

**Es handelt sich hier um die anonymisierte
Version des Gutachtens.**

15.11.2024

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 17 K 36/24



Objekt: Mit einem **Einfamilienhaus** (Doppelhaushälfte) und Garage bebautes Grundstück in **46045 Oberhausen, Parkstr. 41**, Gemarkung Sterkrade, Flur 25, Flurstück 290, Grundbuch von Sterkrade Blatt 2640

Unbelasteter Verkehrswert: **389.000,00 €**

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 05.11.2024

Anmerkung: Da es sich um ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt, wurde das eingetragene Wohnungsrecht aus Abt. II des Grundbuches auftragsgemäß bei der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wurde der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Bei Berücksichtigung des Wohnungsrechtes ergibt sich eine erhebliche Wertminderung des Verkehrswertes

Inhaltsverzeichnis

	1
Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	11
1.3 Erschließungszustand	12
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	13
2. Gebäudebeschreibung	16
2.1 Fotoreportage	18
2.2 Ausführung und Ausstattung	21
2.3 Massen und Flächen	26
3. Verkehrswertermittlung	28
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	28
3.2 Bodenwertermittlung	30
3.2.1 Bodenwert Flurstück 290	30
3.3 Sachwertermittlung	33
3.3.1 Sachwert Flurstück 290	37
3.4 Ertragswertermittlung	40
3.4.1 Ertragswert Flurstück 290	44
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	47
3.5.1 Verkehrswert Einfamilienhaus und Garage	47

Anlagen:

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 30.08.2024, Geschäftsnr. 17 K 36/24:

Beglaubigte Abschrift

17 K 36/24



Amtsgericht Oberhausen

Beschluss

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundbesitzes in der Gemarkung Sterkrade

Grundbuchbezeichnung:

**Grundbuch von Sterkrade Blatt 2640,
BV lfd. Nr. 4**

Gemarkung Sterkrade, Flur 25, Flurstück 290, Hof- und Gebäudefläche,
Parkstr. 41, Größe: 312 m²

Eigentümer:
Andreas Broß

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, Eintrachstr. 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.

Gründe:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der aktuelle Verkehrswert des Grundbesitzes zu ermitteln und festzusetzen.

Oberhausen, 30.08.2024
Amtsgericht

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 15.10.2024.
 - 1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Bau-rechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 10.10.2024.
 - 1.3 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10, Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht vom 11.10.2024.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Oberhausen, Flurkarte vom 02.10.2024.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 08.10.2024.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutz-behörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 01.10.2024.
 - 1.7 Schreiben der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 Stadtplanung, Untere Denkmal-behörde, vom 10.10.2024.
 - 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen, Grundbuch von Sterkrade Blatt 2640 vom 31.05.2024.
 - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen für 2024.
 - 1.10 Internetauskunft der Stadt Oberhausen zum aktuellen planungsrechtlichen Zu-stand.
 - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.12 Digitalisierte Hausakte der Stadt Oberhausen.
 - 1.13 Einsicht in das Umgebungslärmportal NRW.
 - 1.14 Bewilligung vom 06.11.2007, UR-Nr. 1096/2007, Notar Hanns Henning Klin-gen, Oberhausen.
 - 1.15 Mietspiegel der Stadt Oberhausen.
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 05.11.2024.
Teilnehmer:
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnte das Objekt nur von außen besichtigt werden. Eine In-nenbesichtigung war nicht möglich, da sich die Bewohnerin bis März im Aus-land befindet. Der Eigentümer sagte aus, dass er keine Schlüssel habe.
 - 2.2 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fo-toreportage und Assistenz beim Erstellen eines Aufmaßes am Ortstermin.

3. Eigentümer: xxx.
4. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 05.11.2024 festgelegt.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 59 Seiten. Hierin sind 9 Anlagen mit 10 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als pdf.

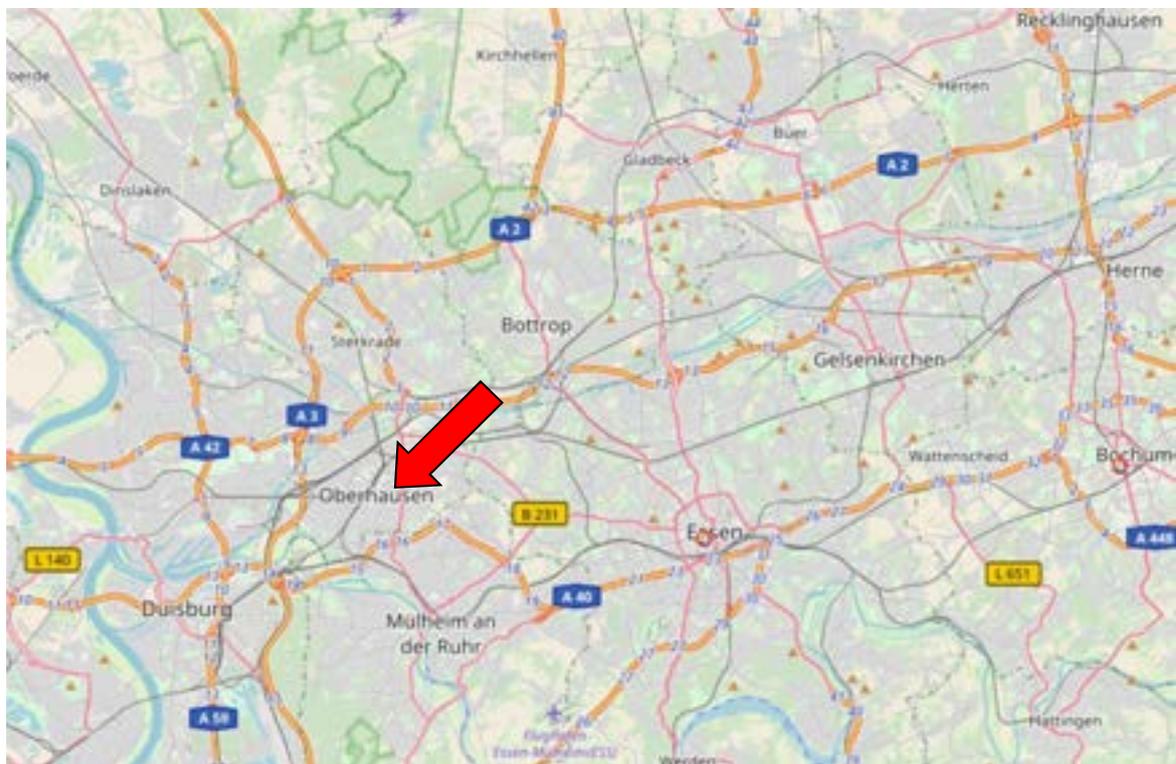
1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Oberhausen (ca. 210.000 Einwohner).

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

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



Quelle: open streetmap.de

In der Vergangenheit war die Stadt durch Bergbau und Stahl erzeugende und verarbeitende Industrie geprägt. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie erlebt die Stadt in den letzten Jahren einen

Strukturwandel hin zu einem Dienstleistungszentrum im Ruhrgebiet. Hierfür stehen insbesondere die „Neue Mitte“ und das „CentrO“ – ein modernes Einkaufs- und Freizeitzentrum, erbaut auf einem ehemaligen Industriegelände.

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

Der Stadtkern von Oberhausen 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.



Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:
Zur Stadtmitte (Marktstraße) und zum Hauptbahnhof von Oberhausen sind es ca. 7,2 km in südlicher Richtung. Zur Innenstadt von Sterkrade, Fußgängerzone, sind es ca. 850 m.

Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in ca. 2 km Entfernung in westlicher Richtung zur A516, von hier aus in weiteren ca. 2 km Entfernung in nördlicher Richtung am Autobahnkreuz-Oberhausen zur A3 und zur A2, alternativ von hier in ca. 1,8 km südöstlicher Richtung an der Auffahrt Oberhausen-Mitte zur A42.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere bis gute Wohnlage gem. Bodenrichtwertniveau.

In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich das Einkaufszentrum „Sterkrader Tor“ mit verschiedenen Geschäften, u. a. Bank, Bekleidungsgeschäfte, Drogerie und Lebensmittelmärkte. Das Stadtteilzentrum von Sterkrade mit Fußgängerzone ist in ca. 850 m zu erreichen. In der nahe gelegenen *Steinbrinkstraße* verkehren mehrere Buslinien, die nächste Haltestelle liegt etwa 400 m entfernt.

