

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

11.11.2024

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 17 K 37/24



Objekt: Mit einem **Einfamilienhaus** bebautes Grundstück
in **46119 Oberhausen, Andreas-Hofer-Str. 62**,
Gemarkung Osterfeld, Flur 2, Flurstück 233,
Grundbuch von Osterfeld Blatt 1510

Verkehrswert: **136.000,00 €**

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 09.10.2024

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| | 1 |
| Inhaltsverzeichnis | 2 |
| A. Aufgabenstellung | 3 |
| B. Grundlagen | 4 |
| 1. Grundstücksbeschreibung | 5 |
| 1.1 Tatsächliche Eigenschaften | 5 |
| 1.2 Gestalt und Form | 10 |
| 1.3 Erschließungszustand | 11 |
| 1.4 Rechtliche Gegebenheiten | 13 |
| 2. Gebäudebeschreibung | 17 |
| 2.1 Fotoreportage | 17 |
| 2.2 Ausführung und Ausstattung | 23 |
| 2.3 Massen und Flächen | 29 |
| 3. Verkehrswertermittlung | 31 |
| 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 31 |
| 3.2 Bodenwertermittlung | 33 |
| 3.2.1 Bodenwert Flurstück 233 | 33 |
| 3.3 Sachwertermittlung | 36 |
| 3.3.1 Sachwert Flurstück 233 | 40 |
| 3.4 Ertragswertermittlung | 43 |
| 3.4.1 Ertragswert Flurstück 233 | 47 |
| 3.5 Ableitung des Verkehrswertes | 50 |
| 3.5.1 Verkehrswert Einfamilienhaus und Garage | 50 |

Anlagen:

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 02.09.2024, Geschäftsnr. 17 K 37/24:

Beglaubigte Abschrift

17 K 37/24



Amtsgericht Oberhausen

Beschluss

In dem Verfahren zur **Zwangsversteigerung** des Grundbesitzes in der Gemarkung Osterfeld

Grundbuchbezeichnung:
**Grundbuch von Osterfeld Blatt 1510,
BV lfd. Nr. 1**
Gemarkung Osterfeld, Flur 2, Flurstück 233, Hof- und Gebäudefläche, Andreas-Hofer-Straße 62, Größe: 267 m²

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

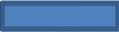
Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

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, 02.09.2024
Amtsgericht


Rechtspfleger

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Amtsgericht Oberhausen



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 24.09.2024.
 - 1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Bau-rechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 17.09.2024.
 - 1.3 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10, Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht vom 18.09.2024.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Oberhausen, Flurkarte vom 11.09.2024.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.09.2024.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutz-behörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 12.09.2024.
 - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen, Grundbuch von Osterfeld Blatt 1510 vom 31.05.2024.
 - 1.8 Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen für 2024.
 - 1.9 Internetauskunft der Stadt Oberhausen zum aktuellen planungsrechtlichen Zu-stand.
 - 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 31.10.2024.
 - 1.14 Mietspiegel der Stadt Oberhausen.
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 09.10.2024.
Teilnehmer:
xxx, Eigentümer
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Frau Lara Dodel, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnte das gesamte Objekt, außer die Garage von innen, be-sichtigt werden.
 - 2.2 Arbeiten die von der Mitarbeiterin Frau Lara Dodel erstellt wurden: Fotorepor-tage und Assistenz beim Erstellen eines Aufmaßes am Ortstermin.

3. Eigentümer: xxx.
4. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 09.10.2024 festgelegt.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 59 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 6 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als pdf.

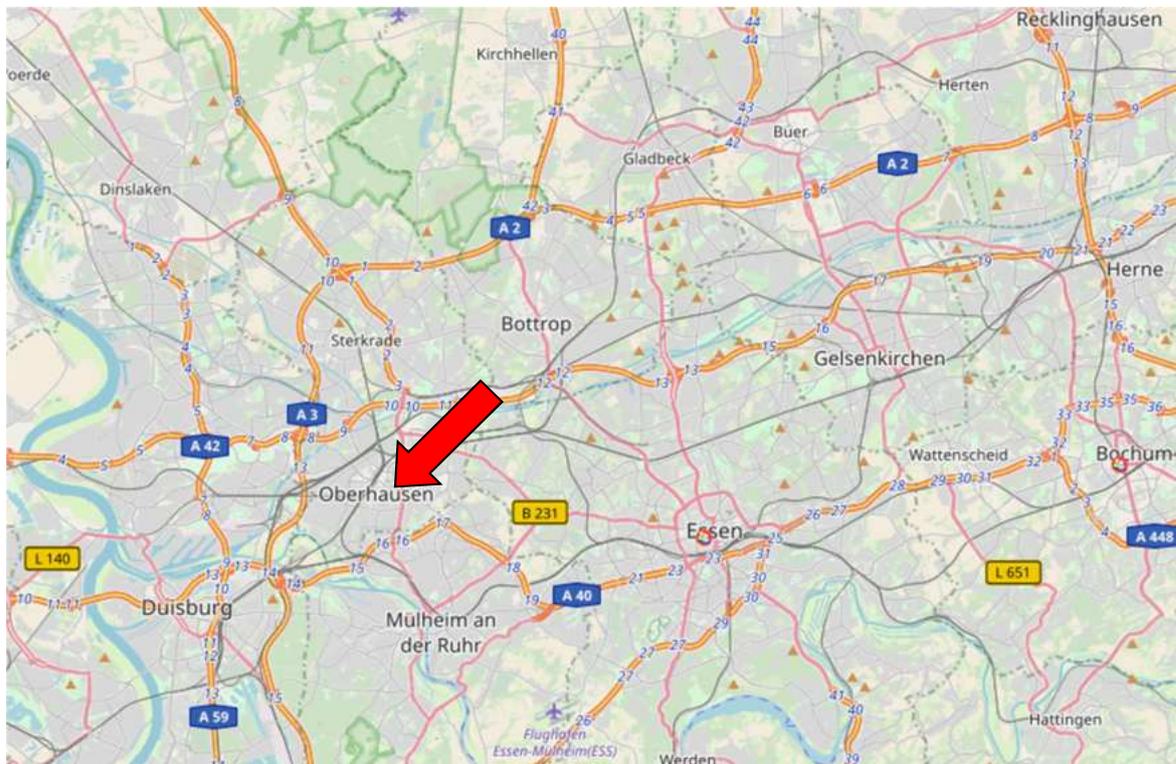
1. Grundstücksbeschreibung

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.

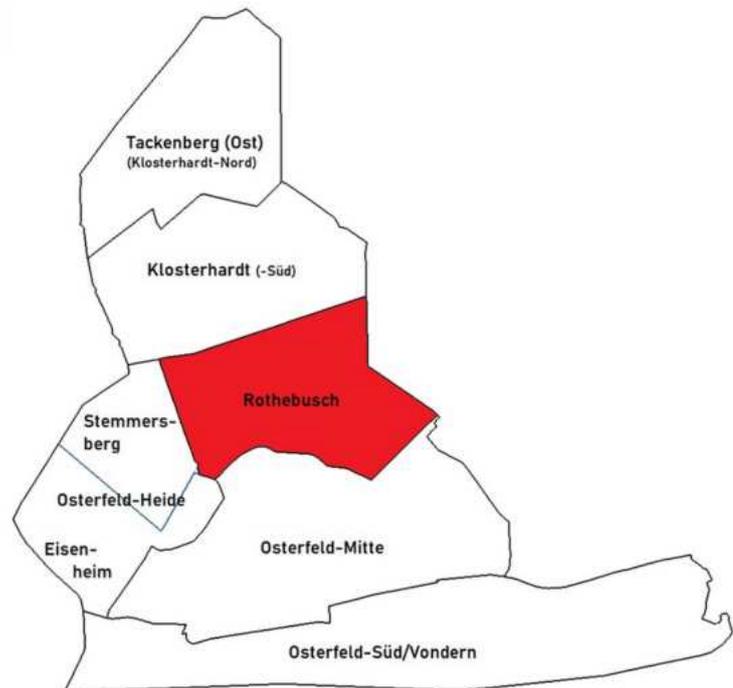
Die Stadt verfügt über das gesamte Angebot aller allgemeinbildenden und beruflichen Schulen.

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.

Lage, Entfernungen:

Oberhausen-Osterfeld, Rothebusch.

Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtteil „Rothebusch“, welches Teil des Stadtbezirks Osterfeld ist. Siehe nachfolgende Grafiken zu den Stadtbezirken in Oberhausen und dem Stadtteil Rothebusch:



Quelle: Cihad G., Osterfeld Stadtteile, CC BY-SA 4.0

<https://de.wikipedia.org/wiki/Rothebusch>

Der Stadtteil ist zum großen Teil von Wohngebieten und Grünflächen mit zahlreichen Kleingärten geprägt. An der Teutoburger- und der Bergstraße sind Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden.

Das Waldstadion, die Spielstätte des Fußballvereins SV Adler Osterfeld, befindet sich ebenso im Ortsteil. Im Osten des Stadtteils liegt der Volksgarten Osterfeld. Durch mehrere Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr ist Rothebusch in das Nahverkehrsnetz eingebunden.

Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Zur Stadtmitte (Marktstraße) sind es ca. 6,6 km, zum Hauptbahnhof von Oberhausen ca. 6,8 km, beides in südwestlicher Richtung.

Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in ca. 1,8 km Entfernung in südwestlicher Richtung an der Auffahrt Oberhausen-Eisenheim zur A 516. Von hier aus gelangt man über das nahe gelegene Autobahnkreuz Oberhausen-Zentrum auch auf die A 42.

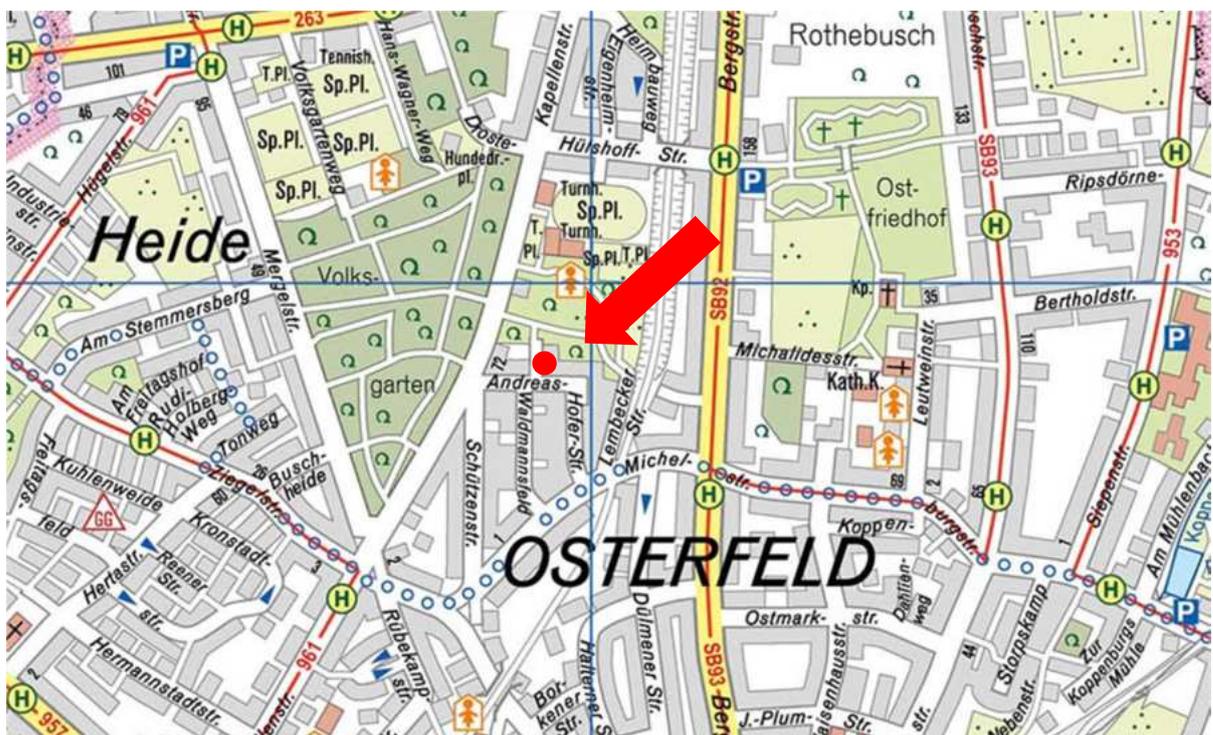
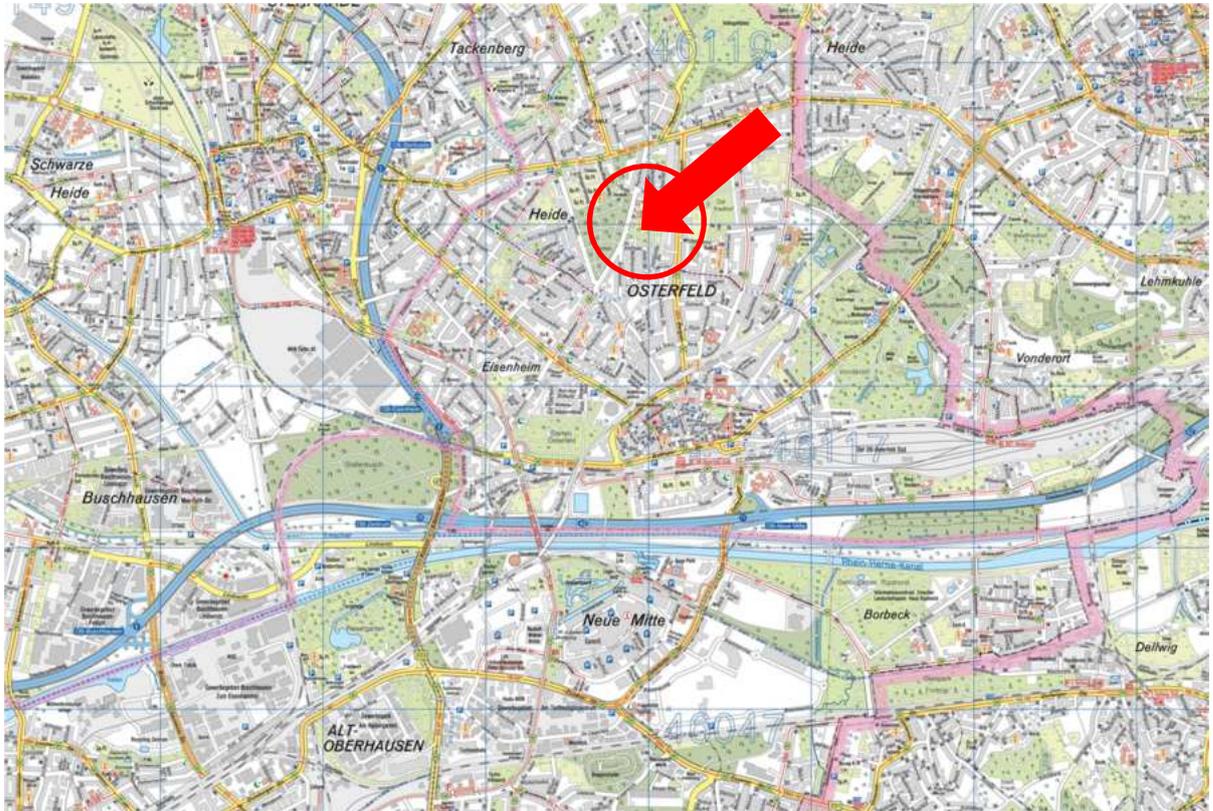
Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage gem. Bodenrichtwertniveau. In ca. 450 m Entfernung befindet sich ein kleiner Lebensmittelmarkt. In ca. 2,6 km Entfernung befindet sich das Einkaufszentrum „Sterkrader Tor“ und das Stadtteilzentrum von Sterkrade mit Fußgängerzone und unterschiedlichen Geschäften. In der nahe gelegenen *Bergstraße* verkehren mehrere Buslinien, die nächste Haltestelle liegt etwa 450 m entfernt. Am nördlichen Ender der *Andreas-Hofer-Straße* grenzt eine Waldfläche an, welche zum Volksgarten gehört, der sich westlich des Objekts erstreckt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

