

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

17.05.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 17 K 59/24



Objekt: **159 / 1.000** Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
Neumühler Straße 115, 46149 Oberhausen,
Gemarkung Sterkrade, Flur 23, Flurstück 1251
verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 3,**
Wohnung im 1.OG links, zzgl. Kellerraum, sowie
Sondernutzungsrecht an einem Gartenteil Nr. 3
Wohnungsgrundbuch von Sterkrade Blatt 5902

Verkehrswert: 128.000,00 €

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 08.04.2025

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	11
1.3 Erschließungszustand	12
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	14
2. Gebäudebeschreibung	20
2.1 Fotoreportage	21
2.2 Ausführung und Ausstattung	27
2.3 Massen und Flächen	33
3. Verkehrswertermittlung	34
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	34
3.2 Bodenwertermittlung	36
3.2.1 Bodenwert Flurstück 1251	36
3.3 Vergleichswertermittlung	41
3.4 Ertragswertermittlung	50
3.4.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 3	54
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	58
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 3	58

Anlagen:

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 18.03.2025, Geschäftsnr. 17 K 59/24:

Beglaubigte Abschrift

17 K 59/24



Amtsgericht Oberhausen

Beschluss

In dem Verfahren zur **Zwangsversteigerung** des Wohnungseigentums in der Gemarkung Sterkrade

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Sterkrade Blatt 5902,

BV lfd. Nr. 1

159/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Sterkrade, Flur 23, Flurstück 1251, Hof- und Gebäudefläche, Neumühler Straße 115, Größe: 798 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus-Nr. 115 im I. Obergeschoß : links -Nr. 3 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 3 des Aufteilungsplanes

Eigentümer:

[REDACTED]

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.

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 23.04.2025.
 - 1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Baurechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 09.04.2025.
 - 1.3 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10, Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht vom 08.04.2025.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Oberhausen, Flurkarte vom 01.04.2025.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.04.2025.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutzbehörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsvorverdacht, vom 03.04.2025.
 - 1.7 Schreiben der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 Stadtplanung, Untere Denkmalbehörde, vom 02.04.2025.
 - 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen, Grundbuch von Sterkrade Blatt 5902 vom 23.10.2024.
 - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen für 2025.
 - 1.10 Internetauskunft der Stadt Oberhausen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
 - 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.
 - 1.15 Auszug aus der Kaufpreissammlung des GAA Oberhausen vom 28.04.2025
2. Durchgeführter Ortstermine:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 08.04.2025.
Teilnehmer:
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnte das Objekt von vorne, von hinten, die Außenanlagen sowie das Treppenhaus besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da an dem Besichtigungstermin niemand öffnete.
 - 2.2 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 17.04.2025.
Teilnehmer:
xxx, Mieterin
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel

*Am Ortstermin konnte die Wohnung und der zur Wohnung gehörende Keller-
raum besichtigt werden.*

- 2.3 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden:
Fotoreportage und Assistenz beim Erstellen eines Aufmaßes am Ortstermin.
3. Eigentümer: xxx.
4. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der ersten
Ortsbesichtigung, der 08.04.2025 festgelegt.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 63 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 8
Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine
für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als pdf.

