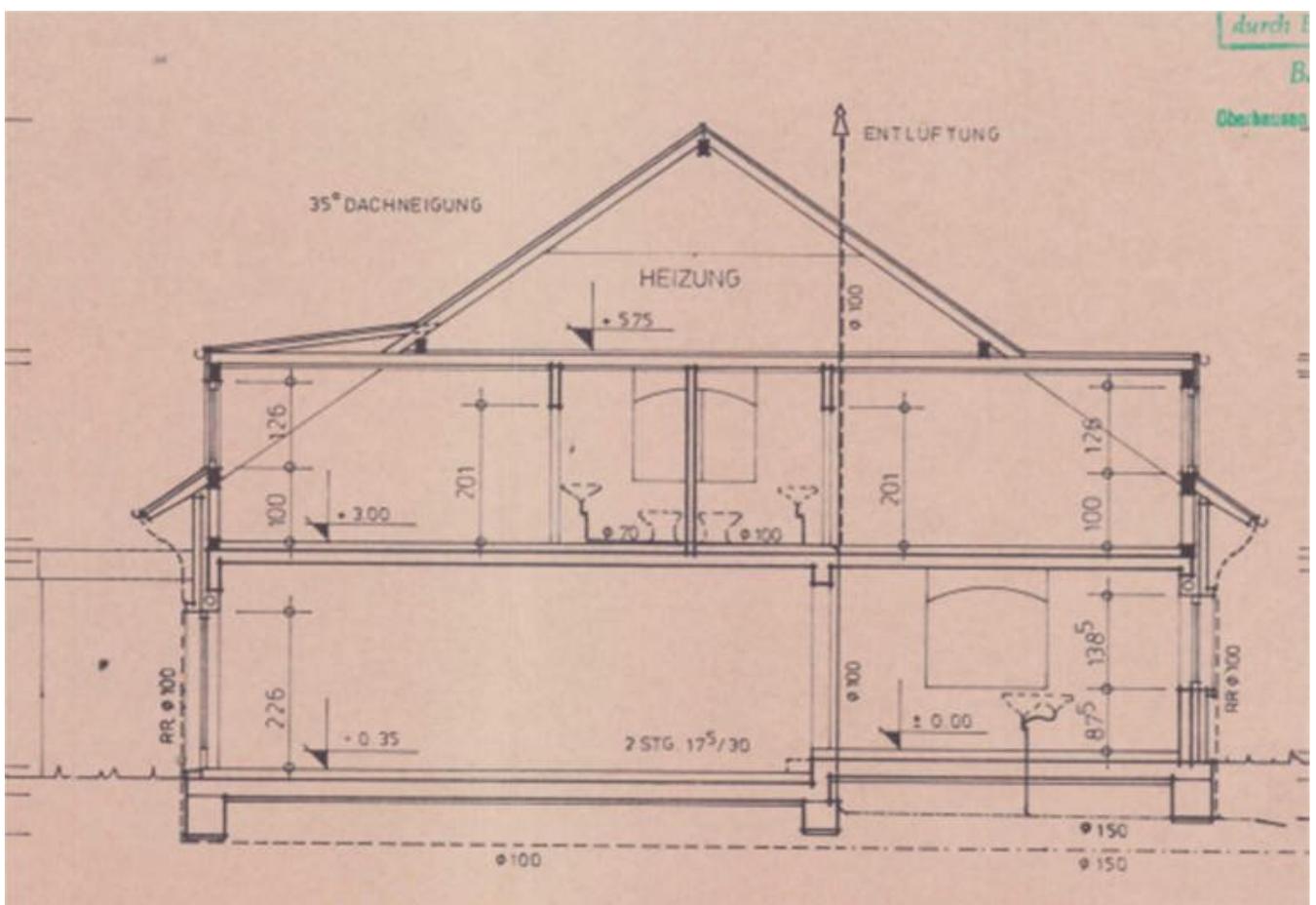
Anmerkung: Das Podest im Essbereich wurde nicht eingezeichnet.