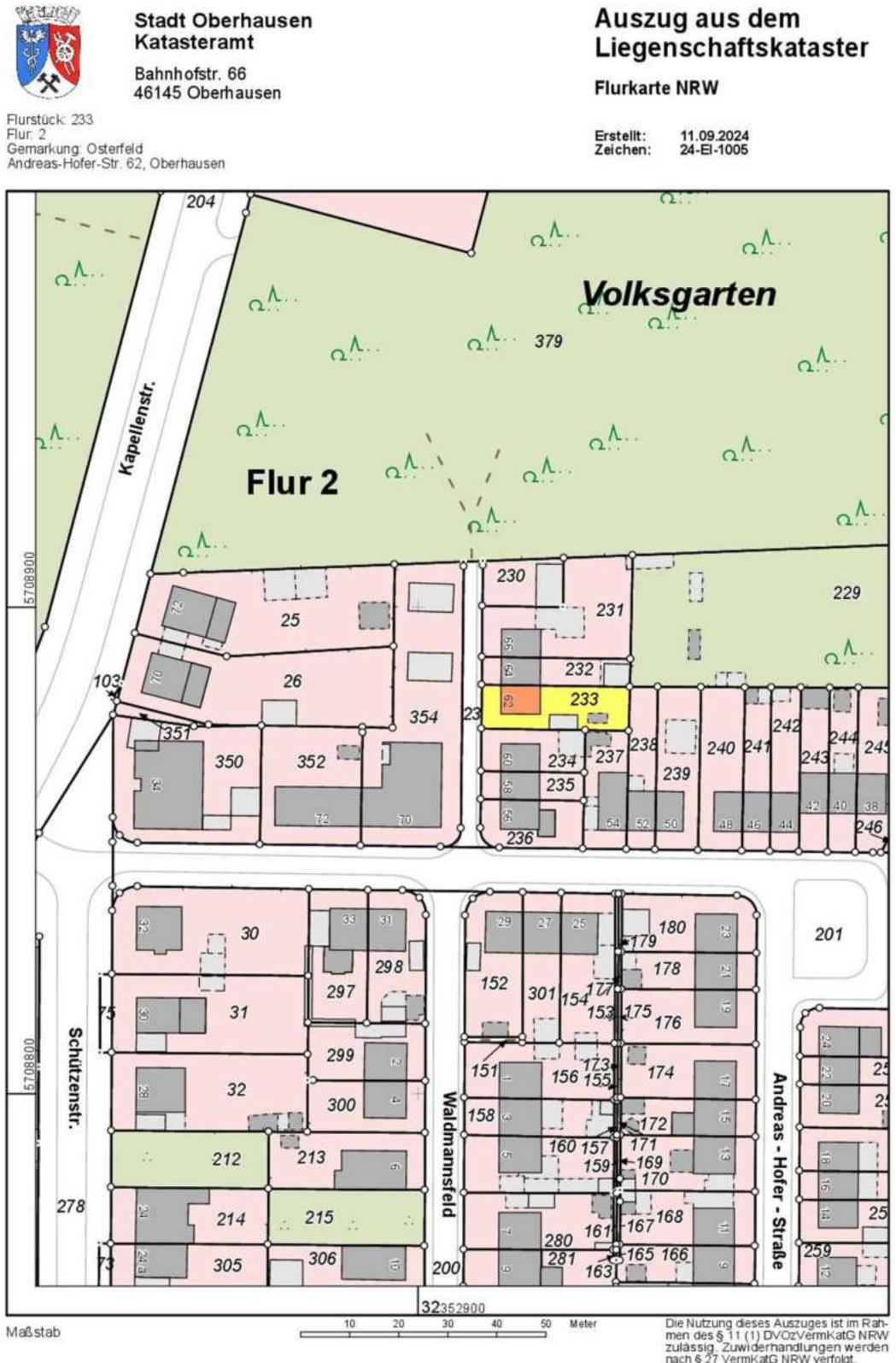
Das zu bewertende Grundstück ist mit dem Endhaus einer Reihenbebauung mit 3 Häusern bebaut. Des Weiteren wurde im Bauwich eine Garage errichtet. Das Objekt ist Teil einer Wohnsiedlung, welche in den 1950er Jahren erstellt wurde. Auf der Straßenseite des zu bewertenden Objekts und in der näheren Umgebung befinden sich weitere bauähnliche Reihenbebauungen, überwiegend als 3-er Reihen.

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



1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Flurstück 233 eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 233:

| | |
|-----------------------|--|
| Straßenfront: | Ca. 9,00 m zum <i>Andreas-Hofer-Straße</i> . |
| Mittlere Breite: | Ca. 9,00 m |
| Mittlere Tiefe: | Ca. 30,00 m. |
| Grundstücksgröße: | 267 m ² . |
| Grundstückszuschnitt: | Rechteckig. |
| Topografie: | Überwiegend eben. |

1.3 Erschließungszustand

| | |
|--|---|
| Straßenart: | <i>Andreas-Hofer-Straße und Stichstraße</i> : Öffentliche Straße. Teilw. Spielstraße, teilw. 30er Zone. |
| Straßenausbau: | <i>Andreas-Hofer-Straße</i> : Gepflasterte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehweg, teilw. Parken auf der Straße mit einem Rad auf dem Gehweg. Im westlichen Spielstraßenbereich gepflasterte Fläche, nur teilweise mit Gehwegen. Parkmöglichkeiten in Parkflächen zwischen Bäumen. <i>Stichstraße</i> : Asphaltierte Fahrbahn, einseitiger Gehweg (auf der Seite des zu bewertenden Objekts). Keine Parkmöglichkeiten. |
| Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Auszug aus dem Schreiben der Stadt Oberhausen: |

**Grundstück Andreas-Hofer-Straße 62
Gemarkung Osterfeld, Flur 2, Flurstück(e) 239**

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

- Straßenbaukosten für die Herstellung der Erschließungsanlage Andreas-Hofer-Straße in früheren Jahren gezahlt wurden, so dass Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch nach derzeitiger Rechtslage nicht fällig werden.
- Kanalanschlussgebühren in früheren Jahren gezahlt wurden, so dass Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht nach derzeitiger Rechtslage nicht fällig werden.

Hinweis:

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

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

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 233, wurde mit dem Endhaus einer Reihenbebauung und einer Garage im Bauwich bebaut. Das Flurstück wird im Westen durch die *Andreas-Hofer-Straße* begrenzt und zu den anderen Seiten durch ähnlich bebaute Grundstücke. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück schließt sich die Reihenbebauung an das zu bewertenden Wohnhaus an. Das Einfamilienhaus und die Garage wurden beide zurückversetzt zur Straße errichtet, Hauszugang und Garagenzufahrt sind frei zugänglich. Der Vorgartenbereich wurde mit einer niedrigen Hecke zum Gehweg hin abgegrenzt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde im fassadennahen Bereich eine Glasbausteinwand als Sichtschutz zum Nachbarn gesetzt, an welche sich ein Stahldrahtzaun anschließt. Die restliche Einfriedung ist aufgrund des verwilderten Zustands nicht zu erkennen.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Auszug aus Abt. II des Grundbuchs von Osterfeld
Belastungen: Blatt 1510:

| Amtsgericht Oberhausen | | Grundbuch von Osterfeld | Blatt 1510 | Abteilung II |
|----------------------------------|--|--|------------|--------------|
| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen | | |
| 1 | 2 | 3 | | |
| 1 | 1 | Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung aus einem Ankaufsrecht für die Stadt Oberhausen-Rhld. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 8. September 1964 eingetragen am 18. März 1965 und umgeschrieben am 4. März 1968. | | |

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 „Heide“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.
Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 5.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Allein die "Lage im Bergsenkungsgebiet" stellt kein wertrelevantes Merkmal

dar, sondern geht in die Bodenrichtwerte ein. In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Entwicklungsstufe Baureifes Land.
(Grundstücksqualität):

Altlasten: Gemäß Auskunft der Unteren Umweltschutzbehörde der Stadt Oberhausen, ist das zu bewertende Grundstück, Flurstück 233, 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 anzeigepflichtigen 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 liegen im Fachbereich 5-4-10/Wohnraumförderung, Wohnungsaussicht keinerlei Erkenntnisse über eine Bindung des Objekts nach dem WoBindG/WFNG NRW vor.
- 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. Des Weiteren besteht auch kein Umgebungsschutz nach § 9 DSchG NRW.
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 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.
- Planungsrecht:** Vor Ort wurde festgestellt, dass das Dachgeschoss ausgebaut wurde. Gemäß der Baubeschreibung in der Bauakte der Stadt Oberhausen, sollte das Dachge-

schoss ursprünglich nicht ausgebaut werden. Aufgrund fehlender Grundrisse und Schnitte im Rahmen der Baugenehmigung kann schlecht nachvollzogen werden, wann das Dachgeschoss tatsächlich ausgebaut wurde. Eine spätere Genehmigung für den Ausbau der Räume zu Aufenthaltsräumen wurde nicht gefunden. Eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit ist grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet aufgrund möglicher städtebaulicher Ziele und baulicher Anforderungen. Zur Klärung, ob die evtl. 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 technische 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 Dachgeschoss 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: 2-geschossiges **Einfamilienhaus** als Reihenednhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Massivbauweise mit Satteldach, voll unterkellert.

Garage, in Fertigbauweise mit Flachdach.

Baujahr: **Ca. 1951**

Baugenehmigung Nr. 784/50 vom 20.01.1951 für die Errichtung von **Wohnhausneubauten** Andreas-Hofer-Str. 8-66. (In Verbindung mit den bauwirtschaftlichen Freigaben).

Baugenehmigung Nr. 784/50 vom 22.01.1951 für den Anschluss an die städtische Entwässerung, bzw. an den städtischen Kanal Andreas-Hofer-Straße.

Rohbauabnahme am 16.04.1951.

Gebrauchsabnahme am 03.07.1951 und 23.07.1951.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Andreas-Hofer-Str. 62* in Oberhausen-Osterfeld. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus, erbaut in Massivbauweise ca.1951 als Endhaus einer Reihenbebauung mit drei Häusern. Das Gebäude ist Teil einer Wohnhaussiedlung. Der untere Bereich der Fassaden wurde aus Klinker erstellt, der obere mit Faserzementplatten in Schieferoptik verkleidet.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick auf die im Bauwisch erstellte Garage in Fertigbauweise mit Flachdach und Stahlschwingtor. Links die Giebelfassade des Wohnhauses und im Anschluss eine verbindende Mauer mit Tür zum Garten. Der Zufahrtsbereich zur zurückversetzten Garage wurde mit Betonstein gepflastert. Zum rechts angrenzenden Nachbargrundstück wurde keine Abgrenzung vorgenommen.



Bild 03
Übersichtsbild

Blick auf die nach Süden orientierte Giebelfassade und den Zugang zum rückwärtigen Gartenbereich. Die eingebaute Aluminiumtür mit Strukturglasfeldern diente zuvor als Haustür. Eines der unteren Glasfelder ist kaputt.