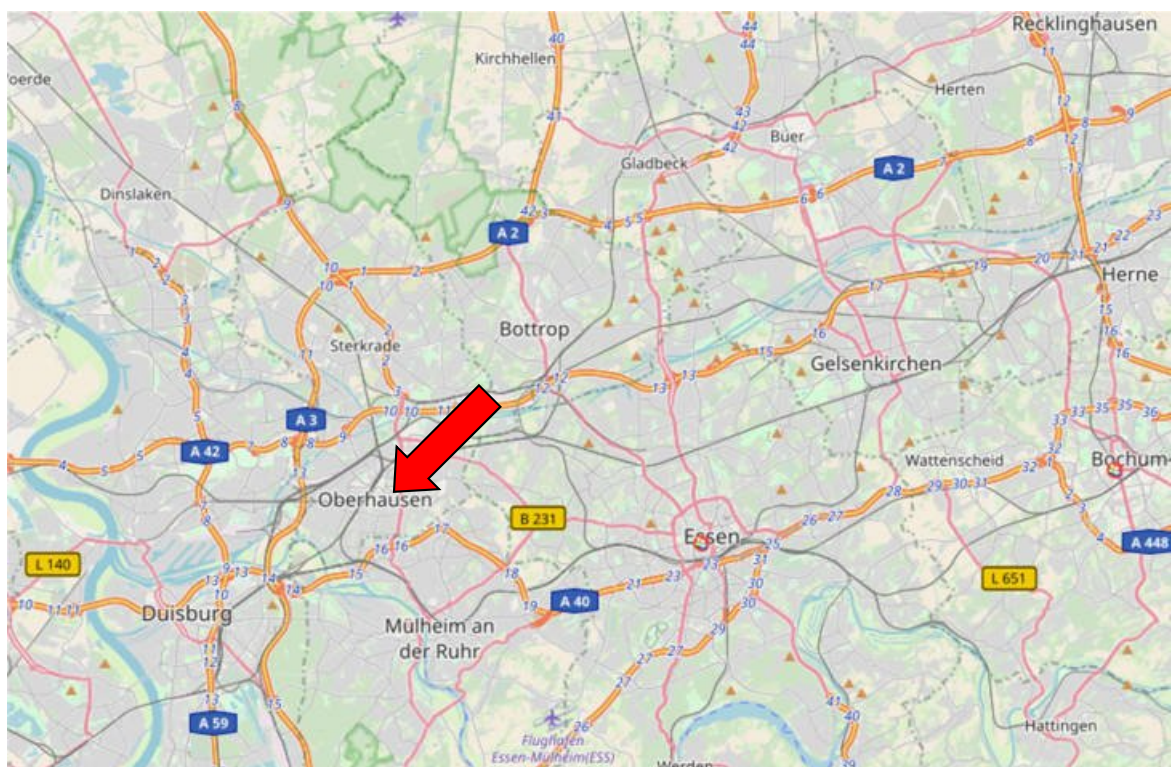
1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

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

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

Zur Einbindung der Stadt Oberhausen in das westli-
che Ruhrgebiet siehe nachfolgende Karte.



Quelle: open streetmap.de

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

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

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

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

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

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





Lage, Entfernungen:

Oberhausen-Sterkrade-Mitte

Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtteil „Sterkrade-Mitte“, 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. 6,0 km in südlicher Richtung. Zur Innenstadt von Sterkrade, Fußgängerzone, sind es ca. 1,8 km.

Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in ca. 1,6 km Entfernung in nördlicher Richtung zur A3, Anschlussstelle Oberhausen Holten oder in südlicher Richtung zur A42, Anschlussstelle Oberhausen Buschhausen.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage gem. Bodenrichtwertniveau.

In ca. 2,2 km Entfernung befindet sich das Einkaufszentrum „Sterkrader Tor“ mit verschiedenen Geschäften, u. a. Bank, Bekleidungsgeschäfte, Drogerie und Lebensmittelmärkte. Das Stadtteilzentrum von Sterkrade mit Fußgängerzone ist in ca. 1,8 km zu erreichen. In der nahe gelegenen Torgaustraße verkehren mehrere Buslinien, die nächste Haltestelle liegt etwa 120 m entfernt.

Nordwestlich des zu bewertenden Objekts erstreckt sich eine Parkfläche. Südlich befindet sich die Em-scher.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