Westlich und südlich des zu bewertenden Objekts erstreckt sich eine Parkfläche. Nordwestlich befindet sich außerdem eine Turnhalle.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut (ggf. noch eine Garage oder Schuppen im rückwärtigen nicht besichtigten Grundstücksbereich). Auf der Seite des zu bewertenden Objekts wurden 8 Wohnhäuser in gleicher Bauart als Doppelhäuser erbaut. Die nähere Umgebung ist ein allgemeines Wohngebiet.

Immissionen:

Das zu bewertende Objekt liegt in der Nähe von stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen und einer Bahnlinie, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen ist.

Gemäß der Lärmschutzkarte Nordrhein-Westfalens liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer erhöhten Belastung.

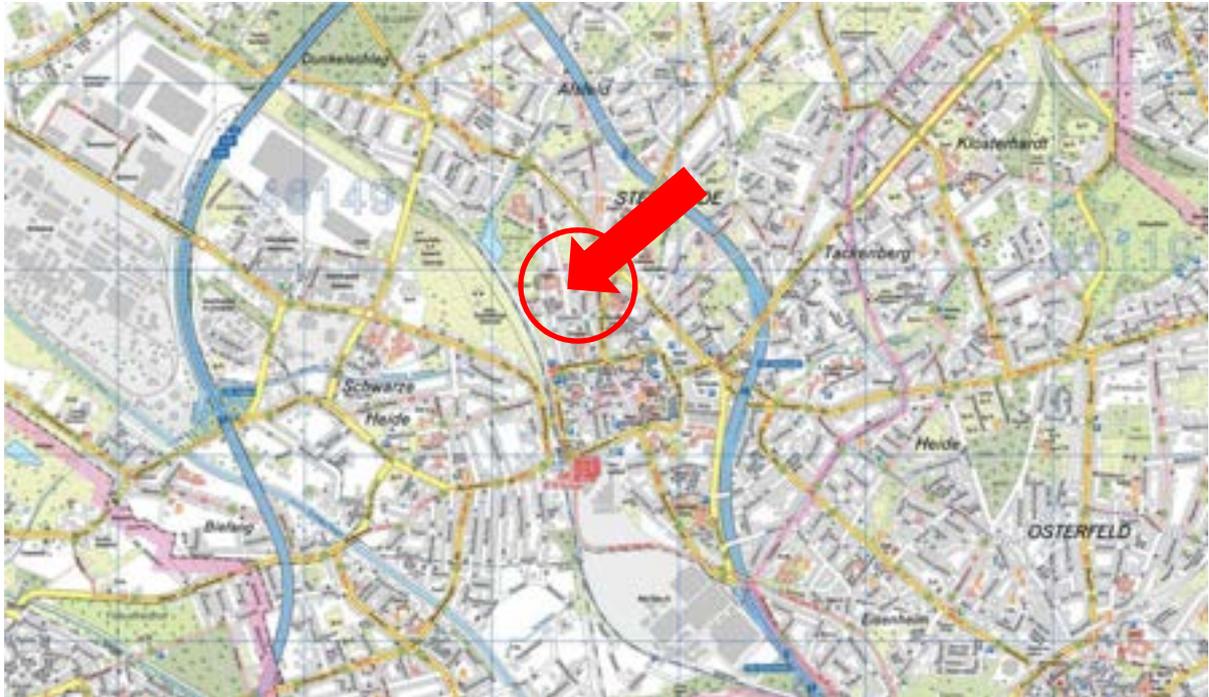
Im Rahmen des Lärmaktionsplans hat die Stadt Oberhausen als zuständige Behörde, entgegen den Empfehlungen des Landes NRW, als Auslösewert die Pegel von 65 dB(A) für den 24-Stundenwert bzw. 55 dB(A) für den Nachtwert festgesetzt. Inhalte des Lärmaktionsplans sind u. a. Maßnahmen für die Bereiche, in denen die festgelegten Auslösewerte überschritten werden.

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel $> 55 - 59$ dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden. Dies betrifft das Objekt jedoch nur in Teilbereichen an der Rückfassade. Des Weiteren beträgt der mittlere Lärmpegel $55 - 64$ dB(A) für den Bahnlärm 24 Stunden.

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



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



1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Flurstück 290 eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 290:

Straßenfront:	Ca. 14,00 m zum <i>Parkstraße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 11,50 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 28,00 m.
Grundstücksgröße:	312 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckig.
Topografie:	Überwiegend eben.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart: *Parkstraße*: Öffentliche Straße. Im Bereich des zu bewertenden Objekts als Ringstraße mit Grünfläche und Bäumen in der Mitte, Einbahnstraße.

Straßenausbau: *Parkstraße*: Asphaltierte Fahrbahn, einseitig gepflasterter Gehweg, Parkmöglichkeiten in Parkbuchten zwischen Bäumen auf der Seite des zu bewertenden Objekts und auf einem Parkstreifen der Mittelinsel (gegenüber) mit Parkscheinautomaten.

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

Grundstück Parkstraße 41
Gemarkung Sterkrade, Flur 25, Flurstück(e) 290
Stichtag 01.10.2024

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

- Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Herstellung der Erschließungsanlage Parkstraße als gezahlt gelten.
- Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht als gezahlt gelten.

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.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 290, wurde mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage im Bauwisch, als Grenzgebäude, bebaut. Das Flurstück wird im Nordosten durch die *Parkstraße* begrenzt und im Nordwesten durch das mit der anderen Doppelhaushälfte bebaute Nachbargrundstück. An die südwestliche und südöstliche Seite grenzen die Grün- und Wegefläche eines Parks an.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus Abt. II des Grundbuchs von Sterkrade Blatt 2640:

4	4	Aufschiebend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für [REDACTED] Bezug: Bewilligung vom 09.11.2007 (Klingen, Oberhausen). Eingetragen am 09.11.2007.
---	---	---

Gemäß der zugehörigen Bewilligung wurde das oben genannte Wohnrecht lebenslänglich und unentgeltlich eingetragen.

Anmerkung: Da es sich um ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt, werden die Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches auftragsgemäß bei der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

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 zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks keine Eintragung.

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alsfeld“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alsfeld“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.
Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 9.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können 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 290, 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, Fachbereich 5-4-10 / Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht, unterliegt das zu bewertende Grundstück laut den dort vorliegenden Unterlagen nicht den Bestimmungen des Wohnbindungsgesetzes.
- Denkmalschutz: Nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen ist das zu bewertende Objekt nicht nach § 3 Denkmalschutzgesetz NRW in die Liste der Stadt Oberhausen für Denkmäler eingetragen. Des Weiteren besteht auch kein Umgebungsschutz nach § 9 DSchG NRW.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).
Gem. § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Anmerkung:

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

2. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäudes:

2-geschossiges **Einfamilienhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss. Massivbauweise mit Walmdach, voll unterkellert.

Garage (im vorderen Bereich), Fertigbauweise mit Flachdach.

Gebäude (im hinteren Bereich), ehemalige Garage, mit Flachdach.

Baujahr: **Wohnhaus 1930**
Garage hinten 1930
Garage vorne 1986

Bauerlaubnis Nr. 48 vom 11.07.1930 für die die Errichtung von **6 Wohnhäusern**.

Schlussabnahme am 10.12.1930.

Bauerlaubnis Nr. 150 K 1930 vom 20.08.1930 für die **Entwässerung** und den Anschluss an den städtischen Kanal.

Bauerlaubnis vom 12.12.1930 für die Errichtung einer **Autogarage**. *Anmerkung: Die Garage befindet sich im hinteren Grundstücksbereich. Ob diese noch Bestand hat, konnte nicht festgestellt werden. In der Flurkarte ist ein Gebäude gestrichelt eingezeichnet, jedoch könnte es sich dabei auch um einen Gartenschuppen o.ä. handeln.*

Bauerlaubnis vom 10.12.1930 für die **Entwässerung** und den Anschluss an den städtischen Kanal.

Bauschein Nr. 160 / 48 vom 12.06.148 für die **Aufstockung des Vorbaus** an der Rückfassade.

Bauschein Nr. 1243 / 54 vom 13.11.1954 für das Vornehmen baulicher **Veränderungen am Wohnhaus** (rückwärtiger Anbau und Unterkellerung).