Bild 04
Übersichtsbild

Blick auf den rückwärtigen Grundstücksbereich entlang der Rückfassade. Das Fenster gehört zum Wohnbereich, der keine Außentür mit direktem Zugang zum Garten besitzt. Im Hintergrund die Kelleraußentreppe (siehe Bild 15) und eine Glasbausteinwand zum Nachbarn.



Bild 05
Übersichtsbild

Blick auf den rückwärtigen Gartenbereich, der sich stark verwildert zeigt.



Bild 06
Übersichtsbild

Blick auf den Hauseingang, der über 4 massive Steigungen begangen wird. Der Eingangsbereich wurde überdacht und beidseitig mit Glasbausteinwänden gestaltet. Nur ein kleiner Bereich des Vorgartens ganz links (siehe Bild 01) wurde begrünt, der überwiegende Teil wurde gepflastert.



Bild 07
Übersichtsbild

Blick in die Diele im Erdgeschoss mit Hauseingang im Hintergrund. Links daneben befindet sich ein WC, rechterhand liegt das Wohnzimmer, links die Treppe zum Obergeschoss. Eingangstür aus Aluminium mit Strukturglas und Ornamentikverglasung. Boden mit Teppichbelag, Wände mit Strukturputz und Anstrich, Decke mit Holzpaneelverkleidung.

**Bild 08****Erdgeschoss**

Blick in das WC, ausgestattet mit Waschbecken und Toilettenkörper (nicht im Bild). Boden mit Keramikplattenbelag, Wände raumhoch gefliest. Kleines Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung zur Giebelseite. Holztüren in Holzargen.

**Bild 09****Erdgeschoss**

Blick auf die Decke des WCs. Hier fehlt die Deckenverkleidung. Insgesamt sanierungsbedürftiger Zustand.

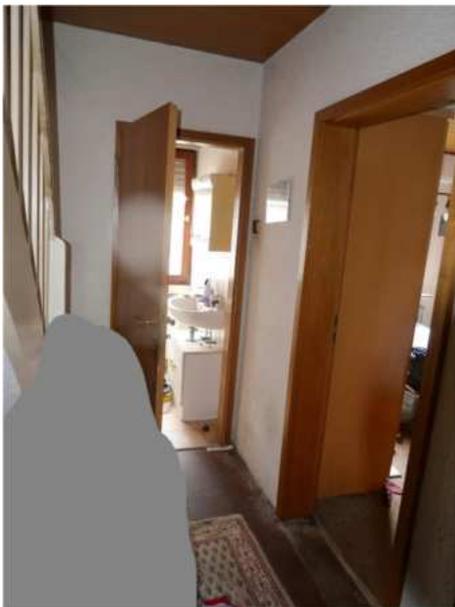
**Bild 10****Erdgeschoss**

Blick auf das Küchenfenster zur Giebelseite. Laut Aussagen des Eigentümers wurden vor etwa 10 Jahren im Erdgeschoss neue Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung eingebaut. Die alten Kunststoffrollläden wurden belassen.

Die Ausstattung sämtlicher Räume ist alt und abgenutzt und zeigt sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand.

**Bild 11****Erdgeschoss**

Blick auf die Holztreppe mit Teppichbelag und Holzgeländer zum Obergeschoss.

**Bild 12****Obergeschoss**

Blick in die Diele im Obergeschoss. Vor Kopf das Bad mit Orientierung zur Straße, rechterhand zwei Zimmer. Ausstattung mit Hartgummiböden, Holztüren in Holzzargen, Wände mit Strukturputz und Anstrich, Decke mit Holzpaneelverkleidung. Linkerhand die Holztreppe zu Dachgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich noch die ursprünglichen alten Holzfenster.

Sämtliche Zimmer sind mit Möbeln und Gegenständen vollgestellt. Insgesamt stark sanierungsbedürftiger Zustand.

**Bild 13****Dachgeschoss**

Blick in den Dielenbereich im Dachgeschoss, über den ein ausgebauter Raum begangen wird. Die Wand rechts wurde mit Holzprofilbrettern verkleidet. Die Belichtung erfolgt über ein Dachflächenfenster aus Holz.

Auch hier renovierungsbedürftiger Zustand.

**Bild 14****Kellergeschoss**

Blick auf die gradläufige Kellertreppe aus Holz mit Teppichbelag.

**Bild 15****Kellergeschoss**

Blick in den Waschkeller und auf die alte Holztür mit Glasfeld zur rückwärtigen Kelleraußentreppe mit Fliesenbelag.

**Bild 16****Kellergeschoss**

Blick auf die Elektrounterverteilung rechts an der Wand. Linkerhand ein Stahlkellerfenster. Putz und Anstrich der Wände und Decken zeigen Abplatzungen.

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:

| | |
|------------------------|---|
| Kellergeschoss: | Treppe, Flur, Heizungsraum, Lagerraum und Waschkeller mit Ausgang zur rückwärtigen Kelleraußentreppe. |
| Erdgeschoss: | Hauseingang, Diele, WC, Treppe, Wohnzimmer und Küche. |
| Obergeschoss: | Diele, Treppe, Bad und drei Zimmer. |
| Dachgeschoss: | Diele und ein Zimmer. |

Rohbau:

| | |
|-----------------|--|
| Außenwände: | Mauerwerk, im KG ca. 30 cm stark, im EG und OG ca. 25 cm stark, lt. Planunterlagen. Außenfassaden im unteren Bereich als Klinkerfassade, im oberen Bereich mit Faserzementplattenverkleidung in Schieferoptik. |
| Innenwände: | Mauerwerk ca. 5 und 12 cm stark, lt. Planunterlagen. |
| Geschossdecken: | Stahlbetondecken. |

Dach:

| | |
|-------------------|--------------------------------|
| Dachkonstruktion: | Holzkonstruktion. |
| Dachform: | Satteldach. |
| Dachdeckung: | Zementdachpfannen. |
| Dachentwässerung: | Rinnen und Fallrohre aus Zink. |

Ausbau:

| | |
|-----------|---|
| Treppen: | <i>EG-OG</i> : Einläufige, unten und oben angewendelte Holzterapie mit Teppichbelag und Holzgeländer. <i>OG-DG</i> : Einläufige, unten angewendelte Holzterapie mit Teppichbelag und Holzgeländer. <i>KG-EG</i> : Einläufige, steile Holzterapie mit Teppichbelag. |
| Fußböden: | <i>KG</i> : Betonboden, in der Waschküche mit Bodenablauf. <i>EG</i> : Diele und Wohnzimmer mit Teppichbelag. Küche mit PVC-Belag. WC mit Keramikplattenbelag. <i>OG</i> : Diele mit Hartgummiboden. Zimmer mit Teppichbelag, lose verlegtem Teppich und PVC-Belag. Bad mit Keramikplattenbelag. <i>DG</i> : Teppichbelag. |
| Wände: | <i>KG</i> : Putz und Anstrich. <i>EG</i> : Diele mit Strukturputz und Anstrich. WC raumhoch gefliest. Wohnzimmer und Küche mit Putz und Tapete. Küche zusätzlich mit Fliesenspiegel. <i>OG</i> : Putz, Tapete und Anstrich oder Putz und Tapete. Bad raumhoch gefliest. <i>DG</i> : Tapete, oder Tapete und Anstrich. Drempeel und Treppenbereich Holzverkleidung. |
| Decken: | <i>KG</i> : Stahlbetondecke, teilw. mit Styroporplatten abgeklebt. <i>EG</i> : Holzpaneelverkleidung. Im WC fehlende Verkleidung. <i>OG</i> : Holzpaneelverkleidung, ein Zimmer mit Raufasertapete und Anstrich. <i>DG</i> : Tapete und Anstrich. |

- Fenster: *KG*: Stahlkellerfenster im Sockelbereich.
EG: Erneuerte Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, ca. 10 Jahre alt, (innen weiß, außen mahagonifarben). Alte Kunststoffrollläden, manuell bedienbar. Außenfensterbänke aus Kunststein.
OG: Holzfenster mit Isolierverglasung und manuell bedienbare Kunststoffrollläden, aus dem Baujahr. Außenfensterbänke aus Kunststein.
DG: Dachflächenfenster aus Holz.
- Türen: *Hauseingang*: Aluminiumtür mit Strukturglas und Ornamentik-Vergitterung.
Innentüren aus Holz in Holzzargen, teilw. mit Glasfeldern.
- Sanitäre Ausstattung: *KG*: Waschmaschinenanschluss und Ausgussbecken im Waschkeller.
EG: WC, ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschbecken.
OG: Bad, ausgestattet mit Duschtasse, Toilette und Waschbecken.
- Elektroinstallation: Normale Ausführung. Elektrounterverteilung im Keller, augenscheinlich in der Vergangenheit erneuert.
- Heizung: Gasheizung, Heizkörper in den Räumen. Laut Aussagen des Eigentümers ca. 20 Jahre alt.
- Vermietungszustand: Das Haus wird vom Eigentümer selber bewohnt.
- Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.
- Besondere Bauteile:**
- Hauseingangsüberdachung und beidseitige Seitenwände aus Glasbaustein.
 - 4 massive Eingangsstufen aus Terrazzo zum Hauseingang.
 - Kelleraußentreppe mit Fliesenbelag und Seitenwangen aus Klinkerstein, mit aufgesetztem Ornamentik-Stahlgeländer.
 - Kamin mit Verkleidung und Überdachung.

