

20.01.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 17 K 52/24



Objekt: Mit einem **Einfamilienhaus** und Garage bebautes Grundstück in **46147 Oberhausen, Neukölner Str. 187**, Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 12, Flurstück 849, Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 7906

Verkehrswert: **662.000,00 €**

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 04.12.2024

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	12
1.3 Erschließungszustand	13
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	14
2. Gebäudebeschreibung	18
2.1 Fotoreportage	19
2.2 Ausführung und Ausstattung	24
2.3 Massen und Flächen	30
3. Verkehrswertermittlung	32
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	32
3.2 Bodenwertermittlung	34
3.2.1 Bodenwert Flurstück 849	34
3.3 Sachwertermittlung	37
3.3.1 Sachwert Flurstück 849	41
3.4 Ertragswertermittlung	44
3.4.1 Ertragswert Flurstück 849	48
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	51
3.5.1 Verkehrswert Einfamilienhaus und Garage	51

Anlagen:

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 24.10.2024, Geschäftsnr. 17 K 52/24:

17 K 52/24

Beglaubigte Abschrift



Amtsgericht Oberhausen

Beschluss

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

Grundbuchbezeichnung:

**Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 7906,
BV lfd. Nr. 1**

Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 12, Flurstück 849, Gebäude- und Freifläche,
Neukölner Straße 187, Größe: 574 m²

Eigentümer:

- a) Manuela Focke
- b) Björn Focke

-zu je 1/2 Anteil-

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.

Oberhausen, 24.10.2024

Amtsgericht

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-6-30 Erschließung, Beiträge, Anliegerbescheinigung, vom 20.11.2024.
 - 1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Bau-rechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 28.11.2024.
 - 1.3 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10, Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht vom 14.11.2024.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Oberhausen, Flurkarte vom 12.11.2024.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 22.11.2024.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutz-behörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 22.11.2024.
 - 1.7 Schreiben der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 Stadtplanung, Untere Denkmal-behörde, vom 13.11.2024.
 - 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen, Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 7906 vom 24.02.2017.
 - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen für 2024.
 - 1.10 Internetauskunft der Stadt Oberhausen zum aktuellen planungsrechtlichen Zu-stand.
 - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.12 Digitalisierte Hausakte der Stadt Oberhausen.
 - 1.13 Einsicht in das Umgebungslärmportal NRW.
 - 1.14 Mietspiegel der Stadt Oberhausen.
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 04.12.2024.
Teilnehmer:
Herr Focke, Eigentümer
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.
 - 2.2 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fo-toreportage und Assistenz beim Erstellen eines Aufmaßes am Ortstermin.

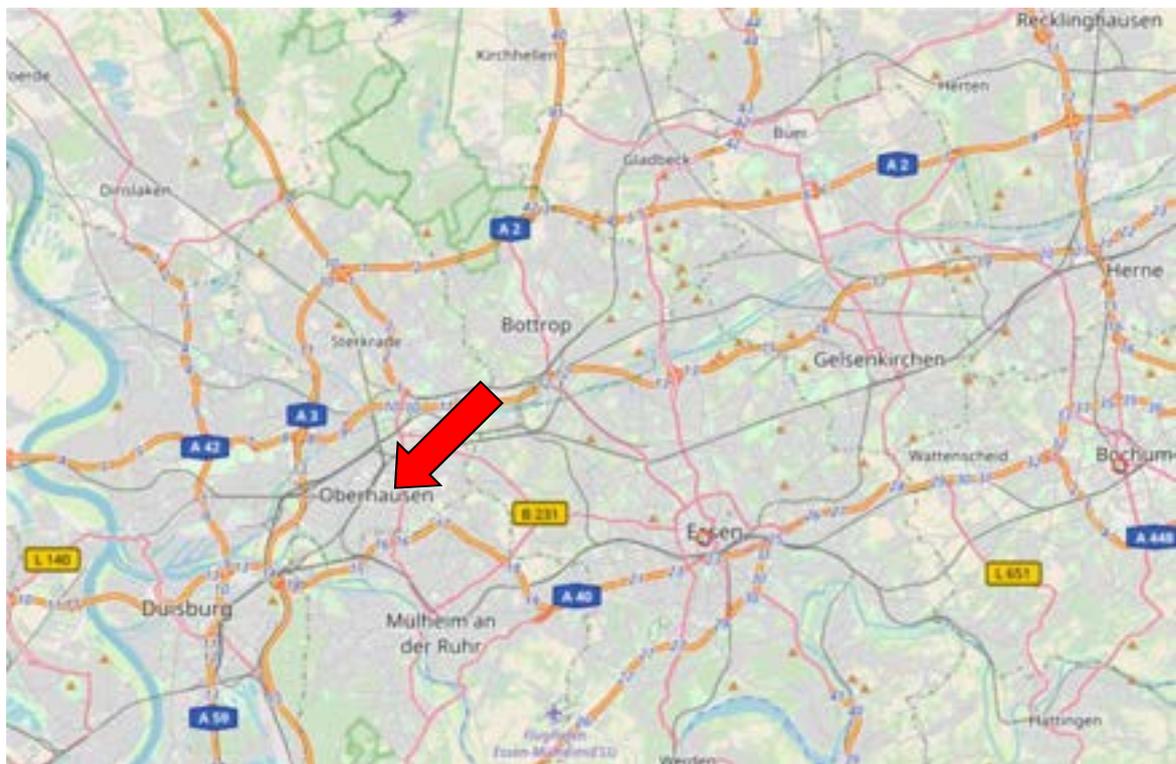
3. Eigentümer: Björn Focke und Manuela Focke geb. Gielen, Neukölner Str. 187, 46147 Oberhausen.
4. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 04.12.2024 festgelegt.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 61 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit 8 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als pdf.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

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

Oberhausen gehört zu den mittleren Großstädten des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen, unweit von Mülheim-Ruhr, Bottrop, Essen und Duisburg. Zur Einbindung der Stadt Oberhausen in das westliche Ruhrgebiet siehe nachfolgende Karte.



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.

Bezirke von Oberhausen:



Quelle: Von Cihad G. - Eigenes Werk, CC BY-SA 4.0,
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=64302889>

Stadtteile von Oberhausen-Sterkrade:



Quelle: Von Cihad G. - Eigenes Werk, CC BY-SA 4.0,
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=153515023>

Lage, Entfernungen:

Oberhausen-Sterkrade-Nord.

Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtteil „Sterkrade-Nord“, welches Teil des Stadtbezirks Sterkrade ist. Der Stadtbezirk Sterkrade ist flächenmäßig der größte der drei Stadtbezirke von Oberhausen und nimmt mehr als die Hälfte des Stadtgebiets ein. Industriegeschichtlich ist Sterkrade mit der *Gutehoffnungshütte* und der *Zeche Sterkrade* verbunden. Die Ansiedlung und der Aufschwung der Industrie im 19. Jahrhundert wirkten sich deutlich auf die Bevölkerungsentwicklung aus.

In den letzten Jahrzehnten hat, wie im gesamten Ruhrgebiet, auch in Sterkrade die Montanindustrie ihre Rolle als führender Wirtschaftszweig verloren. Die meisten Industriegebäude sind inzwischen aus dem Stadtbild verschwunden, oder wurden einer anderen Nutzung zugeführt.

Die Attraktivität der Sterkrader Innenstadt wurde durch die Eröffnung des Einkaufszentrums „Sterkrader Tor“ im Mai 2007 erhöht. Des Weiteren findet in Sterkrade der größte Wochenmarkt Oberhausens statt. Zudem ist der Stadtteil gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz der Stadt Oberhausen eingebunden.

Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Zur Stadtmitte (Marktstraße) und zum Hauptbahnhof von Oberhausen sind es ca. 11,8 km in südlicher Richtung. Zur Innenstadt von Sterkrade, Fußgängerzone, sind es ca. 5,7 km.

Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in ca. 2,3 km Entfernung in nordwestlicher Richtung zur A3, von hier aus in weiteren ca. 3 km Entfernung in südlicher Richtung am Autobahnkreuz-Oberhausen zur A2.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere bis gute Wohnlage gem. Bodenrichtwertniveau.

In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. In 3,1 km Entfernung befinden sich ein Lebensmittelmarkt, eine Drogerie und ein Bäcker. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befin-

den sich in ca. 5,7 km Entfernung in südwestlicher Richtung, im Stadtteilzentrum von Sterkrade. In der Neukölner Straße verkehren mehrere Buslinien, eine Haltestelle befindet sich in Fußwegdistanz.