Gebrauchsabnahme am 18.10.1961.

Genehmigung 411 / 70 vom 13.03.1970 für die Einrichtung einer **Ölheizungsanlage** und 1 unterirdischer Tankbehälter mit 5.000 L.

Gebrauchsabnahme am 19.10.1970.

Genehmigung Nr.494 / 86 vom 04.06.1986 für die Errichtung einer **PKW-Garage**. *Anmerkung: Die Fertig-Garage befindet sich im vorderen Grundstücksbereich.*

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Parkstr. 41* in Oberhausen-Sterkrade. Es handelt sich um ein 2-geschossiges Einfamilienhaus, erbaut 1930 als Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit Walmdach. Die Wohnhausfassaden wurden in baujahrestypischem Sichtmauerwerk erstellt. Im EG ein hervorstechendes Blumenfenster. Rechts neben dem Hauseingang ein kleiner Vorgartenbereich mit Büschen und Efeu.



Bild 02
Übersichtsbild

In linken Bauwich wurde ca. 1986 eine Fertiggergarage im vorderen Bereich errichtet. Zwischen Wohnhaus und Garage befindet sich ein Stahltor, dahinter führt eine Wegefläche zum rückwärtigen Gartenbereich (siehe Bild 07). Der Zufahrtbereich wurde mit Betonsteinen befestigt und zeigt starke Unebenheiten.

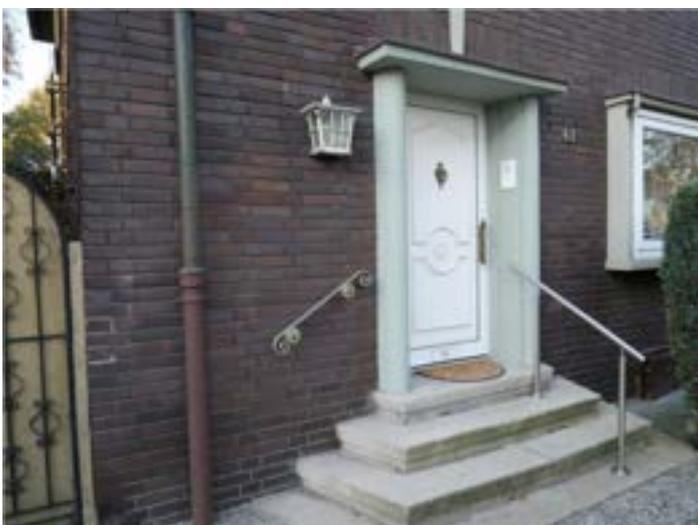


Bild 03
Übersichtsbild

Der überdachte Hauseingang wird über 3 massive Stufen begangen. Rechts ein erneuerter Edelstahlhandlauf. Der Eingang wurde mit gebürsteten Betonfertigelementen eingefasst und überdacht.

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden, folglich können keine Aussagen über Ausstattung, Aufteilung und Zustand gemacht werden.

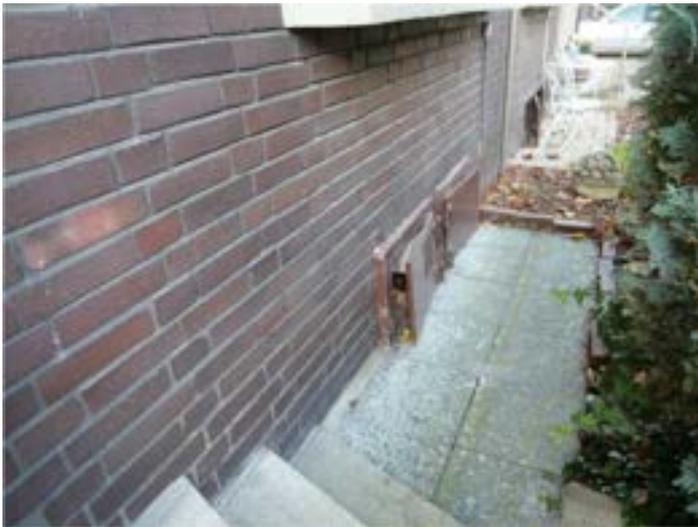


Bild 04
Übersichtsbild

Blick nach rechts auf den Sockelbereich der Straßenseite. Hier befinden sich Stahlklappen zum dahinter liegenden Heizungsraum im Keller. Entlang der Fassade wurden Kunststeinplatten, wie im Vorbereich des Hauseingangs, verlegt. Rechterhand die bepflanzte Vorgartenfläche.



Bild 05
Übersichtsbild

Blick auf die Fenster im Obergeschoss. Sämtliche Fenster wurden mit Betonfertigelementen eingefasst. Bei den Fenstern handelt es sich vermutlich um Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung.



Bild 06
Übersichtsbild

Blick auf die Dachgaube an der Straßenseite. Gemäß Planunterlagen befindet sich hier eine ausgebaute Kammer. Die Stehgaube wurde im Front- und Seitenbereich mit Faserzementplatten verkleidet.

**Bild 07****Übersichtsbild**

Blick auf den schmalen Bereich zwischen Garage und Wohnhaus. An der Giebel- und Rückfassade wurden die Fenster mit Außenvergitterungen ausgestattet.

**Bild 08****Übersichtsbild**

Blick von der angrenzenden Wegfläche des Parks auf die zu bewertende Bebauung. An die Garage schließt sich eine hohe Mauer in Sichtmauerwerk mit Abdeckung an. Im Hintergrund die Giebelfassade und ein Teil der Rückfassade in Sichtmauerwerk und mit eingefassten Fenstern wie beschrieben. An der Rückfassade ein Glasbausteinfenster. Die Dacheindeckung mit Tondachpfannen zeigt sich vermoost.

**Bild 09****Übersichtsbild**

Blick auf die Rückfassade in Sichtmauerwerk mit rückwärtigem Anbau im Erdgeschoss und darüber liegender Terrasse, Baujahr 1954/61. Im Obergeschoss wurde ein vorhandener Erker bereits im Jahr 1948 aufgestockt und mit Flachdach versehen. Im Dachgeschoss befindet sich hier ein Dachflächenfenster im Spitzboden eine Dachluke. Im Bildvordergrund die rückwärtige Grundstückseinfriedung mit Stahldrahtzaun und Kunststoff.

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.

*Das Gebäude konnte am Ortstermin nicht von innen besichtigt werden, folglich können keine genauen Aussagen über Aufteilung, Ausstattung und Zustand gemacht werden. Die Aufteilung wurde den Grundrissen aus der Akte der Stadt Oberhausen entnommen. Angegebene Ausstattungsmerkmale **basieren auf den Aussagen der Bewohnerin (Inhaberin des Wohnungsrechts)**.*

Räumliche Aufteilung:

- | | |
|------------------------|---|
| Kellergeschoss: | Treppe, Flur, Heizungsraum, Waschküche mit Ausgang zur rückwärtigen Kelleraußentreppe, drei Kellerräume als Durchgangsräume. |
| Erdgeschoss: | Hauseingang, Diele, WC, Treppe, Küche, zwei durch einen breiten Durchgang miteinander verbundene Wohnräume mit Durchgang zum rückwärtigen Anbau, mit Ausgang zur Terrasse und zum Garten. |
| Obergeschoss: | Treppe, Diele, Bad und drei Zimmer, eines mit Dachterrasse auf dem rückwärtigen Anbau. |
| Dachgeschoss: | Diele, Trockenboden und Kammer. |
| Spitzboden: | Nicht ausgebauter Bereich. |

Rohbau:

Außenwände:	Doppelschaliges Mauerwerk ca. 38 und 42 cm stark. Außenfassaden in baujahrestypischem Sichtmauerwerk, bzw. Verblendmauerwerk in Klinker, Fenster und Hauseingang eingefasst mit rundlichen Betonfertigelementen, teilw. gebürstet.
Innenwände:	Mauerwerk oder Fachwerkwände, ca. 12 cm stark, lt. Planunterlagen.
Geschossdecken:	Über dem Keller Stahlbetondecke, ansonsten Holzbalkendecken, lt. Baubeschreibung.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachform:	Walmdach.
Dachdeckung:	Tondachpfannen.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Kupfer.