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

Besondere Einrichtungen: - Einbauküche aus dem Baujahr – aufgrund des Alters ohne Wertansatz.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Endhaus einer Reihenbebauung mit drei Häusern. Das Gebäude wurde ca. 1951 in Massivbauweise mit Satteldach innerhalb einer Wohnsiedlung errichtet. Laut Aussagen des Eigentümers wurden vor etwa 10 Jahren neue Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung im Erdgeschoss eingebaut. Die alten Rollläden wurden erhalten. Zur gleichen Zeit wurden angeblich im Bad im Obergeschoss der Keramikplattenbelag und die Dusche erneuert. Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit erheblichem Instandsetzungsbedarf und Schäden, insgesamt vernachlässigter Zustand.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die alten Holzfenster, inkl. Dachfenster, stammen aus dem Baujahr und sind erneuerungsbedürftig.
- Die Bodenbeläge zeigen sich allgemein alt und abgenutzt. Sämtliche Bodenbeläge sind zu erneuern.
- In der Diele im Erdgeschoss zeigen sich in den Wänden Putzschäden mit leichten Verwerfungen, Rissbildungen und Fehlstellen.
- Die Wandtapeten sind überwiegend verschmutzt und abgenutzt. Sämtliche Wände und Decken sind neu zu tapezieren und zu streichen.
- Die Bäder sind komplett sanierungsbedürftig.
- Die Heizkörper sind überwiegend alt und erneuerungsbedürftig.
- Laut Aussagen des Eigentümers ist die Gasheizung etwa 20 Jahre alt. Mittelfristig ist mit der Erneuerung der Anlage zu rechnen.
- Die Elektrik ist zu überprüfen und ggf. vollständig zu erneuern.
- Die Kellerdecke weist eine sehr niedrige Kopfhöhe auf, ca. 185 – 190 cm.
- An den Kellerdecken zeigen sich Fehlstellen in der Styroporplattenverkleidung.
- Die alte Kelleraußentür ist aus den Angeln.
- Die Treppen sind sehr steil.
- Im WC im Erdgeschoss wurde die Deckenverkleidung abgenommen. Die Decke ist zu sanieren.

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).

Ermittlung der Wertminderung aufgrund des Instandhaltungsstaus

Die Sanierungskosten werden mit rd. 1.400 € / m² Wohn-/Hobbyfläche geschätzt.
1.400 € / m² * rd. 86 m² / Wohn/Hobbyfläche = 120.400 €. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer Kostenfaktor von ca. 20 %, = 120.400 € * 1,20 = rd. 144.480 €.

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung 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.

Im vorliegenden Fall wird der Faktor mit 0,85 der ermittelten Kosten geschätzt:
144.480,00 € * 0,85 = 122.808,00 €.

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von **rd. 120.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

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: | 1951 |
| Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2024: | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer nach fiktiven Modernisierungsarbeiten: | 37 Jahre |

Garage

Im Bauwich des zu bewertenden Grundstücks wurde zurückversetzt zur Straße eine Garage errichtet. Es handelt sich um eine Fertiggerade mit Flachdach, ausgestattet mit einem Stahlschwinger und einer rückwärtigen Tür.

Die Garage konnte am Termin nicht von innen besichtigt werden. Folglich können keine Aussagen über den Zustand gemacht werden.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Endgebäude einer Reihenbebauung und einer Garage im Bauwich bebaut. Das Wohnhaus wurde zurückversetzt zur Straße erstellt. Der Vorgartenbereich wurde mit einer Beetfläche, einem kleinen Obstbaum und einer Hecke zur Straße hin angelegt. Die Bepflanzung zeigt sich verwildert. Die Zuwegung und die Zufahrt zur noch weiter zurückversetzten Garage wurden mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Fläche geht ohne Abgrenzung in das südlich angrenzende Nachbargrundstück über. Zwischen Garage und Wohnhaus befindet sich eine verbindende Mauer aus Klinker mit Tür zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Der rückwärtige Gartenbereich zeigt sich verwildert und vernachlässigt. Dieser Bereich ist auch über die Kellertreppe an der Hausrückfassade zugänglich. Eine Terrassentür im Erdgeschoss mit direktem Zugang ist nicht vorhanden. Zum Nachbarhaus wurde im fassadennahen Bereich eine Glasbausteinwand als Sichtschutz gesetzt.

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: | $8,00 * 5,875 =$ | 47,00 m ² |
| EG: | wie KG = | 47,00 m ² |
| OG: | wie EG = | 47,00 m ² |
| DG: | wie OG = | <u>47,00 m²</u> |
| | | 188,00 m ² |

Bruttogrundfläche gesamt: rd. 188,00 m²

Bruttogrundfläche Garage gesamt: rd. 18,00 m²

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines vor Ort erstellten Aufmaßes erstellt. Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

Erdgeschoss:

| | | |
|------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Diele: | $4,68 * 1,09 =$ | 5,10 m ² |
| WC: | $1,15 * 0,66 =$ | 0,76 m ² |
| Küche: | $1,95 * 2,62 - 0,48 * 0,24 =$ | 4,99 m ² |
| Wohn/Essbereich: | $7,49 * 3,36 - 0,29 * 0,34 =$ | <u>25,07 m²</u> |
| | | 35,92 m² |

Obergeschoss:

| | | |
|---------|-------------------------------|----------------------------|
| Diele: | $2,96 * 1,07 =$ | 3,17 m ² |
| Bad: | $1,95 * 1,55 =$ | 3,02 m ² |
| Zimmer: | $1,99 * 2,58 - 0,48 * 0,24 =$ | 5,02 m ² |
| Zimmer: | $3,31 * 3,45 - 0,29 * 0,34 =$ | 11,32 m ² |
| Zimmer: | $3,31 * 3,93 =$ | <u>13,00 m²</u> |
| | | 35,54 m² |

Dachgeschoss (Hobbyraum):

| | | |
|---------|---|----------------------------|
| Diele: | $1,99 * 4,00 - 0,41 * 0,52 - 0,95 * 2,00$ | |
| | $- 0,57 * 1,99 / 2 - 1,54 * 1,99 / 2 =$ | 3,75 m ² |
| Zimmer: | $5,02 * 3,32 - 0,42 * 0,28 - 0,18 * 3,32 * 2$ | |
| | $- 1,54 * 3,32 / 2 * 2 =$ | <u>10,24 m²</u> |
| | | 13,99 m² |

Anmerkung: Der im Dachgeschoss befindliche Raum ist nicht als Aufenthaltsraum 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 %.

Aufstellung Wohnflächen:

| | |
|-----|----------------------------|
| EG: | 35,92 m ² |
| OG: | <u>35,54 m²</u> |
| | 71,46 m ² |

Gesamtwohnfläche ohne Hobbyraum: rd. 72,00 m²

Aufstellung Wohn- und Hobbyflächen:

| | |
|----------------|----------------------------|
| EG: | 35,92 m ² |
| OG: | 35,54 m ² |
| DG: | <u>13,99 m²</u> |
| Gesamt: | 85,45 m² |

Gesamtwohnfläche inkl. Hobbyraum: rd. 86,00 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 233

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 119009 in Oberhausen-Osterfeld, Andreas-Hofer-Weg 62 (Lagebezeichnung: Schützenstraße 16) zum Stichtag 01.01.2024:

= 270,- €/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 09.10.2024 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 **270 €/m²** als Basiswert herangezogen.

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:

$$47 + 47 + (0,75 * 47) = 129,25 \text{ m}^2 / 267 \text{ m}^2 = 0,48,$$

rd. 0,5

WGFZ Richtwertgrundstück:

0,5

Da die WGFZ des Bewertungsobjekts der WGFZ des Bodenrichtwertes entspricht, ist keine Anpassung vorzunehmen.

Himmelsrichtung des Gartens

Ausrichtung des Grundstücks

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

Für die Gartenausrichtung nach Osten ist keine Anpassung vorzunehmen.

Berücksichtigung der Mikrolage

Durch die Waldnähe ist das zu bewertende Grundstück leicht besser gelegen als die durchschnittlichen Grundstücke der Bodenrichtwertzone. Ein Zuschlag von 5 % wird als erzielbar geschätzt:

$$270,00 \text{ €/m}^2 * 1,05 = 283,50 \text{ €/m}^2, \quad \text{rd. } 284 \text{ €/m}^2$$

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 09.10.2024 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$267 \text{ m}^2 * 284,00 \text{ €/m}^2 = 75.828,00 \text{ €}$$

Bodenwert Flurstück 233:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 76.000,00 €**

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 lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

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

Bewertungsmodell

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

Zur Anwendung dieser Sachwertfaktoren ist zwingend das Modell heranzuziehen, das der Gutachterausschuss zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet hat, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 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 und fiktiven Modernisierung von 80 Jahren mit **37 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 233

Einfamilienhaus

| | |
|---|------------------------------|
| Bruttogrundfläche | rd. 188,00 m ² |
| Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100) | 800,00 €/m ² |
| Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag | 1,827 |
| Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,827 | 1.461,60 €/m ² |
| Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 188 m ² x 1.461,60 €/m ² | 274.780,80 € |
| Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 37 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,4625 | 127.086,12 € |
| Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal | + 5.000,00 € 132.086,12 € |
| Gebäudewert Einfamilienhaus | rd. 132.000,00 € |

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 | 132.000,00 € |
| Gebäudewert Garagengebäude | 3.400,00 € |
| Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal | + 10.000,00 € |
| Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK) | 145.400,00 € |
| Bodenwert | + 76.000,00 € |
| Vorläufiger Sachwert incl. BNK | 221.400,00 € |

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.