Nördlich des Objekts erstreckt sich der Hiesfelder Wald.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Garage bebaut. Die nähere Umgebung ist ein reines Wohngebiet mit lockerer Bebauung, überwiegend Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Immissionen:

Die Neukölner Straße ist eine Durchgangsstraße, so dass mit erhöhten Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen ist.

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

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel $\geq 60 - 64$ dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden. Dies betrifft das Objekt jedoch nur an der Straßenseite.

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

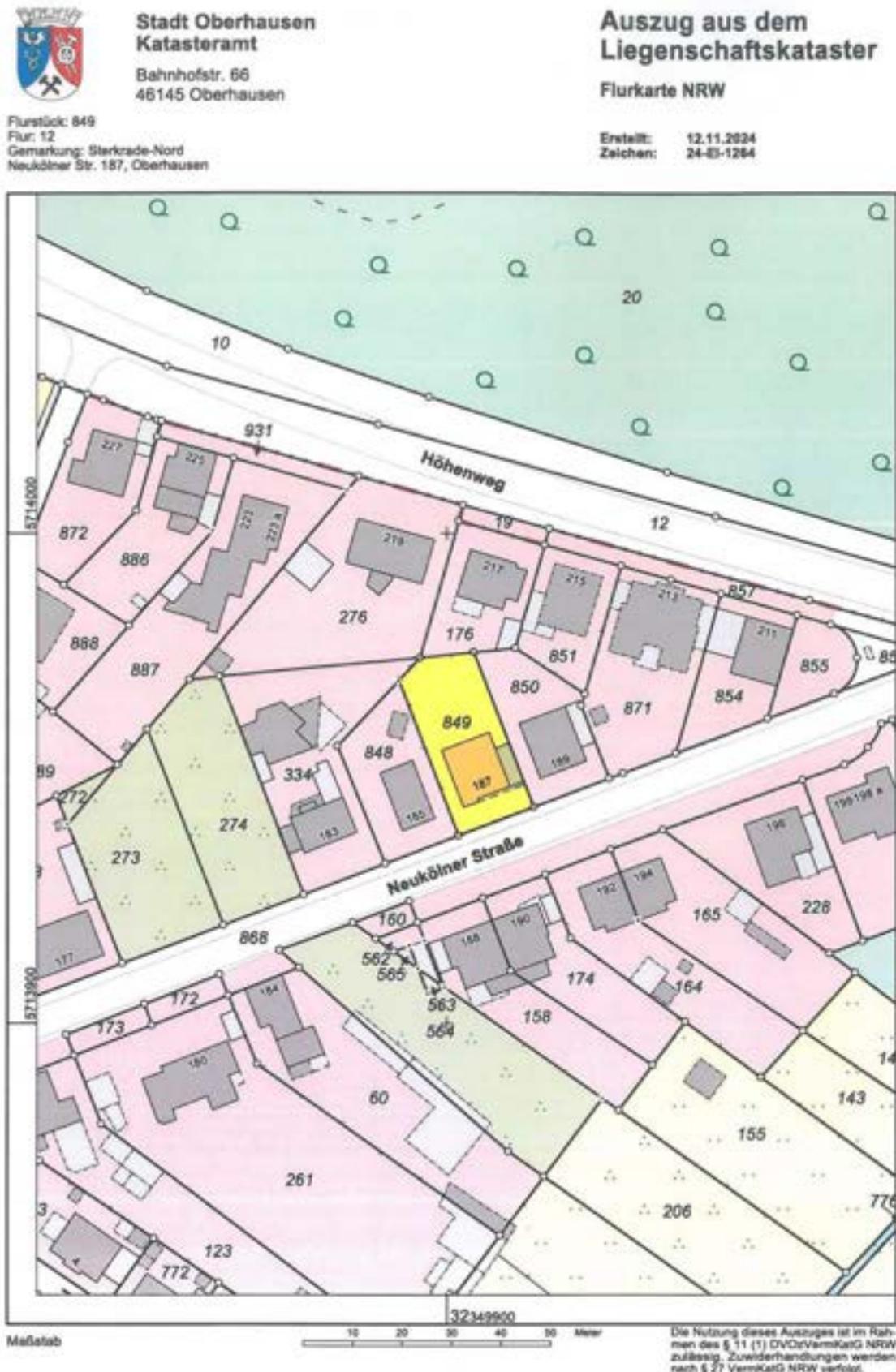


Nachfolgend wurden zwei Pläne zur Lage des Grundstücks in Oberhausen, bzw. im Stadtteil Sterkrade-Nord eingefügt:



1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Flurstück 849 eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 849:

Straßenfront:	Ca. 16,00 m zum <i>Neukölner Straße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 16,00 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 36,00 m.
Grundstücksgröße:	574 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckig.
Topografie:	Überwiegend eben.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart: *Neukölner Straße*: Öffentliche Straße, 30er Zone.

Straßenausbau: *Neukölner Straße*: Asphaltierte Fahrbahn, einseitiger Gehweg ohne Bordstein (Straßenebene). Parkmöglichkeiten auf der Straße, auf der dem Objekt gegenüber liegenden Seite.

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

Grundstück Neukölner Straße 187
Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 12, Flurstück(e) 849

Es wird hiermit bescheinigt, dass für die o. g. Grundstücke

- Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Herstellung der Teilanlagen Fahrbahn, Entwässerung und Beleuchtung der Neukölner Straße gezahlt wurden. Hinsichtlich der übrigen Teilanlagen (z.B. Grunderwerb/Gehwege) könnten unter Umständen noch Erschließungsbeiträge fällig werden. Angaben über Höhe und Fälligkeit der Beiträge können zurzeit nicht gemacht werden.
- Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht gezahlt sind.

Hinweis:

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

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

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 849, wurde mit einem freistehenden Gebäude bebaut. Im rechten, bzw. nordöstlichen Bauwich wurde eine Garage errichtet. Das Flurstück wird im Südosten durch die *Neukölner Straße* begrenzt und zu den anderen Seiten durch ähnlich bebaute Grundstücke.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs von Sterkrade-Nord Blatt 7906 sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

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 „Neu-Oberhausen“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu-Oberhausen“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 5.

Anmerkung:

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

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):**

Baureifes Land.

Altlasten:

Gemäß Auskunft der Unteren Umweltschutzbehörde der Stadt Oberhausen, ist das zu bewertende Grundstück, Flurstück 849, nicht als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen registriert. Auszug aus dem Schreiben:

„Falls derzeit unbefestigte Freiflächen / naturnahe Böden auf dem Grundstück vorhanden sind, gilt unabhängig von einer Erfassung im Kataster: Die Untersuchungen zur Erstellung einer Bodenbelastungskarte für das gesamte Stadtgebiet von Oberhausen haben ergeben, dass die naturnahen Böden, einschließlich Gartenböden und den vor längerer Zeit

(von ca. 1970) als Kulturboden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien, mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) belastet sind.

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

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

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Wohnbindung:

Gemäß Auskunft der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10 / Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht, unterliegt das zu bewertende Grundstück laut den dort vorliegenden Unterlagen nicht den Bestimmungen des Wohnbindungsgesetzes.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen ist das zu bewertende Objekt nicht nach § 3 Denkmalschutzgesetz NRW in die Liste der Stadt Oberhausen für Denkmäler eingetragen. Ebenso wird es auch nicht in der näheren Zukunft als solches eingetragen. Des Weiteren besteht auch kein Umgebungsschutz nach § 9 DSchG NRW.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Walsumermarkstraße/Kiefernstraße“, welcher überplant wurde

durch den seit dem 17.05.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 417 „Höhenweg/Neukölner Straße/Lickumstraße“, mit folgenden Festsetzungen für das zu bewertende Grundstück:

WA – Gebiet (Allgemeines Wohngebiet)