Ausbau:

Treppen:	Einläufige L-förmige Treppe, lt. Baubeschreibung in Holzkonstruktion. Teppichbelag.
Fußböden:	<i>KG</i> : Estrich lt. Baubeschreibung. <i>EG, OG, DG</i> : Küche und Bäder gefliest. Zimmer mit Teppichbelag.
Wände:	Unbekannt.
Decken:	Unbekannt.
Fenster:	<i>KG</i> : Stahlklappen im Sockelbereich. <i>EG, OG</i> : Vermutlich Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden. An Giebel- und Rückseite mit Außenvergitterung. Ein Glasbausteinfenster an der Rückfassade OG. Fenstertüren zu Dachterrasse im OG mit Außenvergitterung. Außenfensterbänke in Beton. <i>DG</i> : Zur Straße ein Dachgaubenfenster, zur Rückseite ein Dachflächenfenster. <i>SPB</i> : Dachlukenfenster.

Türen:	<i>Hauseingang:</i> Kassetentür, vermutlich aus Kunststoff, mit Messinggriff. Innentüren unbekannt.
Sanitäre Ausstattung:	Ein Wannenbad und ein Duschbad.
Elektroinstallation:	Vermutlich normale Ausführung. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.
Heizung:	Ölzentralheizung, Brenner ca. 10 Jahre alt.
Vermietungszustand:	Die Hausbewohnerin besitzt ein lebenslanges unentgeltliches Wohnrecht, siehe unter „Rechtliche Gegebenheiten“.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

Besondere Einrichtungen:

- Markise im OG Dachterrasse an der Rückfassade.
- Augenscheinlich Alarmanlage.

Besondere Bauteile:

- Hauseingangsüberdachung, Betonfertigteil.
- 3 massive Eingangsstufen zum Hauseingang, mit Edelstahlhandlauf.
- Kelleraußentreppe.
- Leichte Dachüberstände.
- Blumenfenster im EG Straßenfassade.
- Dachgaube zur Straßenseite. Stehgaube mit Faserzementplattenverkleidung im Front- und Seitenbereich.
- Dachterrasse oberhalb des rückwärtigen Anbaus mit Geländer aus Stahlrundrohren und Paneelen, sowie Glasbausteinwand zum nachbarn.

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

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine 2-geschossige Doppelhaus-hälfte. Das Gebäude wurde 1930 in Massivbauweise mit Walmdach, zusammen mit weiteren 6 Wohnhäusern, bzw. 3 Doppelhäusern, in gleicher Bauart errichtet. Der rückseitige Erker wurde im Jahr 1948 im OG aufgestockt. In den Jahren 1954/61 wurde ein weiterer rückwärtiger Anbau errichtet und oberhalb eine Dachterrasse erstellt.

Das Objekt konnte nicht besichtigt werden, folglich können keine Aussagen über Ausstattung, Aufteilung und Zustand gemacht werden. Laut Aussagen der Bewohnerin wurde das Haus in den Jahren 1980/85 nach dem Erwerb renoviert. Das Gebäude soll sich in einem gepflegten Zustand befinden. Die Dachpfannen zeigen sich vermoost. Ansonsten konnten keine größeren Mängel und Schäden festgestellt werden. Insgesamt macht das Gebäude von außen einen dem Alter entsprechenden, gepflegten Eindruck. Ein Sicherheitsabschlag für ggf. zu tätige Instandsetzungsarbeiten im Gebäude wird nicht vorgenommen.

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.

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:	1950/ Anbau 1948/54
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2024:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des geschätzten Istzustandes: :	30 Jahre

Garage

Im Bauwuch des zu bewertenden Grundstücks wurde auf Wohnhaushöhe eine Garage errichtet. Es handelt sich um eine Fertigarage mit Flachdach, ausgestattet mit einem Schwingtor, Baujahr 1986. Gemäß Flurkarte und Bauakte ist im hinteren Grundstücksbereich ein weiteres Gebäude vorhanden, Baujahr 1930.

Die Garage und das Gartengebäude konnte am Termin nicht von innen besichtigt werden. Folglich können keine Aussagen über deren Zustand gemacht werden.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einer Doppelhaushälfte, einem Gebäude im hinteren Grundstücksbereich und einer Garage im vorderen Bereich bebaut. Das Wohnhaus und die vordere Garage wurden zurückversetzt zur Straße errichtet. Der Garagenzufahrtbereich wurde mit Betonsteinpflaster befestigt, welcher erhebliche Unebenheiten aufzeigt. Die breite Wegefläche zum Hauseingang wurde mit Kunststeinplattenbelag befestigt, der Hauseingang selber wird über 3 massive Stufen begangen. Rechts vom Eingang wurde eine kleine Vorgartenfläche mit Betonfertigelementen eingefasst und mit Büschen und Efeu bepflanzt. Zwischen Wohnhaus und Garage befindet sich ein Stahltor mit Ornamentik, über welches man auf eine schmale mit Kunststeinplatten befestigte Wegefläche gelangt. Der Weg führt zum rückwärtigen Garten. Die vordere Garage wurde im Bauwuch und an der südöstlichen Grundstücksgrenze erbaut. Dahinter schließt sich eine hohe Mauer in Sichtmauerwerk mit Abdeckung als Einfriedung an. Die hintere, bzw. südwestliche Grundstückseinfriedung wurde mit einem Stahldrahtzaun mit Kunststoffschutz vorgenommen. Der rückwärtige Gartenbereich konnte nicht eingesehen werden.

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

KG:	$9,60 * 7,45 + 6,00 * 4,12$ (Anbau) =	96,24 m ²
EG:	$9,60 * 7,45 + 6,00 * 4,12$ (Anbau) =	96,24 m ²
OG:	$9,60 * 7,45 + 2 * 4,12$ =	79,76 m ²
DG:	wie KG =	<u>71,52 m²</u>
		343,76 m ²

Bruttogrundfläche gesamt: **rd. 344,00 m²**

Garage vorne: $2,95 * 6,00 =$ 17,70 m²

Bruttogrundfläche Garage vorne: **rd. 18,00 m²**

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der Planunterlagen aus der Bauakte der Stadt Oberhausen erstellt. Ein Aufmaß vor Ort konnte nicht erstellt werden, da das Objekt nicht begangen werden konnte.

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:

Windfang:	$1,50 * 1,05 =$	1,58 m ²
WC:	$1,38 * 1,05 =$	1,45 m ²
Diele:	$3,77 * 1,70 =$	6,41 m ²
Zimmer:	$3,80 * 3,69 =$	14,02 m ²
Küche:	$3,00 * 3,70 =$	11,10 m ²
Zimmer:	$4,95 * 3,80 =$	18,81 m ²
Zimmer Anbau:	$5,87 * 3,36 =$	<u>19,72 m²</u>
		73,09 m ²
Abzgl. 3% Putz:	$73,09 * 0,97 =$	70,90 m ²

Obergeschoss:

Diele:	$3,08 * 1,70 =$	5,24 m ²
Bad:	$3,10 * 1,90 =$	5,89 m ²
Zimmer:	$3,80 * 3,79 =$	14,40 m ²
Zimmer:	$4,95 * 3,80 =$	18,81 m ²
Zimmer:	$3,10 * 3,70 + 1,70 * 3,50 =$	<u>17,42 m²</u>
		61,76 m ²
Abzgl. 3% Putz:	$61,76 * 0,97 =$	59,91 m ²

Dachgeschoss:

Diele:	$3,08 * 1,70 =$	5,24 m ²
Kammer:	$2,75 * 3,80 =$	<u>10,45 m²</u>
		15,69 m ²
Abzgl. 3% Putz:	$15,69 * 0,97 =$	15,22 m ²

Aufstellung Wohnflächen:

EG:	70,90 m ²
OG:	59,91 m ²
DG:	<u>15,22 m²</u>
	146,03 m ²
Zzgl. anrechenbare Terrassenfläche:	$146,03 \text{ m}^2 * 0,15 * 0,25 =$ <u>5,48 m²</u>
	151,51 m ²
Gesamtwohnfläche	rd. 152,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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.

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

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.

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 290

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 118011 in Oberhausen-Sterkrade, Parkstraße 41 (Lagebezeichnung: Parkstraße 29)

zum Stichtag 01.01.2024:

= 350,- €/m²

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 05.11.2024 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 **350 €/m²** als Basiswert herangezogen.