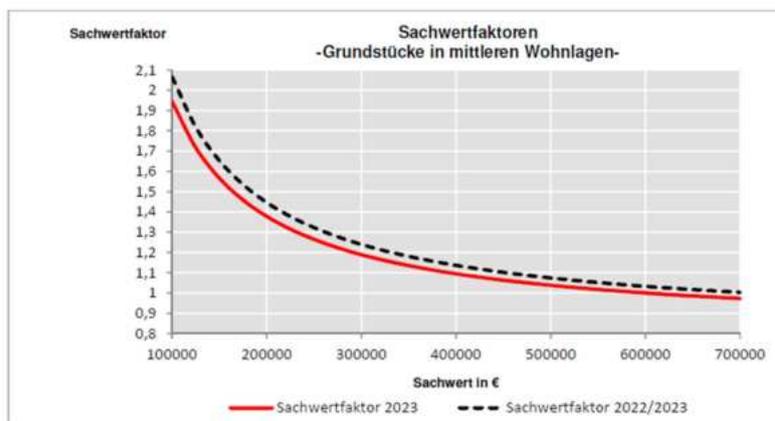
Bei der Verkehrswertermittlung einzelner Objekte sind die jeweiligen Eigenschaften zu würdigen und im Rahmen der Marktanpassung sachverständig zu berücksichtigen.

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, fiktive Vollmodernisierung im Gebäudeinneren, Unsicherheiten bezüglich der aufzubringenden Sanierungskosten) wird für das zu bewertende Objekt der Sachwertfaktor mit 1,20 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $221.400 \text{ €} * 1,20$ 261.703,34 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungstau (sh. Seite 26-28) $- \underline{120.000,00 \text{ €}}$
141.703,34 €

Marktangepasster Sachwert Flurstück 233 **rd. 142.000,00 €**

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

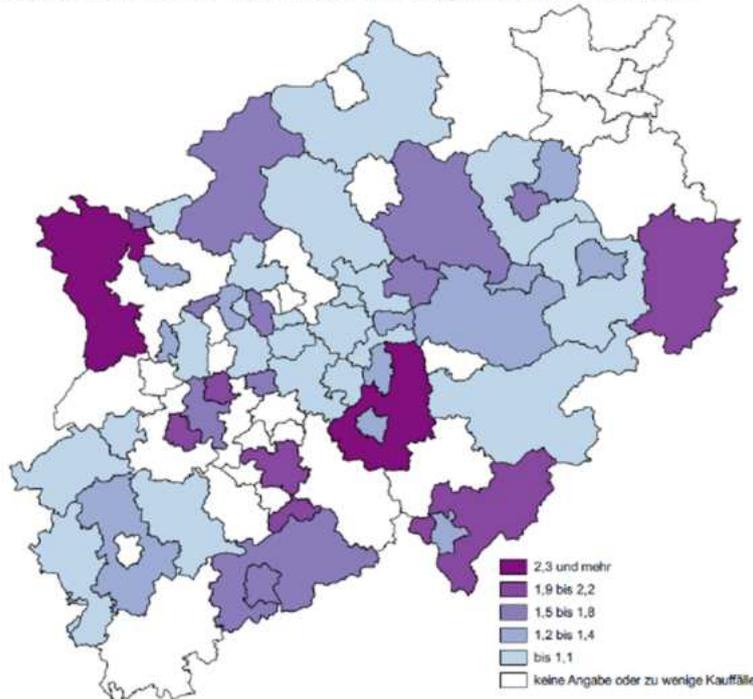


Abb. 5-18: Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Prozent in den Gutachterausschüssen

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 233

Das Einfamilienhaus ist unvermietet und wird von dem Eigentümer 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 II, 1950 bis 1964, auszugehen.

Die diesbezügliche Mietpreis-Spanne gemäß Mietspiegel beträgt:

Für Wohnungen von 60 - 90 m²: 4,20 bis 6,21 €/m², Mittelwert 5,24 €/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 Einfamilienwohngeläude, Appartements, alten-/behindertengerechte Ausstattung, gehobene Wohnungsausstattung (z. B. bei Parkett, Fliesen-/Naturstein-/Teppichböden hoher

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

Für das Einfamilienhaus (Einfamilienhaus, Gartennutzung) ist von dem oberen Spannenwert, = **6,21 €/m²** auszugehen.

Der Mietspiegel sieht noch Zu- bzw. Abschläge vor.

Anmerkung es wird von einer fiktiven Vollsanierung im Gebäudeinneren ausgegangen:

| | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Zentrale WW-Bereitung | + 0,20 €/m ² |
| Isolierverglasung | + 0,21 €/m ² |
| Erneuerung Wohnungsausstattung | + 0,58 €/m ² |
| Erneuerung Sanitärausstattung | + 0,41 €/m ² |
| Erneuerung Heizungsanlage | + 0,18 €/m ² |

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

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Lage am Wald/Grünfläche | + 0,20 €/m ² |
|-------------------------|-------------------------|

Es ergibt sich der folgende Mietwert:

6,21 €/m² + 0,20 + 0,21 + 0,58 + 0,41 + 0,18 + 0,20 = 7,99 €/m²

Zuschlag wegen kleiner Wohnfläche EFH, * 1,05 = **rd. 8,40 €/m²**

Hobbyräume im Spitzboden:

Die Anrechnung bezüglich des Mietwertes für die Flächen im Dachgeschoss erfolgt zu 70 % (siehe auch Seite 30). Anzumerken ist, dass diese Fläche nicht als Aufenthaltsraum, sondern nur als Hobbyräume vermietet werden dürfen.

Für die Hobbyräume im **Spitzboden mit 14 m² Nutzfläche:**

8,40 * 0,70 = 5,88 €/m², **rd. 5,90 €/m²**

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

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

| MIETEINHEITEN | FLÄCHE | NETTOKALTMIETE | | |
|------------------------|--------|----------------|------------------|----------|
| | | m ² | €/m ² | €/Monat |
| Wohnung EG/OG | 72,00 | 8,40 | 604,80 | 7.257,60 |
| Hobbyraum Dachgeschoss | 14,00 | 5,90 | 82,60 | 991,20 |
| Garage | 1,00 | 50,00 | 50,00 | 600,00 |
| Miete gesamt | 86,00 | | | 8.848,80 |

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt**8.848,80 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten:

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

Instandhaltungsaufwendungen

13,50 €/m² Wohnfläche GMB Oberhausen * 86 m²

+ 79,70 / Garagenplatz - 1.240,70 €

Mietausfallwagnis

2 % des wohnbaulichen Rohertrages = - 176,98 €

1.806,68 €

- 1.806,68 €

Jährlicher Reinertrag

7.042,12 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

1,5 % * 76.000,00 €

- 1.140,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen

5.902,12 €

Kapitalisierungsfaktor (37 Jahre RND und 1,5 % LZ)

* 28,237

Ertragswert der baulichen Anlagen

166.658,28 €

+ Bodenwert

+ 76.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert

242.658,28 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungstau (sh. Seite 26-28) - 120.000,00 €

122.658,28 €

Ertragswert insgesamt**rd. 123.000,00 €**

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. 142.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 123.000,00 € 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. 136.000 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Einfamilienhaus, erbaut ca. 1951 als Endhaus einer Reihenbebauung innerhalb einer Wohnhaussiedlung. Laut Aussagen des Eigentümers wurden vor etwa 10 Jahren neue Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung im Erdgeschoss eingebaut. Die alten Rollläden wurden erhalten. Zur gleichen Zeit wurden angeblich im Bad im Obergeschoss der Keramikplattenbelag und die Dusche erneuert. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit erheblichem Instandsetzungsbedarf und vorzunehmende Entrümpelungsarbeiten.

Die Gesamtwohnfläche wurde mit rd. 86,0 m² errechnet, inkl. des ausgebauten Dachgeschosses (Hobbyraumfläche). Die Grundstücksfläche beträgt 267 m².

Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden bzw. unterlassene Instandhaltung wurde insgesamt mit geschätzten 120.000 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** und einer Garage bebaute Grundstück in **46119 Oberhausen, Andreas-Hofer-Str. 62**, Gemarkung Osterfeld, Flur 2, Flurstück 233, Grundbuch von Osterfeld Blatt 1510, wird zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2024 mit gerundet

136.000,00 €

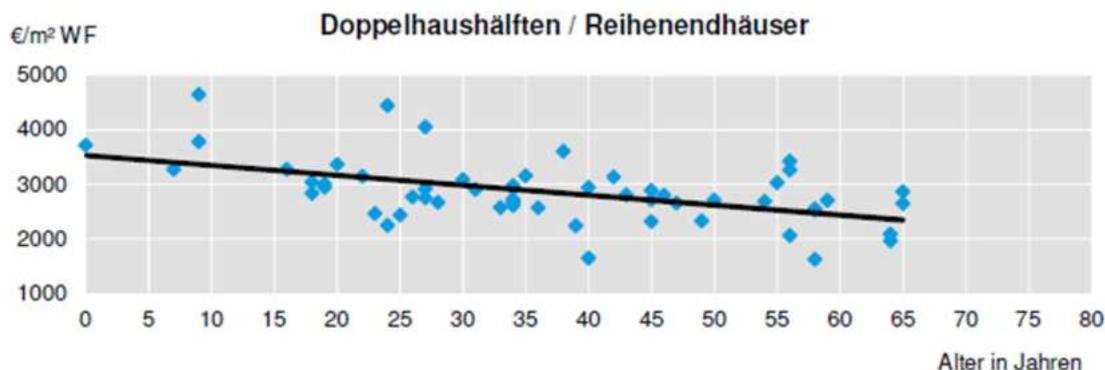
in Worten: einhundertsechsdreißigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 15,4, rd. 1.580 €/m² bei 86 m² Wohn/Hobbyfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 120.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 256.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: rd. 28,9, rd. 2.980 €/m² Wohn/Hobbyfläche von 86 m², bzw. rd. 3.560 €/m² reine Wohnfläche von 72 m²).

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

Da das Einfamilienhaus eine vergleichsweise geringe Wohnfläche hat, ist ein relativ höherer Preis gerechtfertigt.



Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

Kaufpreis i. D.: 2.862,-- € je m² WF

n = 56, Grundstücksgröße i. D. 449 m², Wohnfläche i. D. 134 m², fiktives Alter i. D. 37 J.

Mülheim a.d. Ruhr, 11.11.2024

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).

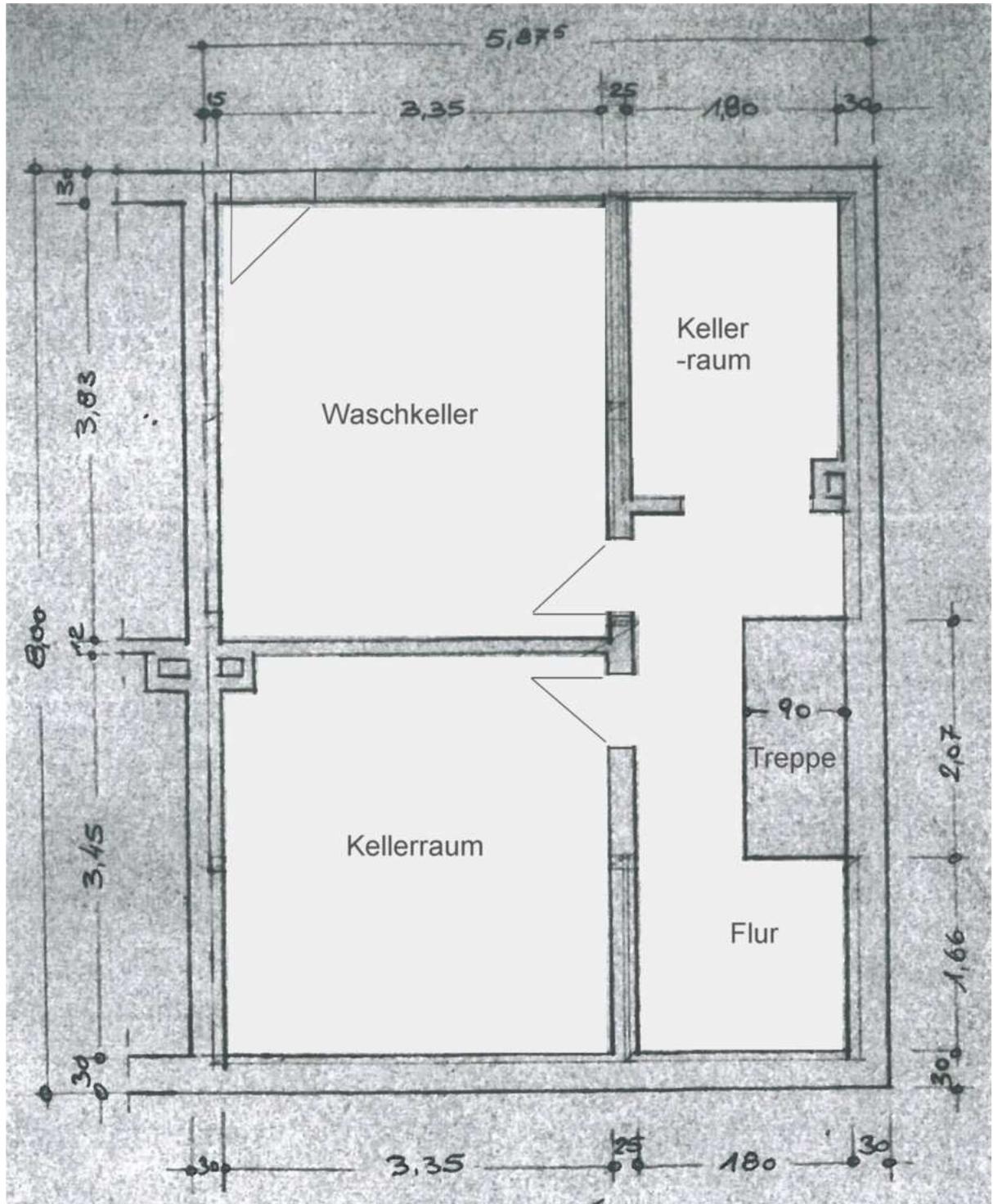
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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.

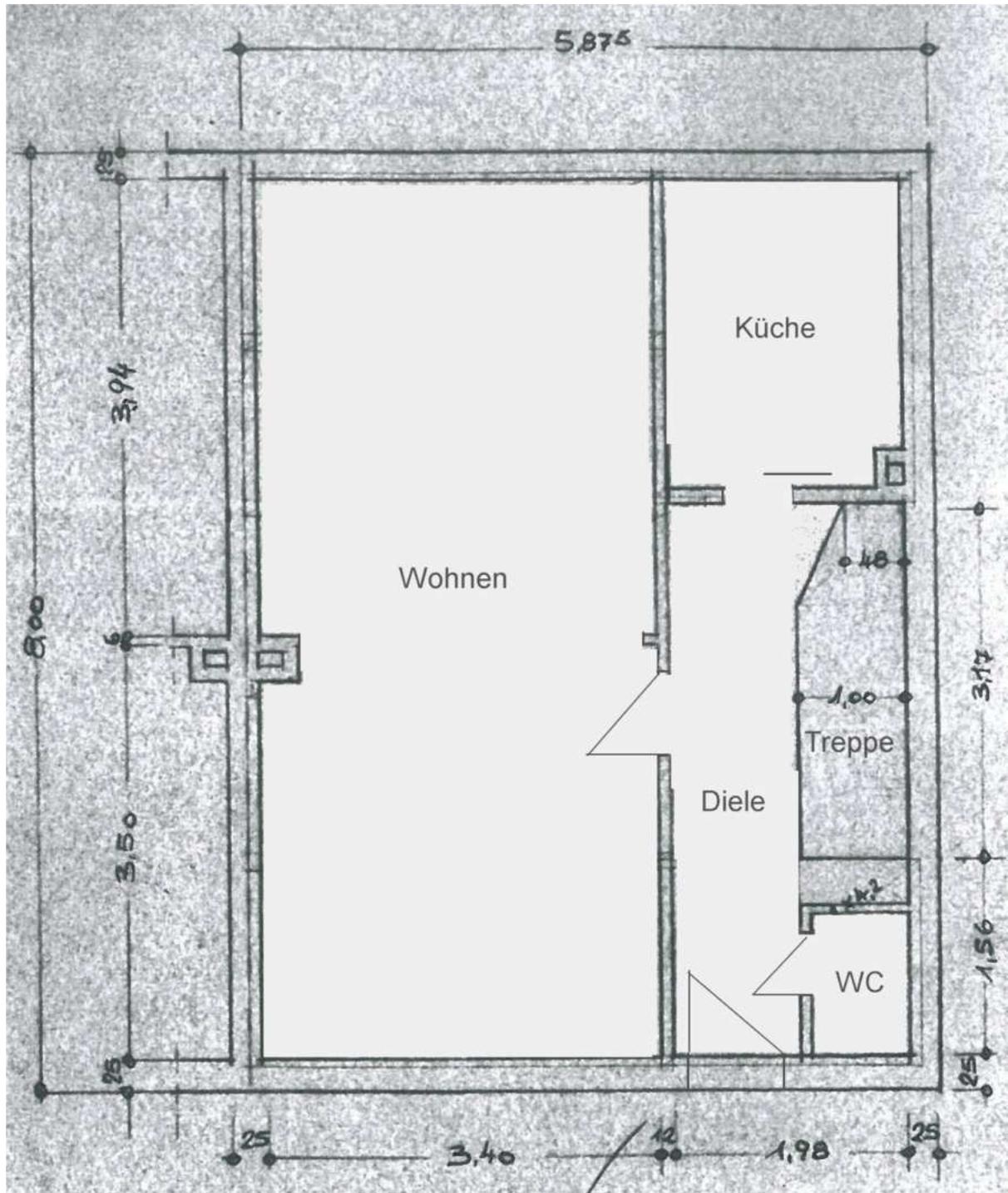
Anlage 2



Andreas-Hofer-Str. 62
Grundriss Kellergeschoss

Anmerkung: Aufgrund fehlender Planunterlagen wurde die Aufteilung im Grundriss der Statikpläne grafisch dargestellt.