I-geschossig

GRZ: 0,3

ED – Einzel- und Doppelhäuser zulässig

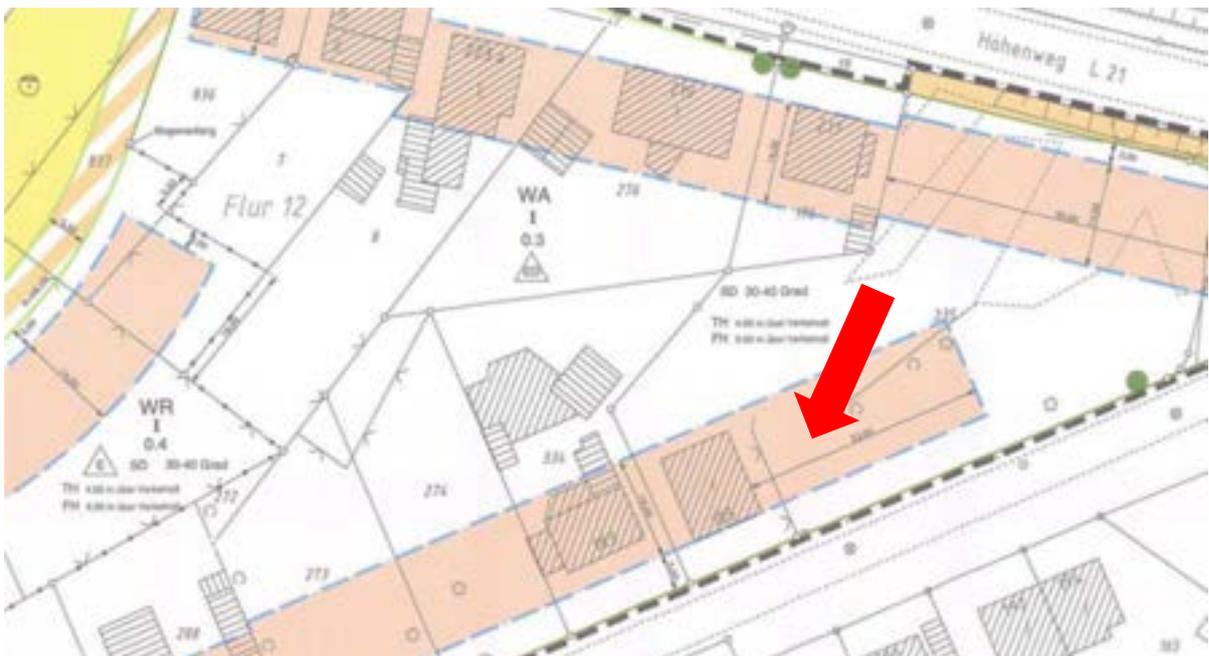
Satteldächer 30-40°

Festgelegte Trauf- und Firsthöhen

Baugrenzen

Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 417:



Siehe auch die Auszüge aus den textlichen Festsetzungen im Anhang, Anlage 6

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 **Einfamilienwohnhaus**, Erd- und Staffelgeschoss. Mischbauweise mit Flachdach, Staffelgeschoss in Holzbauweise, nicht unterkellert.

Garage, Massivbauweise mit Flachdach.

Baujahr: **Wohnhaus ca. 2015**

Genehmigung Nr. 02705-14-03 vom 05.11.2014 für die Errichtung eines **Einfamilienwohnhauses mit Stellplatz**.

Befreiungsbeschluss vom 26.05.2015 von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 417. Anstelle des festgesetzten Satteldachs, wird ein **Staffelgeschoss** ausgeführt.

Nachtrag, gestellt am 19.01.2015 für die nachträgliche Genehmigung zur Errichtung einer **Garage** anstelle des Stellplatzes.

Anmerkung: Von der Stadt wurden Unterlagen nachgefordert, da die Garage eine Länge von 9,02 m aufweist und somit die zulässige Grenzbebauung von 9 m überschreitet. Des Weiteren überschreitet sie auch die zulässige Höhe von 3 m. Aufgrund der geringen Überschreitung erwägt die Stadt eine Abweichung, fordert hierzu jedoch die Zustimmung der Eigentümer des Nachbarflurstücks 850 und einen begründeten Antrag auf Abweichung durch den Bauherren.

Gemäß Aktenvermerk liegt die Nachbarzustimmung für die geänderte Höhe der Garage vor, jedoch nicht für die Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung.

Mit Schreiben der Stadt Oberhausen vom 19.10.2023 wird der Bauantrag für die Garage deshalb abgelehnt.

Die Garage ist folglich nicht genehmigt. Diese Genehmigung ist nachzuholen.

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Neukölner Str. 187* in Oberhausen, Sterkrade-Nord. Es handelt sich um ein freistehendes 2-geschossiges Einfamilienhaus, erbaut ca. 2015 in Massiv- und Holzbauweise mit Flachdach. Im rechten Bauwich wurde eine Garage errichtet, welche zusammen mit dem Wohnhaus eine gestalterische Einheit bildet. Eine Wegefläche zum Hauseingang und eine Zufahrt zur Garage wurden noch nicht erstellt.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick von der anderen Seite auf die Bebauung. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss wurde zurückversetzt und mit Holz verkleidet. Diese Gestaltung setzt sich in der Garage fort. Die restlichen Fassaden wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem, Putz und Anstrich ausgestattet. Der Erdgeschossbereich wurde in Massivbauweise erstellt, das Staffelgeschoss mit Flachdach in Holzkonstruktion.



Bild 03
Übersichtsbild

Blick auf die Rückfassade mit großzügiger Terrasse, welche über den Wohn/Essbereich über ein breites Fensterschiebeelement begangen wird. Im linken Erdgeschossbereich drei bodenständige Fenster mit Festverglasung. Sämtliche Fenster sind aus Kunststoff mit 3-facher Verglasung, überwiegend ausgestattet mit manuell bedienbaren Kunststoffrollläden.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick von der anderen Seite auf die Rückfassade. Das Obergeschoss des Wohnhauses wurde als Staffelgeschoss ausgebildet, das umlaufende Flachdach ist nicht begehbare. Die Attikaaufkantung wurde mit Zinkblech verkleidet. Kastenrinnen und Kastenfallrohre sind ebenfalls aus Zink.

Links schließt sich die Garage mit Technikraum an, welche von hier aus über eine Stahltür erschlossen wird.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick im Detail auf die Rückfassade, welche teils erheblichen Algenbewuchs aufzeigt. Dieser wird vermutlich durch den nahe liegenden Wald begünstigt und muss immer wieder entfernt werden.

**Bild 06****Übersichtsbild**

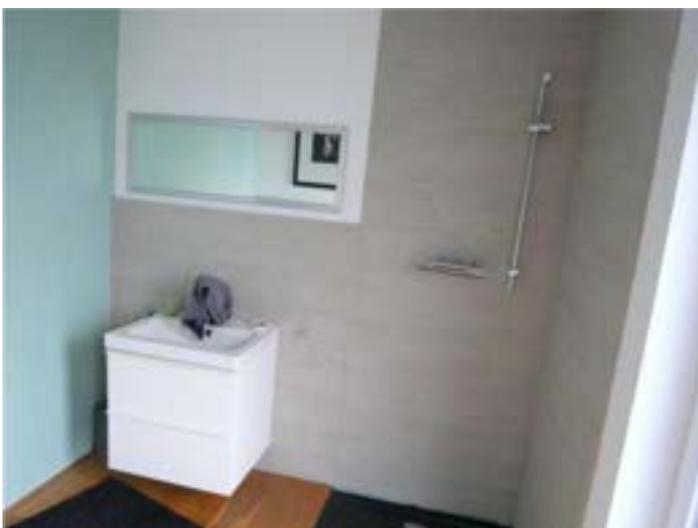
Blick auf den rückwärtigen Grundstücksbereich, angelegt mit einer Rasenfläche, Büschen und Sträuchern. Entlang der Terrasse befindet sich eine schmale Beetfläche. Hier haben sich die Kunststeinplatten etwas abgesenkt. Evtl. ist die Unterkonstruktion zu erneuern.

**Bild 07****Erdgeschoss**

Blick in den Eingangsbereich im Erdgeschoss. Ganz rechts befindet sich die Hauseingangstür, links die Holzterrasse zum Obergeschoss. Vor Kopf das Duschbad, links davon der Hauswirtschaftsraum. Da das Gebäude nicht unterkellert ist, dient der HWR auch als Kellerersatzraum. Boden mit Echtholzdielen (Eiche), Wände mit Putz und Anstrich. Die Türen von Duschbad und HWR fehlen noch, ebenso der Anstrich einer Wand.

**Bild 08****Erdgeschoss**

Blick in das Duschbad, ausgestattet mit Toilette, Waschtisch und Duschtasse (siehe nachfolgendes Bild). Boden mit Echtholzdielen, Wände mit Putz und Anstrich, im Toiletten- und Waschbeckenbereich mit Feinsteinzeugplatten verkleidet.