Berücksichtigung der ggf. abweichenden WGFZ

Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen:

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) und Grundstückstiefe

Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

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

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

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

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

WGFZ Bewertungsgrundstück:

$$96,24 + 79,76 + (0,75 * 71,52) = 229,64 \text{ m}^2 / 312 \text{ m}^2 = 0,736,$$

rd. 0,74

WGFZ Richtwertgrundstück:

0,50

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

Auswirkung von WGFZ und Tiefe

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

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

$$\frac{101,2 + 43,2 \cdot 0,74 - 0,57 \cdot 28,0}{101,2 + 43,2 \cdot 0,50 - 0,57 \cdot 40,0}$$

Angepasster Bodenwert: $117,21 / 100 = 1,17 \cdot 350 \text{ €/m}^2 = 409,50 \text{ €/m}^2$.

Himmelrichtung des Gartens

Ausrichtung des Grundstücks

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

Für die Gartenausrichtung nach West / Südwest ist eine Anpassung in Höhe von 1,05 vorzunehmen:

$$1,05 \cdot 409,50 \text{ €/m}^2 = 429,98 \text{ €/m}^2, \quad \text{rd. } 430 \text{ €/m}^2$$

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 05.11.2024 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$312 \text{ m}^2 \cdot 430,00 \text{ €/m}^2 = 134.160,00 \text{ €}$$

Bodenwert Flurstück 290:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 134.000,00 €**

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. 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 und tlw. mitgeteilten, tlw. geschätzten Ausstattung mit **30 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 290

Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche	rd. 344,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	770,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,827
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,827	1.406,79 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 344 m ² x 1.406,79 €/m ²	483.935,76 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 30 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,375	181.475,91 €
Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal	+ 10.000,00 € 191.475,91 €
Gebäudewert Einfamilienhaus	rd. 191.500,00 €

Garagengebäude

Bruttogrundfläche	ca. 18 m ²
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	245 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,827
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,827	447,62 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 18 m ² x 447,62 €/m ²	8.057,07 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 25 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,417	3.359,80 €
Gebäudewert Garage	rd. 3.400,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Einfamilienhaus	191.500,00 €
Gebäudewert Garagengebäude	3.400,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	+ 10.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	204.900,00 €
Bodenwert	+ 134.000,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	338.900,00 €

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.

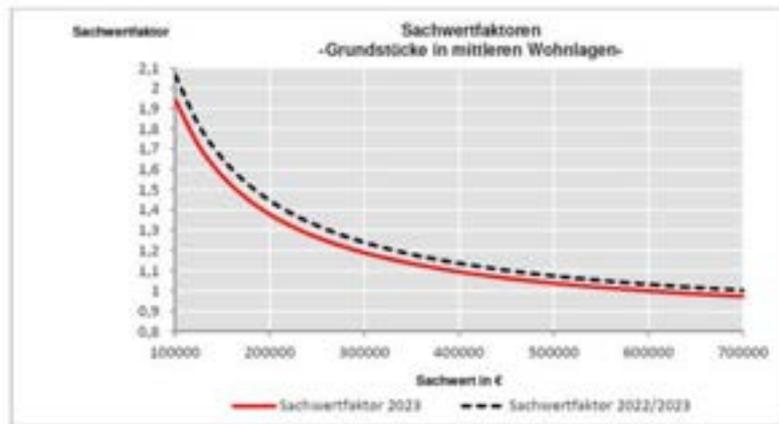
Bei der Verkehrswertermittlung einzelner Objekte sind die jeweiligen Eigenschaften zu würdigen und im Rahmen der Marktanpassung sachverständig zu berücksichtigen.

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 bis gute Lage) wird für das zu bewertende Objekt der Sachwertfaktor mit 1,15 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $338.900 \text{ €} * 1,15$ 389.735,00 €

Marktangepasster Sachwert Flurstück 290 rd. 390.000,00 €

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 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
Rohhertrag	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

Rohhertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohhertrag 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 Rohhertrag 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, im Bereich selbst genutztes Wohnungseigentum.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen hat für 2023 (GMB 2024) folgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

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

Der Grundstücksmarktbericht von NRW aus dem Jahr 2023 weist folgende Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus:

Liegenschaftszinssätze Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Prozent

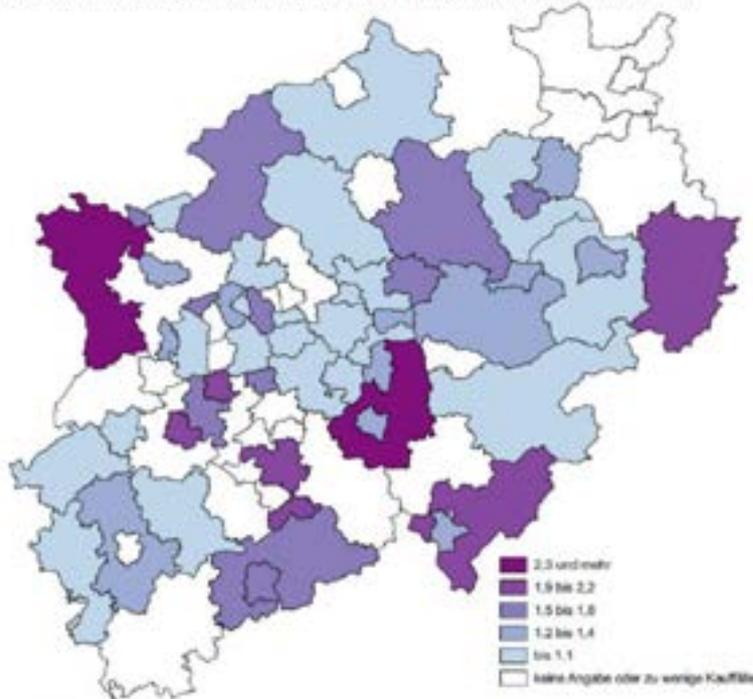


Abb. 5-18: Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Prozent in den Gutachterausschüssen

Für das zu bewertende Einfamilienhaus wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,5 %** geschätzt.

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 290

Das Einfamilienhaus ist unvermietet und wird von der Wohnungsrechtsinhaberin genutzt.

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 I, bis 1949, auszugehen.

Die diesbezügliche Mietpreis-Spanne gemäß Mietspiegel beträgt:

Für Wohnungen ab 90 m²: 3,66 bis 5,91 €/m², Mittelwert 4,82 €/m²

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

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

Zuschläge unter anderem für 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 m², außergewöhnlich gute Wohnlage, Garten zur alleinigen Nutzung, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum etc.

Für das Einfamilienhaus (Einfamilienhaus, Gartennutzung) ist von dem oberen Spannenwert, = **5,91 €/m²** auszugehen.

Der Mietspiegel sieht noch Zu- bzw. Abschläge vor.

Balkon	+ 0,51 €/m ²
Zentrale WW-Bereitung	+ 0,20 €/m ²
Isolierverglasung	+ 0,21 €/m ²
Erneuerung Wohnungsausstattung (tlw. nach 2000)	+ 0,58 €/m ²
Gehobene Sanitärausstattung (2 Bäder)	+ 0,41 €/m ²
Erneuerung Heizungsanlage (nach 1995)	+ 0,18 €/m ²
Das Objekt liegt gemäß der Beschreibung des Mietspiegels in guter Lage.	
Lage am Wald/Grünfläche	+ 0,44 €/m ²

Es ergibt sich der folgende Mietwert:

$5,91 \text{ €/m}^2 + 0,51 + 0,20 + 0,21 + 0,58 + 0,41 + 0,18 + 0,44 = 8,44 \text{ €/m}^2$, **rd. 8,40 €/m²**

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

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		m ²	€/m ²	€/Monat
Einfamilienhaus, Wohnfl.	152,00	8,40	1.276,80	15.321,60
Garage	1,00	50,00	50,00	600,00
Miete gesamt	152,00			15.921,60

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt**15.921,60 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten:

344 €/Wohnung + 45 €/Stellpl. gem. GMB Oberhausen - 389,00 €

Instandhaltungsaufwendungen

13,50 €/m² Wohnfläche GMB Oberhausen * 152 m²

+ 79,70 / Garagenplatz - 2.131,70 €

Mietausfallwagnis

2 % des wohnbaulichen Rohertrages = - 318,43 €

2.839,13 €

- 2.839,13 €

Jährlicher Reinertrag

13.082,47 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

1,7 % * 134.000,00 €

- 2.278,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen

10.804,47 €

Kapitalisierungsfaktor (30 Jahre RND und 1,7 % LZ)