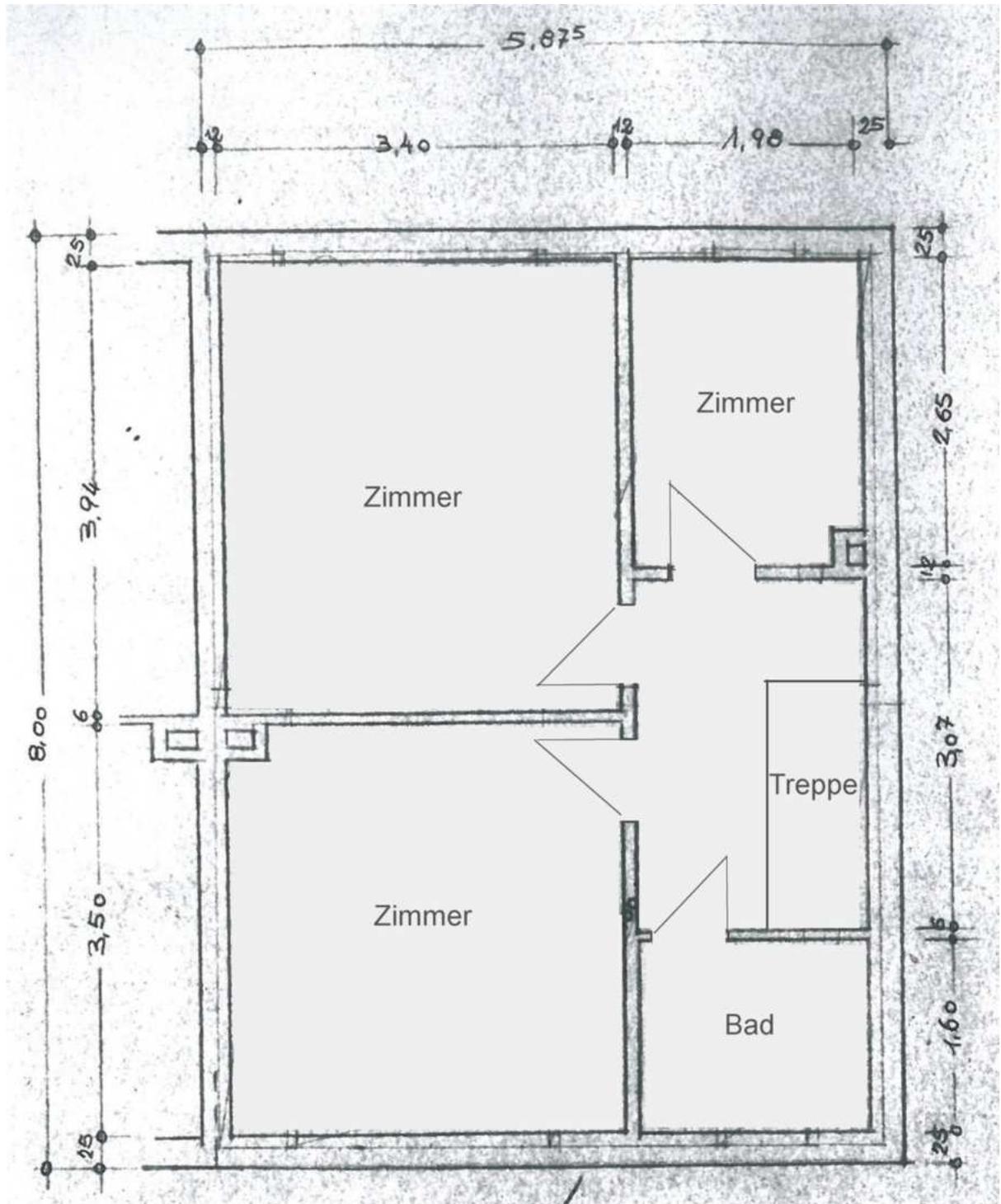
Anlage 3

**Andreas-Hofer-Str. 62**

Grundriss Erdgeschoss

Anmerkung: Aufgrund fehlender Planunterlagen wurde die Aufteilung im Grundriss der Statikpläne grafisch dargestellt.

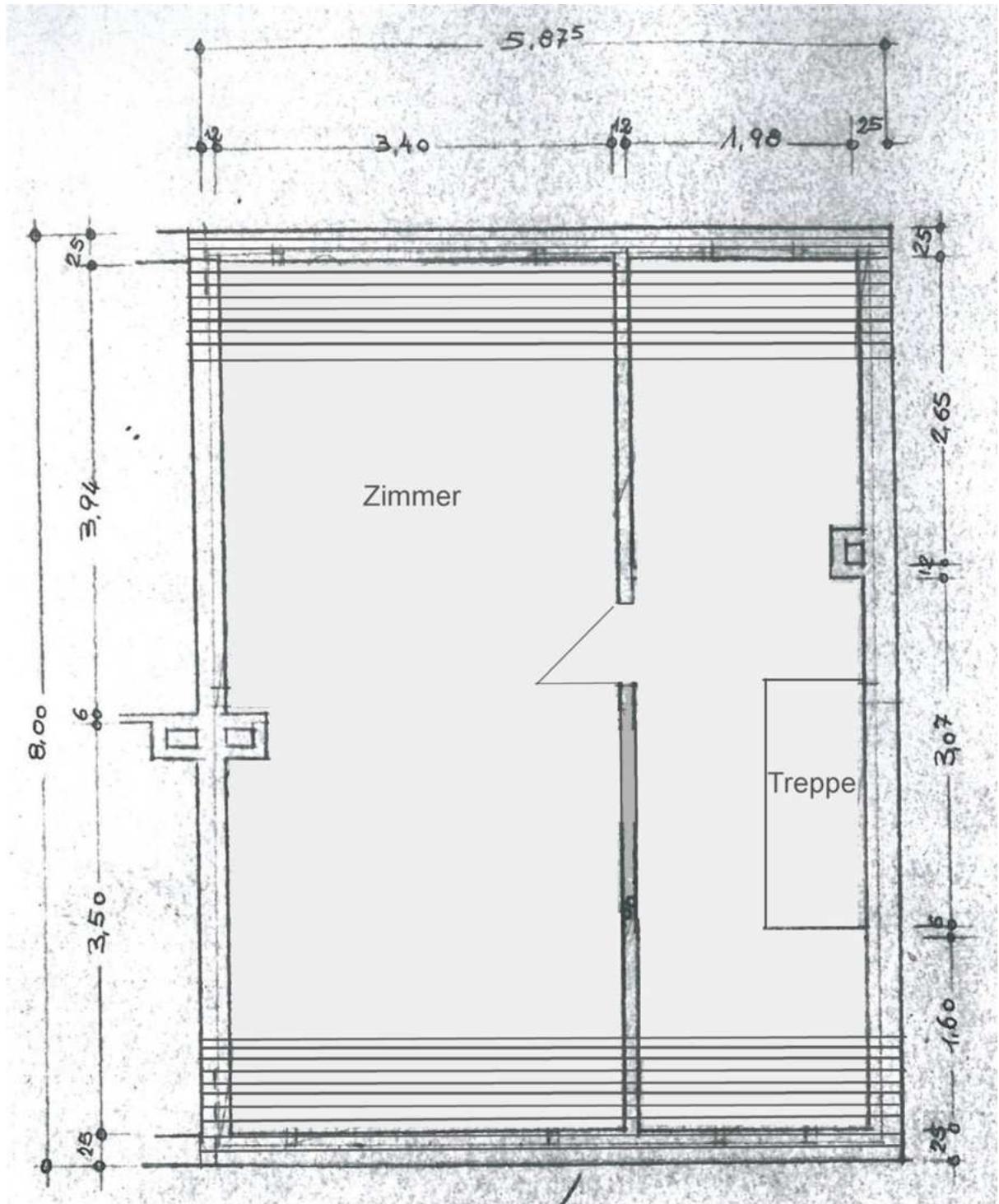
Anlage 4

**Andreas-Hofer-Str. 62**

Grundriss Obergeschoss

Anmerkung: Aufgrund fehlender Planunterlagen wurde die Aufteilung im Grundriss der Statikpläne grafisch dargestellt.

Anlage 4

**Andreas-Hofer-Str. 62**

Dachgeschoss

Anmerkung: Aufgrund fehlender Planunterlagen wurde die Aufteilung im Grundriss der Statikpläne grafisch dargestellt.

Anlage 5

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, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).