**Bild 09****Erdgeschoss**

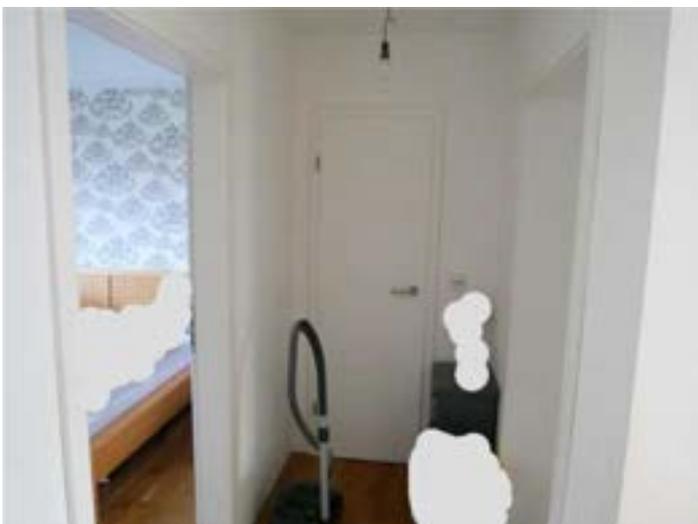
Blick auf den Duschbereich mit raumhoher Verfliesung und den Waschtisch. Es fehlen noch Restarbeiten, wie eine Duschwand und ein Brausenkopf etc. Rechterhand ein bodenständiges Kunststoff-Fenster mit 3-facher Verglasung und Folie.

**Bild 10****Erdgeschoss**

Blick vom Wohn/Essbereich her auf den Küchenbereich mit Kochinsel und hochwertiger Einbauküche aus dem Baujahr. Links der offene Durchgang zur Eingangsdiele und im Hintergrund die Tür zum Arbeitszimmer. Auch hier überall der Holzdielenboden. Die Decke im Eingangs- und Küchenbereich wurde abgehängt und teilweise mit integrierten Beleuchtungskörpern ausgestattet.

**Bild 11****Obergeschoss**

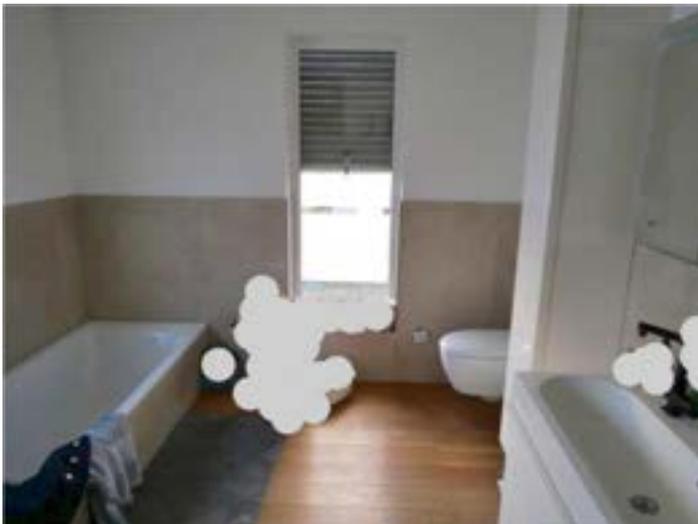
Blick vom Obergeschoss (Stafelgeschoss), in den Treppenraum, der über ein festverglastes Fenster belichtet wird. Unten befindet sich der Eingangsreich.

**Bild 12****Obergeschoss**

Blick in die Diele, ausgestattet mit Echtholzdielen, wie im Erdgeschoss. Links das Elternschlafzimmer mit Orientierung zur Gartenseite, vor Kopf eine Abstellkammer. Rechts gelangt man in das Badezimmer, siehe nachfolgendes Bild. Auf diesem Geschoss befinden zwei weitere Zimmer.

**Bild 13****Obergeschoss**

Blick in das Bad, ausgestattet mit Walk-In-Dusche mit Echtglaswand, Waschtisch, Badewanne und Toilettenkörper (siehe auch nachfolgendes Bild). Boden mit Holzdielen, Wände teilweise mit Feinsteinzeugplatten, im Duschbereich raumhoch, abgehängte Decke mit integrierten Beleuchtungskörpern.

**Bild 14****Obergeschoss**

Blick in die entgegengesetzte Richtung. Die Badewanne wurde tiefer gelegt. Vor Kopf eines von zwei Fenstern.

**Bild 15****Garage**

Blick auf die Elektrounterverteilung aus dem Baujahr, welche sich in der Garage befindet. Des Weiteren befindet sich hier auch die Gastherme, über welche die Warmwasserbereitung erfolgt. Die Beheizung des Wohngebäudes erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Baujahr.

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:

Erdgeschoss: Hauseingang, Diele, Treppe zum OG, Duschbad, Arbeitszimmer, Hauswirtschaftsraum, offene Küche, Essbereich und Wohnbereich mit Zugang zur rückwärtigen Terrasse.

Ober/Staffelgeschoss: Treppe, Diele, Abstellkammer, Bad und drei Zimmer.

Rohbau:

Außenwände: Im EG Mauerwerk 17,5 cm stark zzgl. Wärmedämmverbundsystem 12 cm stark. lt. Genehmigungsunterlagen. Im Staffelgeschoss Holzkonstruktion mit Dämmung 24 cm stark. lt. Genehmigungsunterlagen.

Außenfassaden mit Putz und Anstrich, zurückversetzter Eingangs- und Garagenbereich mit Holzverkleidung.

Innenwände: Im EG Mauerwerk 11,5 und 17,5 cm stark. Im OG Holzständerwände mit doppelter Gipskartonbeplankung.

Geschossdecken: Stahlbetondecke (Flachdach) über dem Erdgeschoss, Holzbalkendecke über dem Staffelgeschoss.

Dach:

Dachkonstruktion: Oberhalb des Erdgeschosses Stahlbeton, oberhalb des Staffelgeschosses Holzkonstruktion. Über dem Erdgeschoss Attikaaufkantung mit Zinkblech.

Dachform: Flachdach.

Dachdeckung: Flachdacheindeckung mit bituminösen Bahnen, oberhalb der Garage mit extensiver Begrünung.

Dachentwässerung: Kastenrinnen und Kastenfallrohre aus Zink. Zusätzlicher Wasserspeicher als Überlaufentwässerung.

Ausbau:

Treppen: Einläufige Treppe aus Echtholz.

Fußböden: *EG, OG*: Massive Echtholz-Dielen (Eiche). Duschbereich im Bad *OG* mit Feinsteinzeugplatten. Terrasse mit Kunststeinplattenbelag.

Wände: *EG*: Putz und Anstrich. Duschbad teilw. mit Feinsteinzeugplatten, im Duschbereich raumhoch.

OG: Tapete oder Anstrich. Bad teilw. mit Feinsteinzeugplatten, im Duschbereich raumhoch.

Decken: Abgehängte Decken mit Anstrich, teilw. mit integrierten Beleuchtungskörpern.

Fenster: *EG, OG*: Kunststoff-Fenster mit 3-facher Verglasung aus dem Baujahr, innen weiß, außen antrazith. Öffnbare Fenster mit elektrisch bedienbare Kunststoffrollläden. Teilw. Festverglasungen ohne Rollläden. Zur Terrasse im *EG* große Fensterschiebeelement und Festverglasung. Im Elternschlafzimmer *OG* doppelflügelige Fenstertür. Teilw. abschließbare Oliven. Außenfensterbänke aus Metall.

Türen: *Hauseingang*: Kunststofftür mit Kunststoffpaneel. Kunststoffbeschichtete Innentüren und Zargen, Edelstahltürdrücker.