* 23,349

Ertragswert der baulichen Anlagen

252.273,52 €

+ Bodenwert

+ 134.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert

386.273,52 €

Ertragswert insgesamt**rd. 386.000,00 €**

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. 390.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 386.000,00 € 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. 389.000 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine 2-geschossige Doppelhaushälfte, erbaut 1930 in Massivbauweise mit Walmdach, zusammen mit weiteren 6 Wohnhäusern, bzw. 3 Doppelhäusern, in gleicher Bauart. **Das Objekt konnte nicht besichtigt werden, folglich können keine Aussagen über Ausstattung, Aufteilung und Zustand gemacht werden.** Laut Aussagen der Bewohnerin wurde das Haus in den Jahren 1980/85 nach dem Erwerb renoviert, tlw. auch später (Heizung). Das Gebäude soll sich in einem gepflegten Zustand befinden. Die Dachpfannen zeigen sich vermoost. Ansonsten konnten keine größeren Mängel und Schäden festgestellt werden. Insgesamt macht das Gebäude von außen einen dem Alter entsprechenden, gepflegten Eindruck.

Die Gesamtwohnfläche wurde mit rd. 152,00 m² errechnet. Die Grundstücksfläche beträgt 312 m².

Die Bewertung erfolgte aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen, ohne Sicherheitsabschlag.

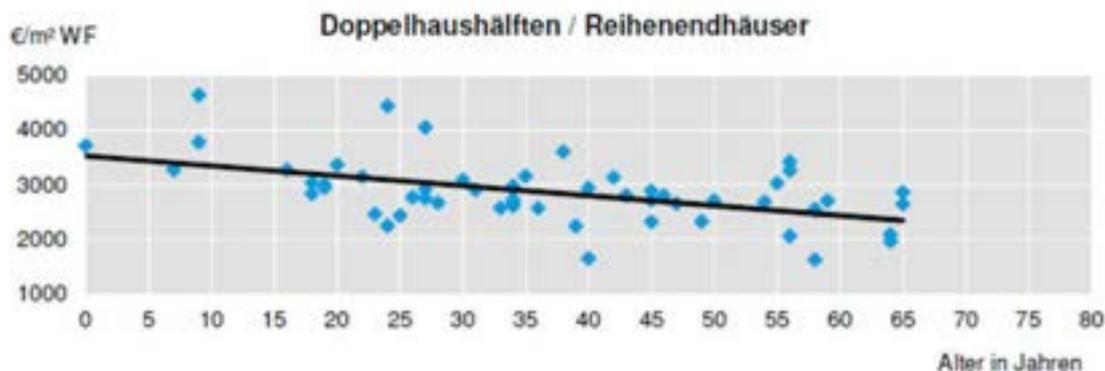
Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** (Doppelhaushälfte) und Garage bebaute Grundstück in **46045 Oberhausen, Parkstr. 41**, Gemarkung Sterkrade, Flur 25, Flurstück 290, Grundbuch von Sterkrade Blatt 2640, wird zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 mit gerundet

389.000,00 €

in Worten: dreihundertneunundachtzigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 24,4, rd. 2.560 €/m² bei 152 m² Wohnfläche).

Dieser Wert liegt im Bereich der durchschnittlichen Werte für eine Einfamilien-doppelhaushälfte, sh. nachfolgenden Auszug aus Marktbericht 2024 Oberhausen bzw. GMB NRW.



Doppelhaushälften/Reihenendhäuser Kaufpreis i. D.: 2.862,-- € je m² WF
n = 56, Grundstückgröße i. D. 449 m², Wohnfläche i. D. 134 m², fiktives Alter i. D. 37 J.

Mülheim a.d. Ruhr, 15.11.2024

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 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

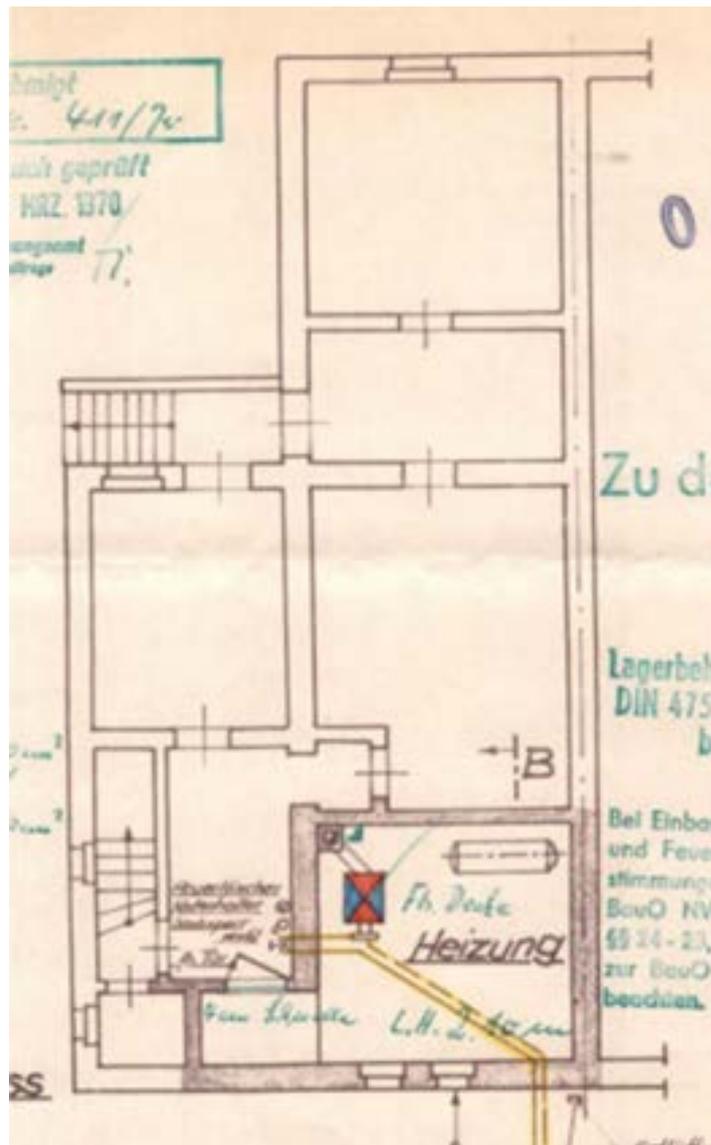
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 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.