## Anlage 3



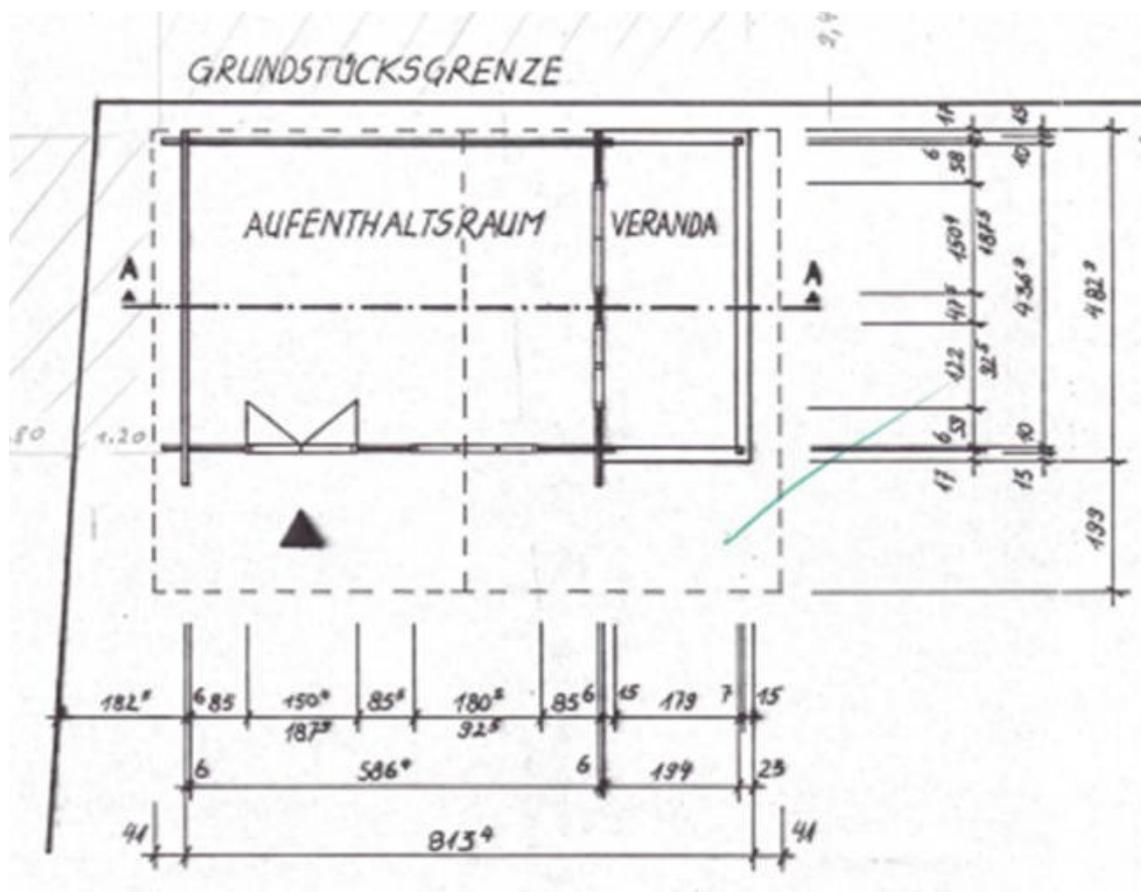
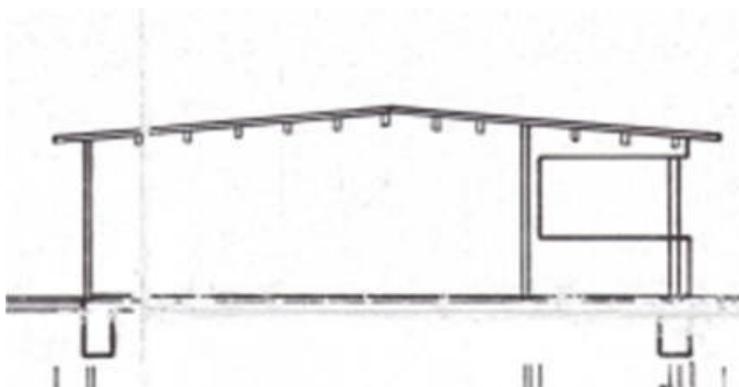
**Buchenweg 197**  
Grundriss Dachgeschoss

## Anlage 4



**Buchenweg 197**  
Gebäudeschnitt

Anlage 5



**Buchenweg 197**

Grundriss und Schnitt Gartenhaus

## Anlage 6

## Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Neu-Oberhausen“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu-Oberhausen“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 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 1990er 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 „Kirchhellen-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 das genannte Grundstück. 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](http://www.bra.nrw.de/492413), PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).