- Sanitäre Ausstattung:** *EG:* Duschbad, ausgestattet mit Duschtasse, Waschtisch und Toilettenkörper.
HWR, ausgestattet mit Waschmaschinenanschluss und Ausgussbecken.
OG: Bad, ausgestattet mit Walk-In-Dusche mit Glas-trennwand, Waschtisch, tiefer gelegter Badewanne und Toilettenkörper.
- Elektroinstallation:** Normale Ausführung aus dem Baujahr. Getrennte Zähler für Wärmepumpe und für Hausstrom.
- Heizung:** Luft-Wasser-Wärmepumpe Baujahr 2015, mit Fußbodenheizung. Im Bad OG zusätzlicher Heizkörper in Handtuchhalterform. Warmwasserbereitung über Gastherme von Viessmann.
- Vermietungszustand:** Das Objekt wird von den derzeitigen Eigentümern bewohnt.
- Barrierefreiheit:** Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.
- Besondere Einrichtungen:** - Hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel, Elektrogeräten, Dampfgarer etc., Baujahr ca. 2015 – nicht Gegenstand der Bewertung.
- Besondere Bauteile:** - Massives Eingangspodest im Rohbauzustand.
- Dachüberstände mit unterseitiger Holzverkleidung.
- Rückwärtiger Terrassenbereich mit Kunststeinplattenbelag.
- Diese besonderen Bauteile sind bereits in den NHK, BGF bzw. den Außenanlagen enthalten.

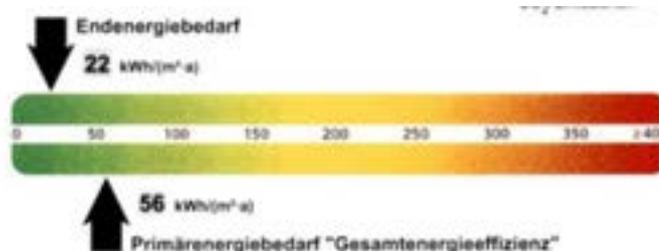
Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein freistehendes 2-geschossiges Einfamilienhaus. Das Gebäude wurde 2015 in Massiv-und Holzbauweise mit Staffelgeschoss und Flachdach erbaut. Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechend guten Zustand mit leichtem Instandsetzungsbedarf (Restarbeiten) in Teilbereichen.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die verputzten Außenfassaden zeigen zum Teil erheblichen Algenbewuchs. Laut Aussagen des Eigentümers wird dieser durch den nahe liegenden Wald begünstigt und lässt sich jedoch entfernen.
- Die Innenfensterbänke der Fenster fehlen.
- An den Treppenstufen fehlen seitlich Restarbeiten im verputzten Anschlussbereich.
- Im EG fehlen die Türen zum Hauswirtschaftsraum und zum Duschbad. Des Weiteren fehlt an einer Wand der Anstrich.
- Im Duschbad EG fehlen Restarbeiten, wie Duschabtrennung, Brausenkopf etc.
- In den Räumen fehlen überwiegend die Fußleisten.
- Die Kunststeinplatten der Terrasse haben sich an der Außenkante abgesenkt. Hier ist vermutlich die Unterkonstruktion neu zu befestigen.
- Eine befestigte Zuwegung zum Haus und eine befestigte Zufahrt zur Garage fehlen und sind noch zu erstellen.
- Des Weiteren ist das Eingangspodest zu beschichten oder zu verkleiden.

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. In der Hausakte der Stadt Oberhausen wurde ein Energieausweis vom 07.09.2024 gefunden. Der Endenergiebedarf des Gebäudes beträgt demnach $22 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ und der Primärenergiebedarf $56 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$. Siehe Auszug aus dem Energieausweis:



Zur Ermittlung der Mängel und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 0 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere

Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Hinzu kommen steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bei vermieteten Objekten bzw. dem Ersterwerbs- und Gestaltungszuschlag bei eigengenutzten Objekten bzw. der notwendigen Marktanpassung für die "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale", Abkürzung boG (Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung, lose Blattsammlung, Band 12).

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. unterlassene Instandhaltung, wird in Höhe von ca. **20.000,00 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegen kann. In dieser Wertminderung sind auch die Kosten für eine noch einzuholende Genehmigung der Garage berücksichtigt.

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:	2015
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2024:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes:	71 Jahre

Garage

An die rechte, bzw. nordöstliche Seite des Wohngebäudes wurde eine Garage im Bauwich angebaut, welche eine gestalterische Einheit mit dem Wohnhaus bildet. Die Garage wurde in Massivbauweise mit extensiv begrüntem Flachdach in Holzkonstruktion erstellt. Zur Straße hin wurde sie mit einer Holzverkleidung ausgestattet, welche sich vom zurückversetzten Eingangsbereich des Wohnhauses bis über die gesamte Breite der Garage erstreckt. Der darüber liegende hervorstehende Bereich und die restlichen Fassaden wurden, wie das Wohnhaus mit Putz und Anstrich versehen, die Attikaaufkantung mit Zinkblech verkleidet. An der Straßenseite wurde ein Sektionaltor eingebaut, an der Rückseite eine Stahltüre zum Garten. Innen ist die Garage mit Betonboden ausgestattet und besitzt einen Stromanschluss.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem freistehenden Wohnhaus und einer Garage im Bauwich bebaut. Die Bebauung wurde zurückversetzt zur Straße errichtet, der Vorgartenbereich mit einer Wiesenfläche angelegt. Eine befestigte Zuwegung zum Eingangspodest (Rohbauzustand) und eine Zufahrt zur Garage wurden noch nicht erstellt.

Der rückwärtige Grundstücksbereich wurde mit einer Rasenfläche, Büschen und Sträuchern angelegt. An der Gebäuderückfassade wurde eine Terrassenfläche, die sich um die nordwestliche Gebäudeecke herumzieht, mit Kunststeinplatten befestigt. Entlang der Terrasse verläuft eine schmale Beetfläche. Rechts neben der Terrasse (nordöstlich) befindet sich eine Fläche mit Rindenmulch, innerhalb derer ein Trampolin aufgestellt wurde (nicht Gegenstand der Bewertung).

Zur Straße hin und im vorderen Bereich zu den Nachbarn wurde das Grundstück nicht eingefriedet. Zum linken, bzw. südwestlichen Nachbargrundstück wurde (vermutlich vom Nachbarn) ein Zaun aus Kunststoff und Metall o. ä. gesetzt, im hinteren Bereich außerdem Holzelemente. Die rückwärtige Grundstücksseite wurde mit Hecken und Sträuchern begrenzt. Auf der rechten, bzw. nordöstlichen Grenze wurde vom Nachbarn im mittleren Bereich eine Holzwand als Sichtschutz gesetzt. Der Gartenbereich ist mit Außenbeleuchtung und Wasseranschluss ausgestattet.

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. Die Bruttogrundfläche der Garage wurde entsprechend dem Vermessungsplan vom 28.02.2019 ermittelt.

Wohnhaus

EG:	$10,27 * 12,50 =$	128,37 m ²
OG (Staffelgeschoss):	$8,20 * 9,60 =$	<u>78,72 m²</u>
		207,09 m ²

Bruttogrundfläche gesamt: **rd. 207,00 m²**

Garage:	$2,98 * 9,02 =$	26,88 m ²
----------------	-----------------	----------------------

Bruttogrundfläche Garage: **rd. 27,00 m²**

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines vor Ort aufgenommenen Aufmaßes erstellt.

Für die Terrassenfläche erfolgt eine Anrechnung zu 25 % bei einer anrechenbaren Größe von 15 % der Wohnfläche gemäß Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie- WMR), die sich an bestehenden Rechtsprechungen zur Wohnflächenberechnung orientieren.

Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

Erdgeschoss:

Eingangsdiele:	$4,44 * 2,23 + 1,48 * 0,75 =$	11,01 m ²
Duschbad:	$1,93 * 2,22 =$	4,28 m ²
HWR:	$4,06 * 3,29 =$	13,36 m ²
Arbeiten:	$2,67 * 3,71 =$	9,90 m ²
Küche/Wohnen:	$9,61 * 5,16 + 5,03 * 2,74 - 1,23 * 0,65/2 - 0,56 * 0,61 =$	<u>62,63 m²</u>
		101,18 m ²

Obergeschoss (Staffelgeschoss):

Diele:	$4,16 * 1,14 =$	4,74 m ²
AB:	$1,12 * 1,45 =$	1,62 m ²
Bad:	$2,80 * 3,90 =$	10,92 m ²
Zimmer:	$3,26 * 4,05 =$	13,20 m ²
Zimmer:	$3,25 * 3,53 + 2,02 * 1,25 =$	14,00 m ²
Zimmer:	$4,13 * 3,52 - 0,4 * 0,70 =$	<u>14,25 m²</u>
		58,73 m ²

Aufstellung Wohnflächen:

EG:	101,18 m ²
OG:	<u>58,73 m²</u>
	159,91 m ²
Zzgl. anrechenbare	
Terrassenfläche *:	$159,91 * 0,15 * 0,25 =$ <u>5,99 m²</u>
	165,91 m ²
Gesamtwohnfläche	rd. 166,00 m²

* Tatsächliche Terrassenfläche: $4,53 * 8,15 + 3,78 * 2,27 = 45,50 \text{ m}^2$

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

Bei vorwiegend eigengenutzten, unvermieteten Häusern ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

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

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

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

3.2.1 Bodenwert Flurstück 849

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 108024 in Oberhausen-Sterkrade-Nord, Neukölner Straße 187 (Lagebezeichnung: Neukölner Straße 177) zum Stichtag 01.01.2024: **= 430,- €/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 04.12.2024 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 **430 €/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:

$$202 \text{ m}^2 / 574 \text{ m}^2 = 0,35,$$

rd. 0,35

WGFZ Richtwertgrundstück:

0,5

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

Auswirkung von WGFZ und Tiefe

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

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

$$\frac{101,2 + 43,2 * 0,35 - 0,57 * 36,0}{101,2 + 43,2 * 0,5 - 0,57 * 40,0}$$

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

Angepasster Bodenwert: $95,8 / 100 = 0,958 * 430 \text{ €/m}^2 = 411,94 \text{ €/m}^2$, **rd. 412 €/m²**.