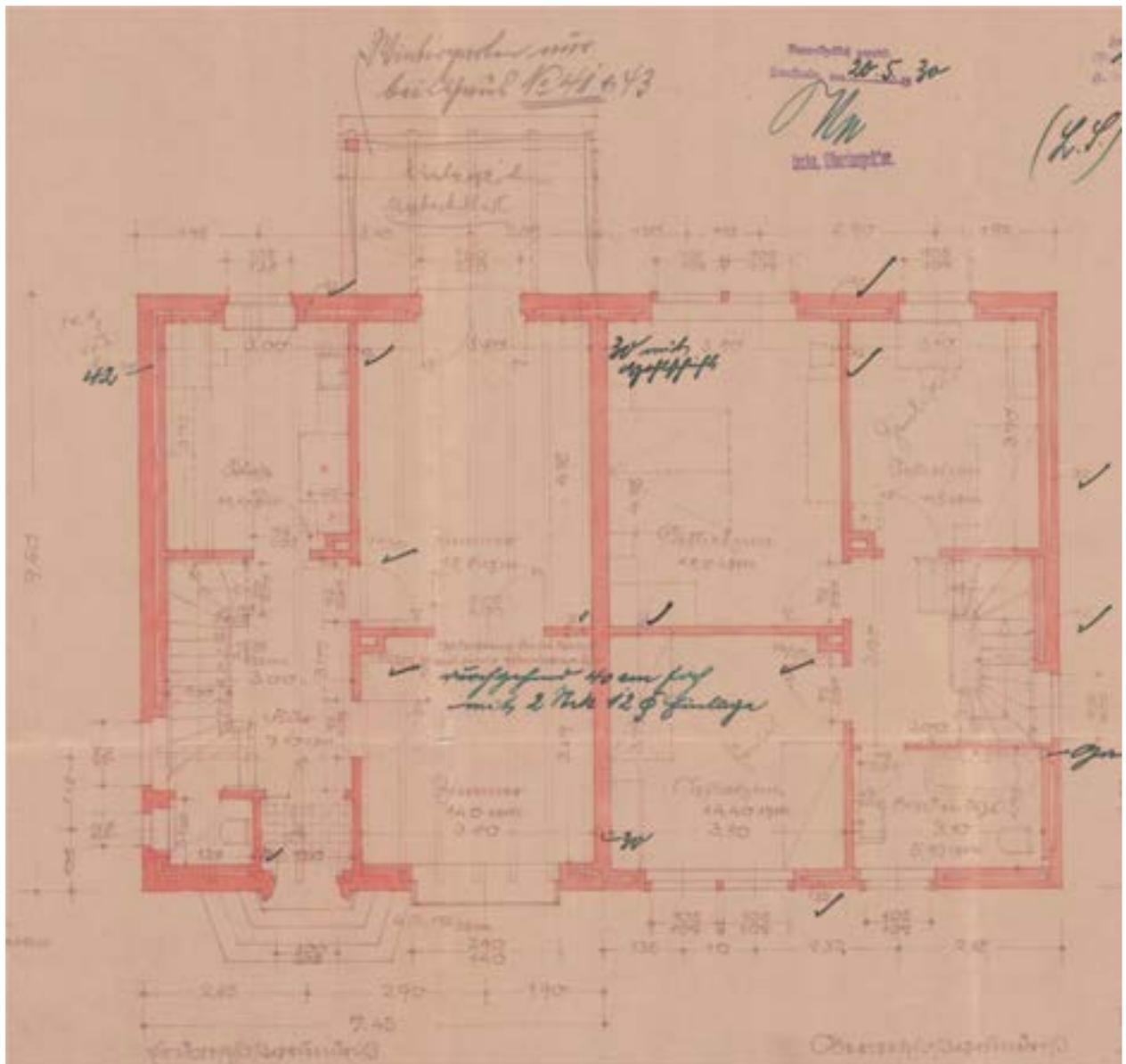
Anlage 3

**Parkstr. 41**

Grundriss Kellergeschoss

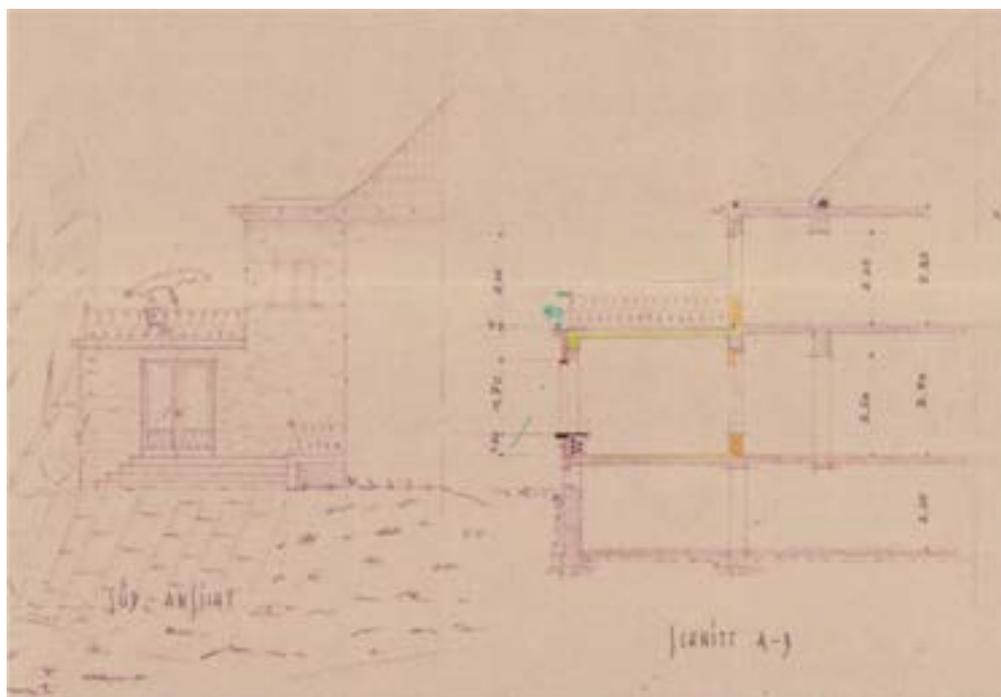
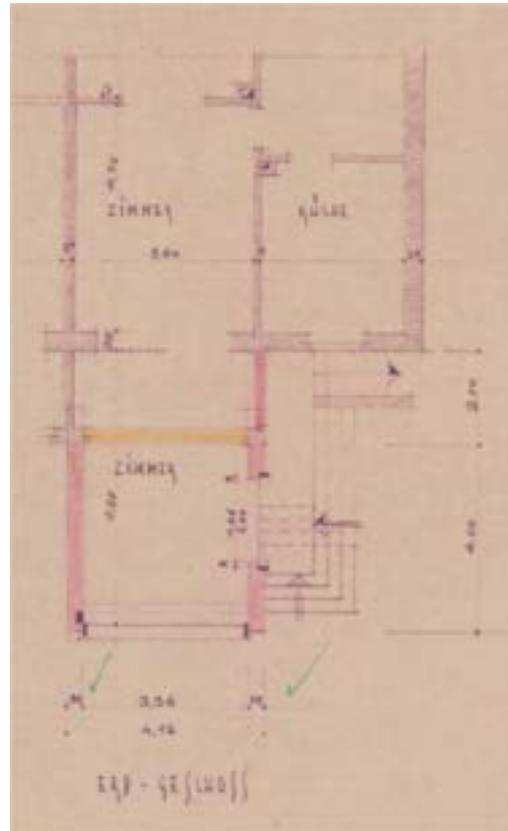
gemäß Baugenehmigung von 1970 für die Heizungsanlage

Anlage 4

**Parkstr. 41**

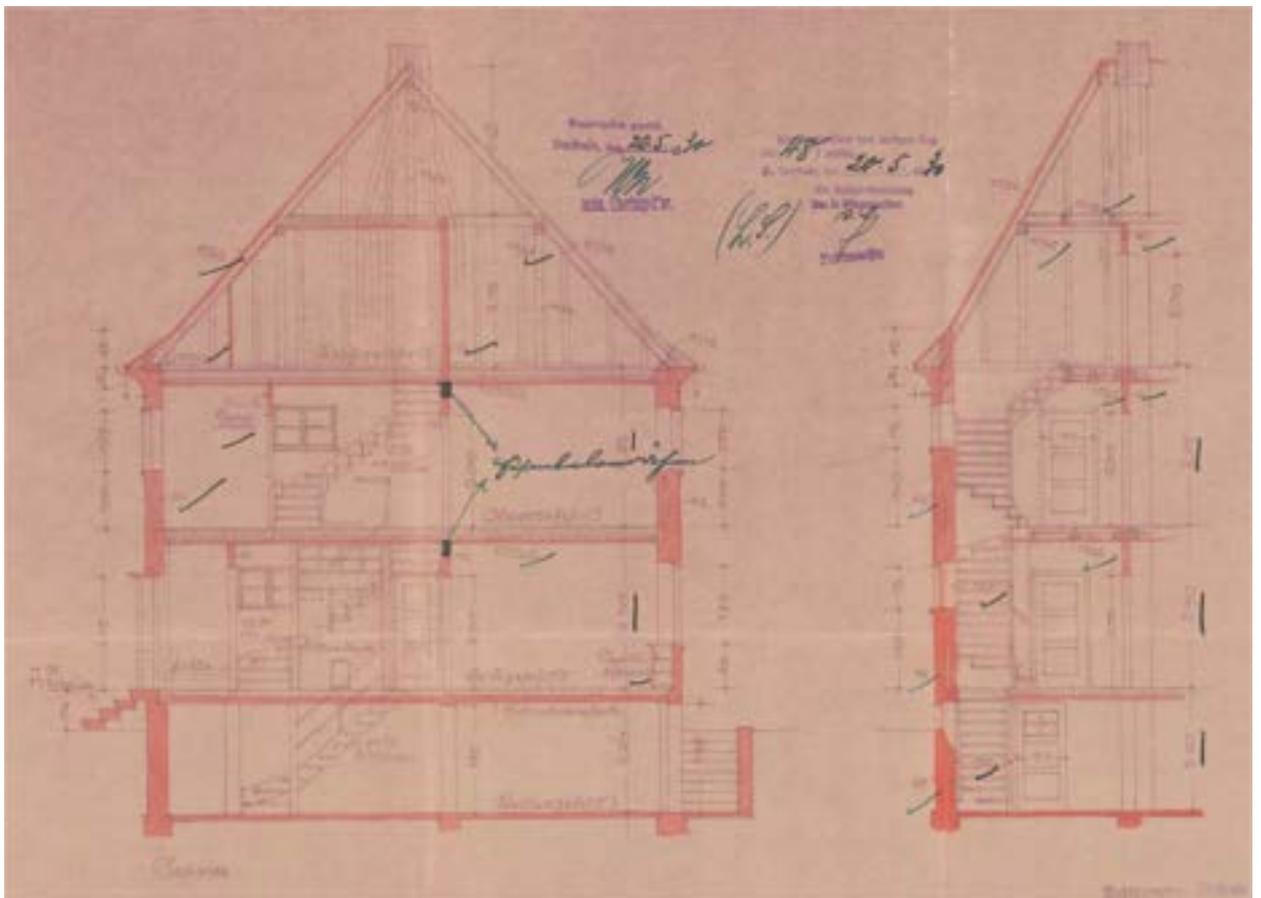
Grundriss Erdgeschoss (links) und Obergeschoss (rechts, seitenverkehrt)
gemäß Baugenehmigung von 1930