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 Nordwesten ist keine Anpassung vorzunehmen.

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 04.12.2024 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$574 \text{ m}^2 * 412,00 \text{ €/m}^2 = 236.488,00 \text{ €}$$

Bodenwert Flurstück 849:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag)

rd. 236.000,00 €

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 von 80 Jahren mit **71 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 849

Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche	rd. 207,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	1.210,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,847
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,847	2.253,34 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 207 m ² x 2.253,34 €/m ²	466.441,38 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 71 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,8875	413.966,72 €
Gebäudewert Einfamilienhaus	rd. 414.000,00 €

Garage

Bruttogrundfläche	ca. 27 m ²
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	245 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,847
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,847	425,52 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 27 m ² x 425,52 €/m ²	12.217,91 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 51 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,85	10.385,22 €
Gebäudewert Garage	rd. 10.400,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Einfamilienhaus	414.000,00 €
Gebäudewert Garagengebäude	10.400,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	+ 25.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	449.400,00 €
Bodenwert	+ 236.000,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	685.400,00 €

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 Reihenmittelhäusern im Verhältnis zum Sachwert durchschnittlich höhere Kaufpreise vereinbart.

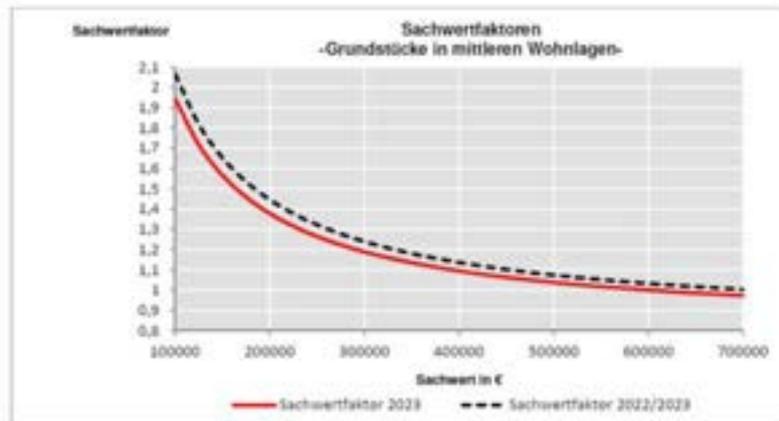
Bei der Verkehrswertermittlung einzelner Objekte sind die jeweiligen Eigenschaften zu würdigen und im Rahmen der Marktanpassung sachverständig zu berücksichtigen.

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 (gute Lage, Höhe des vorläufigen Sachwertes) wird für das zu bewertende Objekt der Sachwertfaktor mit 1,00 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $685.400 \text{ €} * 1,00$ 685.400,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungstau (sh. Seite 27-28) - 20.000,00 €
665.400,00 €

Marktangepasster Sachwert Flurstück 849 **rd. 665.000,00 €**

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.

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

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	N	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)			
			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. (± 13,0 J.)
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. (± 13,9 J.)
Dreifamilienhäuser*	2,38 % (± 0,38 %)	16	234 m ² (± 46 m ²)	1.540,- € (± 436,- €)	5,80 € (± 0,98 €)	39,7 J. (± 9,4 J.)

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

Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in Prozent

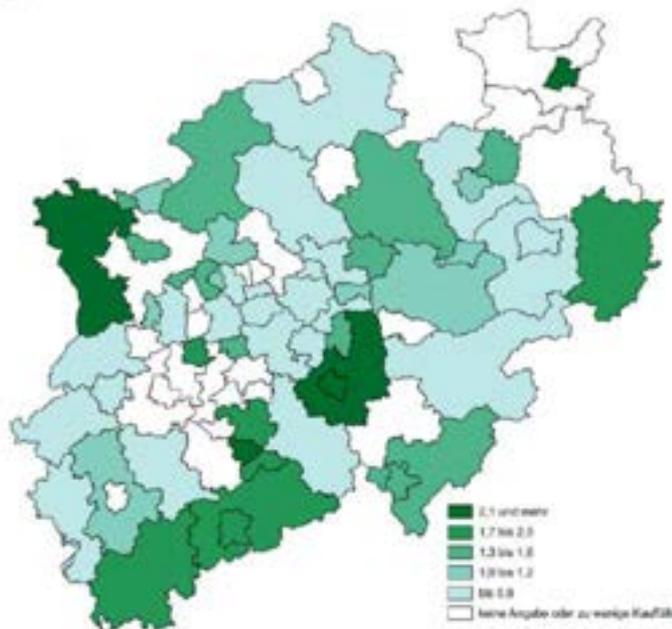


Abb. 5-9: Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in Prozent in den Gutachterausschüssen

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Sachwertermittlung.

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

Siehe unter Sachwertermittlung.

3.4.1 Ertragswert Flurstück 849

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-/Holztreppe in normalem Unterhaltungszustand)
- einfache bis mittlere Wohnungsausstattung (z. B.: ohne Bodenbeläge, Holzdielen, Laminat oder PVC- Teppichböden, Elektroausstattung in geringerem bis ausreichendem Umfang)

Zunächst ist von der Baualtersgruppe V, 1995 bis 2014, auszugehen.

Die diesbezügliche Mietpreis-Spanne gemäß Mietspiegel beträgt:

Für Wohnungen ab 90 m²: 5,64 bis 7,76 €/m², Mittelwert 7,00 €/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 hochwertiger Fliesen bzw. Natursteinplatten), Balkone/ Dachterrassen größer 10 m², außergewöhnlich gute Wohnlage, Garten zur alleinigen Nutzung, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum etc.

Für das Einfamilienhaus (Einfamilienhaus, Gartennutzung) ist von dem oberen Spannenwert, = **7,76 €/m²** auszugehen.

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

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

Anmerkung es wird von einer fiktiven Vollsanierung im Gebäudeinneren ausgegangen:

Zentrale WW-Bereitung	+ 0,20 €/m ²
Überdurchschnittliche Sanitärausstattung	+ 0,41 €/m ²
Gehobene Wohnungsausstattung (Außenwände, Böden, etc.)	+ 0,47 €/m ²
Weitere geschätzte Zuschläge:	
Zuschlag wegen neuerem Baujahr 2015	+ 0,30 €/m ²
Zuschlag wegen guter Lage	+ 0,50 €/m ²
Zuschlag wegen Neuer Technik, Wärmepumpe	
Fußbodenheizung	+ 0,40 €/m ²

Es ergibt sich der folgende Mietwert:

7,76 €/m² + 0,20 + 0,41 + 0,47 + 0,30 + 0,50 + 0,40 = 10,04 €/m², **rd. 10,00 €/m²**

Für die Garage mit Überlänge beträgt die ortsübliche Miete 60 € / Monat.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		m ²	€/m ²	€/Monat
Wohnung EG/DG	166,00	10,00	1.660,00	19.920,00
Garagenplätze	1,00	60,00	60,00	720,00
Miete gesamt	166,00			20.640,00

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt **20.640,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten:

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

Instandhaltungsaufwendungen

13,50 €/m² Wohnfläche GMB Oberhausen * 166 m²

+ 102 / Garagenplatz - 2.343,00 €

Mietausfallwagnis

2 % des wohnbaulichen Rohertrages = - 412,80 €

3.144,80 €

- 3.144,80 €

Jährlicher Reinertrag

17.495,20 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

2,2 % * 236.000,00 €

- 5.192,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen

12.303,20 €

Kapitalisierungsfaktor (71 Jahre RND und 2,2 % LZ)

* 35,759

Ertragswert der baulichen Anlagen

439.950,13 €

+ Bodenwert

+ 236.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert

675.950,13 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungstau (sh. Seite 27-28)

- 20.000,00 €

655.950,13 €

Ertragswert insgesamt

rd. 656.000,00 €

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. 665.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 656.000,00 € 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 (hier teils überregional).

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. 662.000 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein freistehendes 2-geschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit Garage, erbaut ca. 2015 in Mischbauweise mit Staffelgeschoss und Flachdach. Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechend guten Zustand mit leichtem Instandsetzungsbedarf (Restarbeiten) in Teilbereichen.

Das Wohnhaus besitzt eine gute Aufteilung mit offenem Küchen/Wohn/Essbereich und Zugang zur rückwärtigen Terrasse und Schlafräumen im Ober- bzw. Staffelgeschoss. Die moderne Ausstattung stammt aus dem Baujahr. Die Gesamtwohnfläche wurde mit rd. 166,00 m² errechnet. Die Grundstücksfläche beträgt 574 m². Die Genehmigung für die Garage muss noch eingeholt werden.

Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden bzw. zu tätigen Restarbeiten wurde insgesamt mit geschätzten 20.000 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** und Garage bebaute Grundstück in **46147 Oberhausen, Neukölner Str. 187**, Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 12, Flurstück 849, Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 7906, wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 mit gerundet

662.000,00 €

in Worten: sechshundertzweiundsechzigtausend Euro geschätzt.

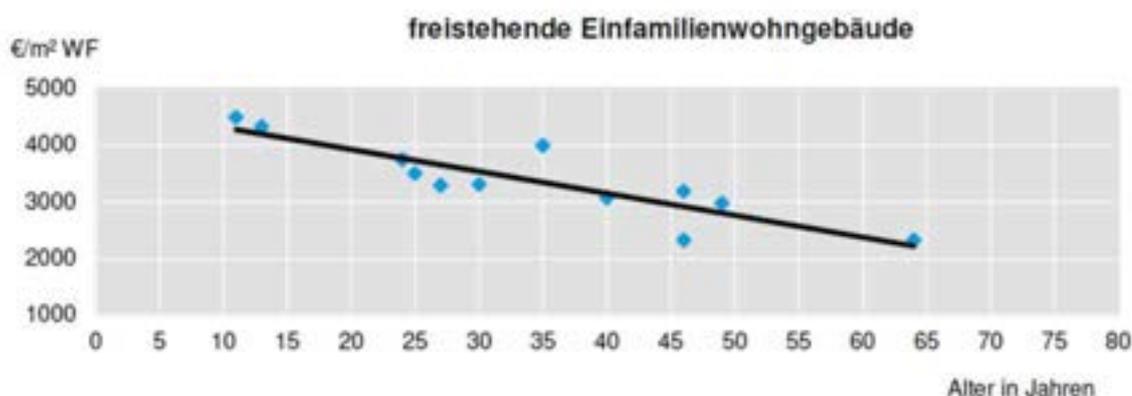
(Rohertragsvervielfältiger: 32,1, rd. 3.990 €/m² bei 166 m² Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 20.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 682.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: rd. 33,0, rd. 4.190 €/m² Wohnfläche).

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

durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2022 und 2023

(ohne Garagen, Stellplätze o.ä.)



freistehende Einfamilienwohnbäude

Kaufpreis i. D.: 3.379,-- € je m² WF

n = 12, Grundstücksgröße i. D. 655 m², Wohnfläche i. D. 154 m², fiktives Alter i. D. 34 J.

Mülheim a.d. Ruhr, 20.01.2024



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).

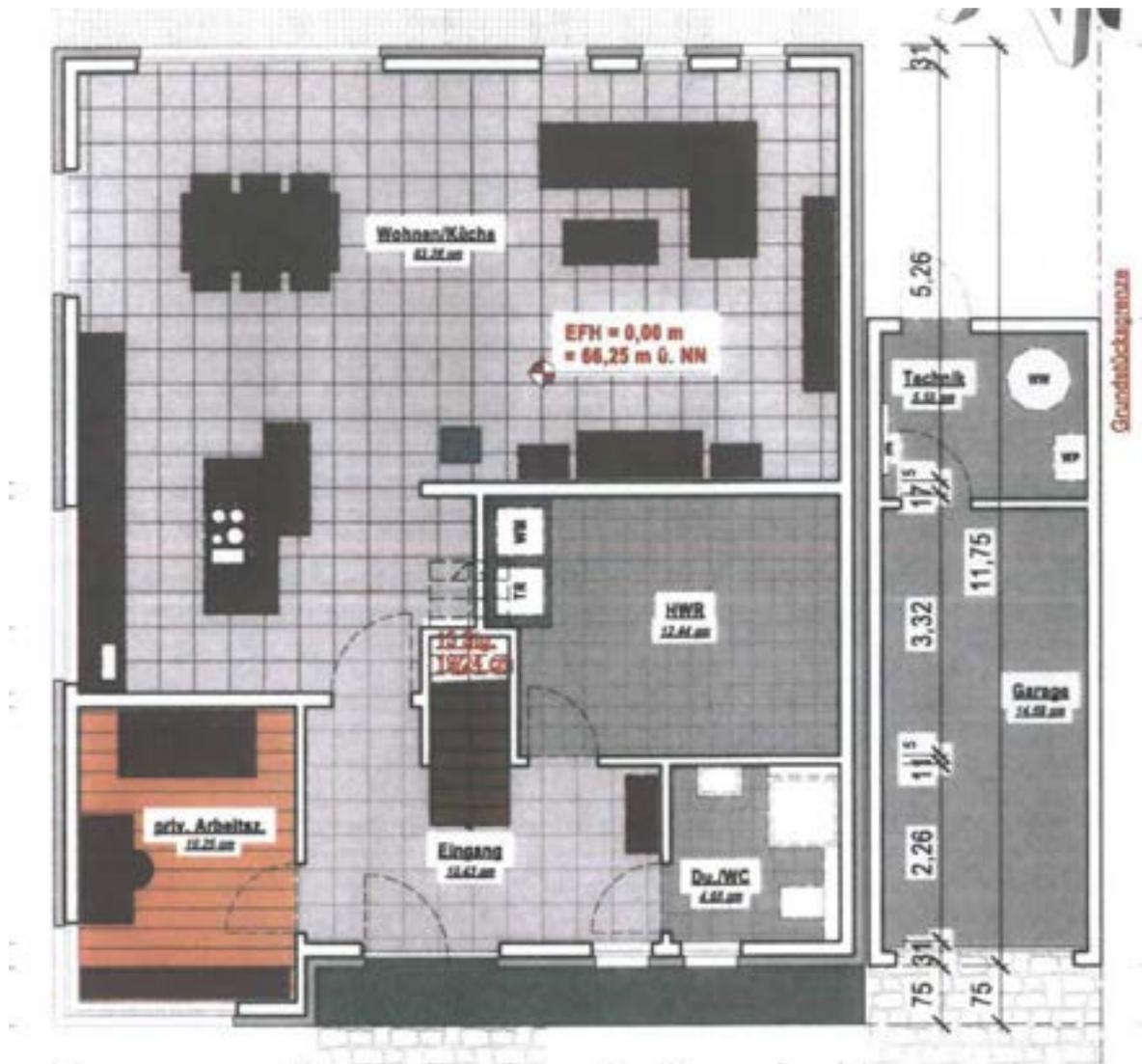
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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.