Anlage 5

**Parkstr. 41**

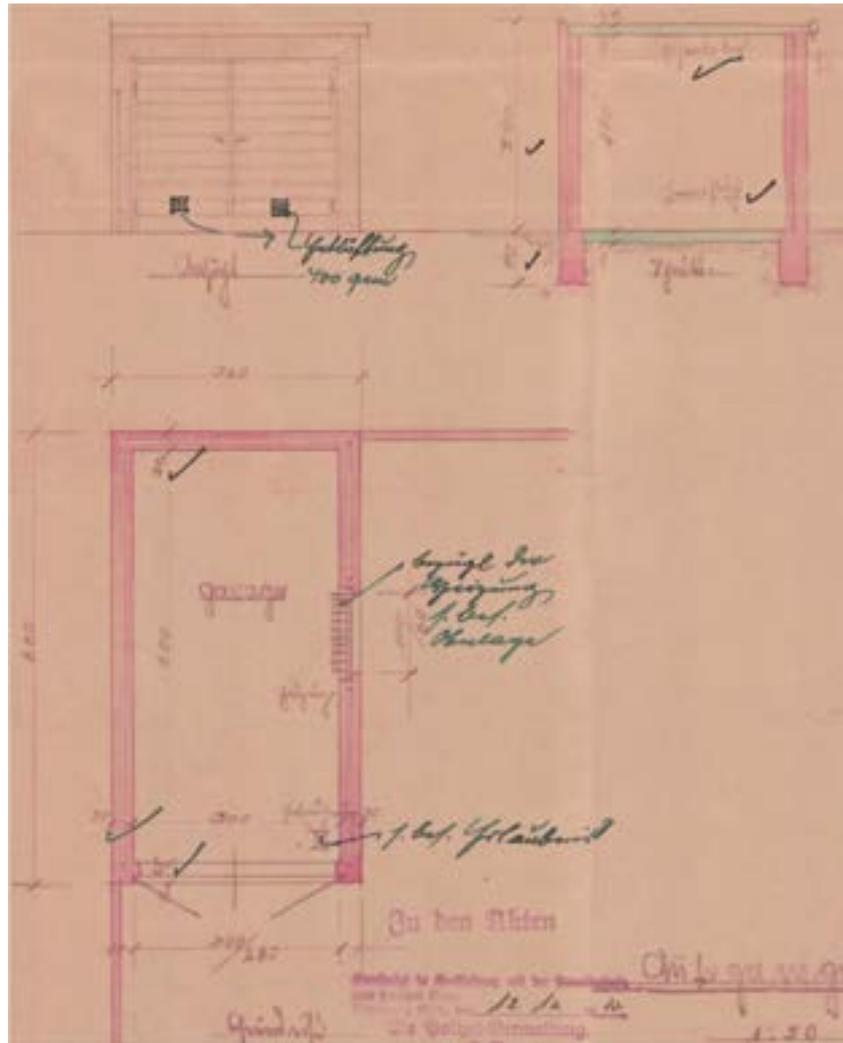
Grundriss Erdgeschoss (gesehen vom Garten), Schnitt und Ansicht gemäß Baugenehmigung von 1954 für den rückwärtigen Anbau

Anlage 6

**Parkstr. 41**

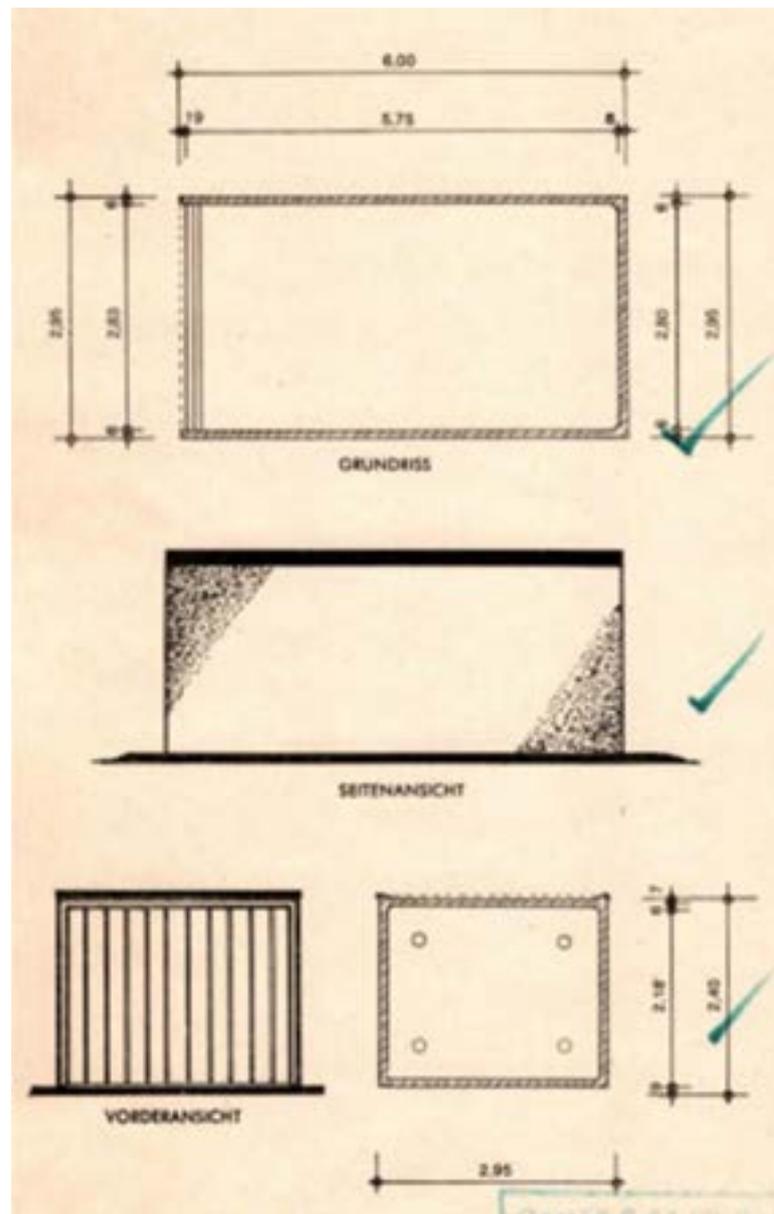
Schnitte gemäß Baugenehmigung von 1930

Anlage 7

**Parkstr. 41**

Grundriss, Schnitt und Ansicht der hinteren Garage
gemäß Baugenehmigung von 1930

Anlage 8

**Parkstr. 41**

Grundriss, Schnitt und Ansichten der vorderen Fertig-Garage
gemäß Baugenehmigung von 1986

Anlage 9

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

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

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alsfeld“ 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 Auskunftsreich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er 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 „Methost“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich.

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

Hinweise

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