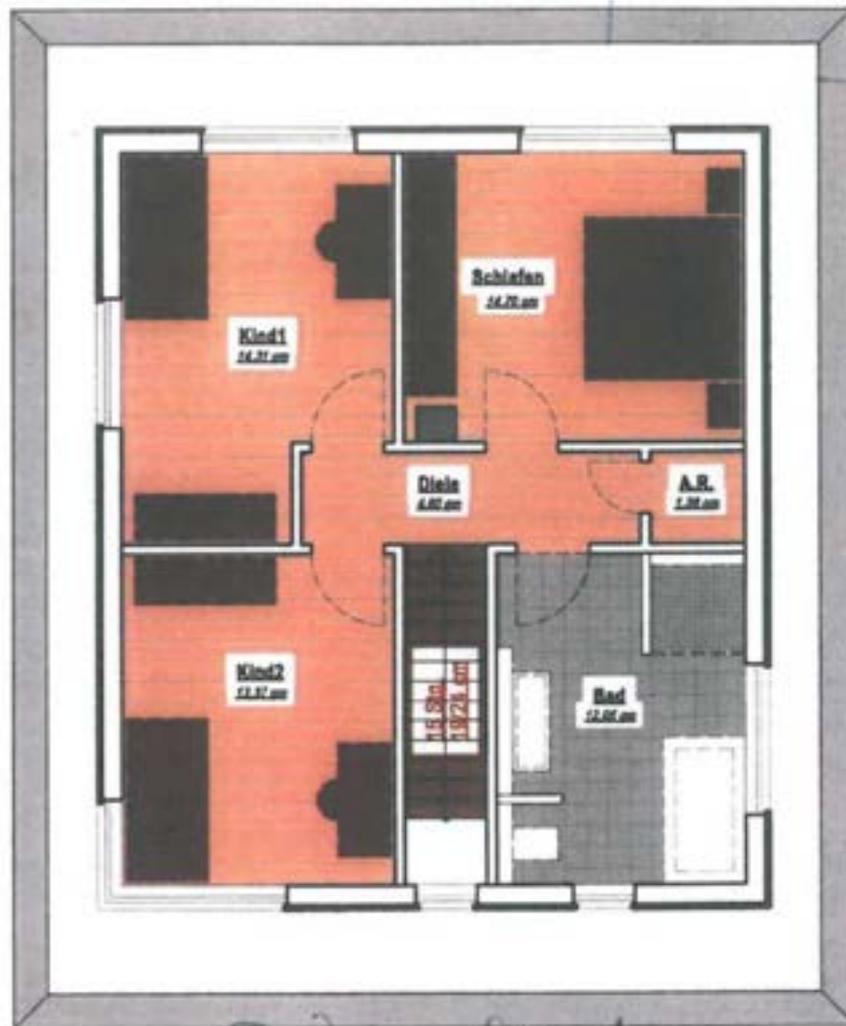
Anlage 2



Neukölner Str. 187

Grundriss Erdgeschoss und Garage

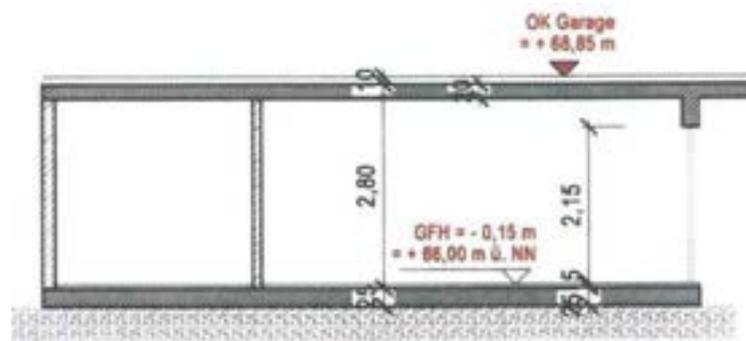
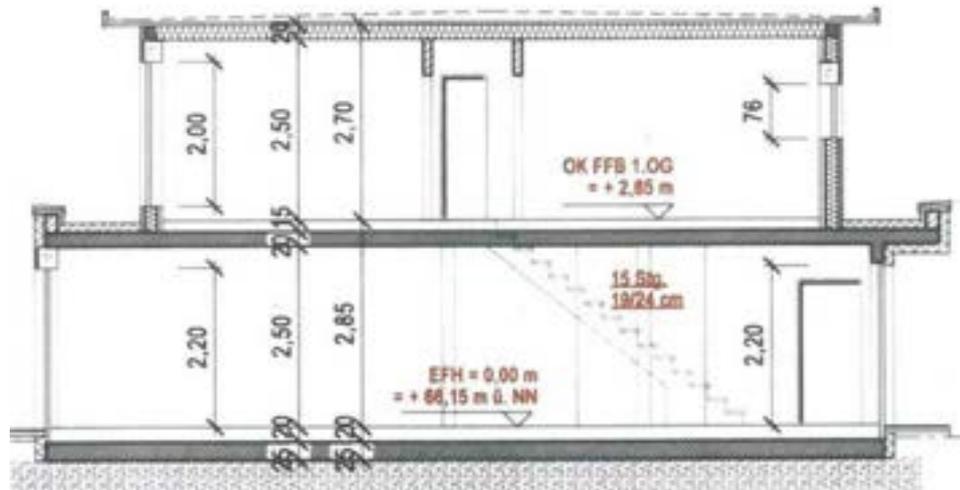
Anlage 3



Neukölner Str. 187

Grundriss Obergeschoss (Staffelgeschoss)

Anlage 4



Neukölner Str. 187

Gebäudeschnitt und Garagenschnitt

Anlage 5

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

der oben angegebene Auskunfts Bereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Neu-Oberhausen“ und 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 den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.

- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Anlage 6

Auszüge aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 417:

A. Art und Maß der baulichen Nutzung**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene (s. textliche Festsetzung A 3) bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
3. Bezugsebene bei der Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe der jeweils unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute, fertig gestellte Straßenhöhe in der Mitte, ansonsten die geplante.
(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

B. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)**

1. Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur dem Garagentor gegenüberliegenden Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
2. Im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie an der Haupterschließungsstraße und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind Nebenanlagen, mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern, unzulässig.

C. Wohneinheitenbegrenzung**(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

1. In den reinen Wohngebieten (WR) ist in Wohngebäuden je angefangene 350 qm Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in den Wohngebäuden jeweils maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

D. Pflanzmaßnahmen**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)**

1. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind 30 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Versickerungsbecken sind naturnah einzugrünen.
2. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 12 schmalkronige Laubbäume zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von 16-18 cm auf mindestens 2 m breiten und 6 m² großen Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind flächig mittels bodendeckender Kleingehölze oder Stauden zu begrünen. Die Gehölze und die Begrünung sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3. Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit mehr als 12 qm Dachfläche sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
4. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei einer drohenden Abgängigkeit durch heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

E. Gestalterische Maßnahmen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauO NW)

1. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und -farbe sowie in den Fassadenmaterialien und -gestaltung einheitlich auszuführen.

2. Dächer

Die Dacheindeckung ist ausschließlich mit rotbraunen, grauen und anthrazitfarbenen (RAL-Farbtöne: 3009, 3011, 7016, 7023, 7030, 7032, 7033, 8023 – 8025 und 8028) Materialien zulässig (Ziegel, Eternit, Metall). Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugmasse versehene), reflektierende Dachziegel bzw. -steine und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.

Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

Auf Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig (siehe auch textliche Festsetzung D 3). Die baulichen Anlagen haben sich in der Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen.

Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen zulässig.

3. Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen 50 % (gemessen an der breitesten Stelle) der Trauflänge je Gebäude nicht überschreiten. Der Abstand vom seitlichen Dachrand (Ortgang) muss mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand des oberen Randes der Gaube bzw. vom Dacheinschnitt bis zum First muss mindestens 1,2 m betragen. Die Angaben beziehen sich auf die jeweils in der Dachfläche gemessenen Abstände. Die vordere Ansichtsfläche von Dachaufbauten und -einschnitten darf, senkrecht gemessen, eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur in einem Geschoss des Daches zulässig.

Zwerchgiebel sind nicht zulässig

4. Abgrabungen

Abgrabungen sind nur im von der Straßenverkehrsfläche abgewandten, rückwärtigen Gebäudebereich (Hauptgartenseite) zulässig und dürfen 40 % der Fassadenbreite nicht überschreiten.

5. Einfriedungen

Auf der das Grundstück erschließenden Seite (Vorgarten) sind Einfriedungen in Form von Hecken oder Zäunen oder einer Kombination aus diesen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

Zur Einfriedung der übrigen Grundstücksteile sind Hecken, Holz- oder Drahtzäune oder eine Kombination aus diesen zulässig. Die Zäune dürfen eine Höhe von 1,6 m und Hecken eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern und Flechtzäune) sind in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,50 m, gemessen senkrecht zur angrenzenden Gebäudefassade, in einer Höhe von max. 2,0 m über Terrassenoberkante zulässig.