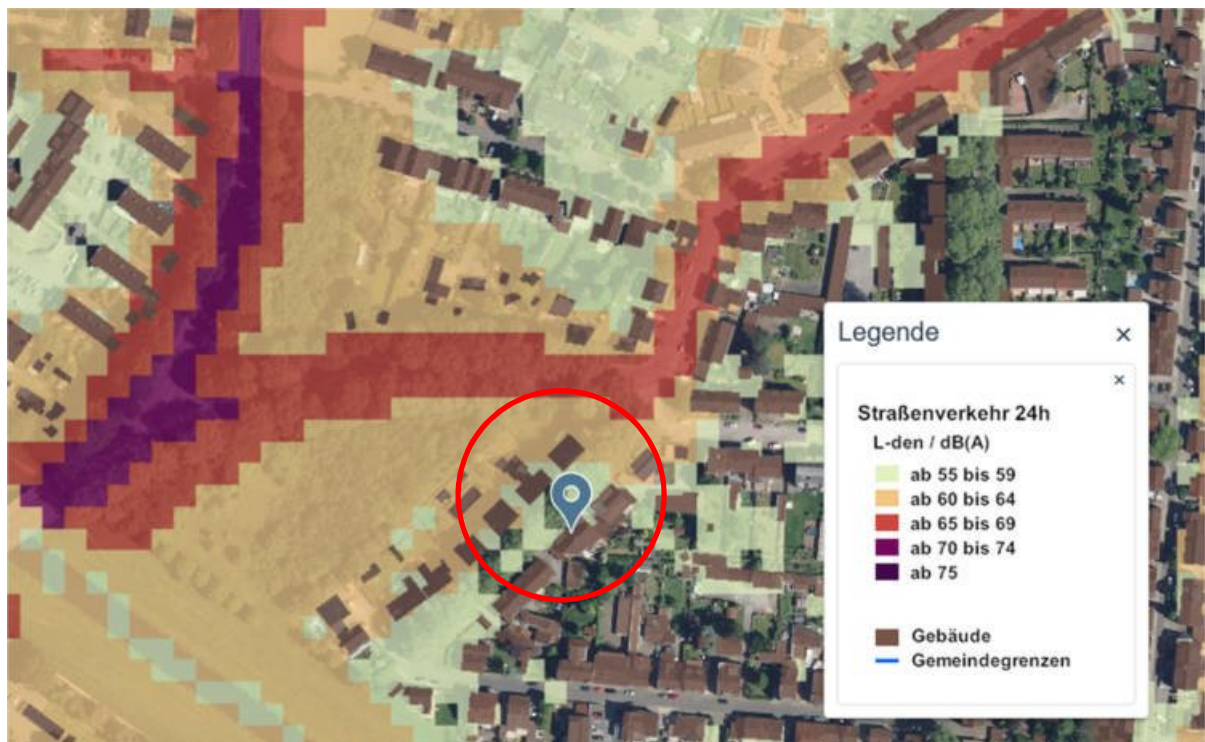
Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und 2 Garagen bebaut. Auf der Seite des zu bewertenden Objekts befinden sich weitere ähnlich errichtete Gebäude in offener Bebauung. Die nähere Umgebung ist ein allgemeines Wohngebiet.

Immissionen:

Das zu bewertende Objekt liegt in einer ruhigen Anliegerstraße. Durch den Einfluss der benachbarten Straßen ist jedoch mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen.

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

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel $> 55 - 59 \text{ dB(A)}$ für den Straßenlärm 24 Stunden. Dies betrifft das Objekt jedoch nur in Teilbereichen an der Vorderfassade. Nachfolgend ein Auszug aus der Lärmkarte für Umgebungslärm in NRW im Bereich des zu bewertenden Objekts, Straßenlärm 24 Stunden:

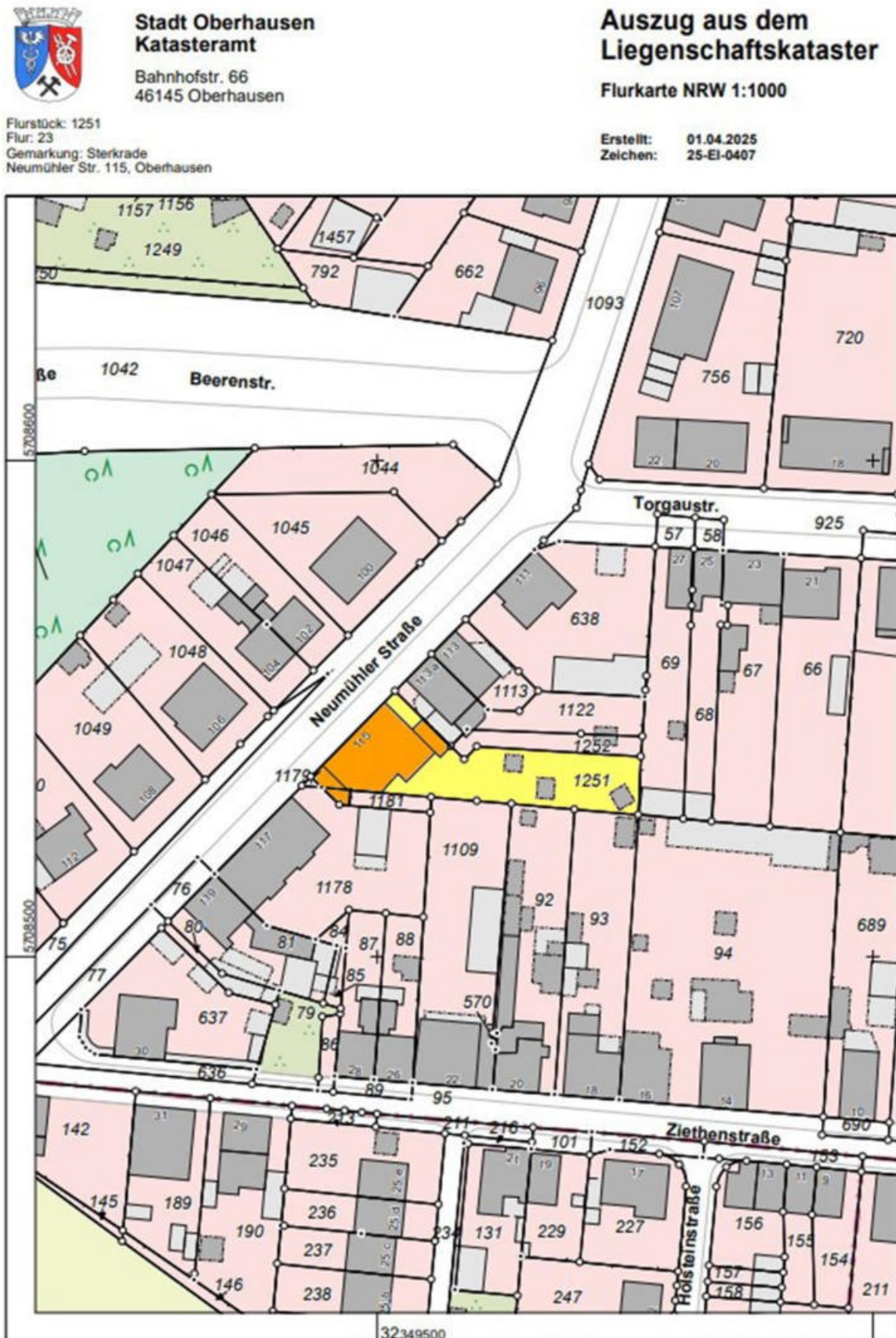


Nachfolgend wurden zwei Pläne zur Lage des Grundstücks in Oberhausen, bzw. im Stadtteil Sterkrade eingefügt:



1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Flurstück 1251 eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 1251:

Straßenfront:	Ca. 24,00 m zur	<i>Neumühler Straße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 13,30 m	
Mittlere Tiefe:	Ca. 59,00 m.	
Grundstücksgröße:	798 m ² .	
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.	
Topografie:	Überwiegend eben.	

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Neumühler Straße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Neumühler Straße</i> : Asphaltierte zweispurige Fahrbahn, asphaltierter Gehweg auf beiden Seiten der Straße, Parkmöglichkeiten auf der Straße auf beiden Seiten der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Auszug aus dem Schreiben der Stadt Oberhausen:

Grundstück Neumühler Straße 115
Gemarkung Sterkrade, Flur 23, Flurstück(e) 1251

Es wird hiermit bescheinigt, dass

- Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Herstellung der Teilanlagen Fahrbahn, Straßenentwässerung und Beleuchtung der Erschließungsanlage Neumühler Straße gezahlt sind.

Hinsichtlich der übrigen Teilanlagen (z. B. Gehwege) könnten unter Umständen noch Erschließungsbeiträge fällig werden. Angaben über Höhe und Fälligkeit der Beiträge können zurzeit nicht gemacht werden.
- Allerdings wurden Vorausleistungen für die Erschließungsanlage Neumühler Straße auf den künftigen Erschließungsbeitrag in Höhe von 1.529,19 DM gezahlt, die auf eine spätere Beitragsforderung angerechnet werden.
- Kanalanschlussgebühren in früheren Jahren gezahlt wurden, so dass Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht nach derzeitiger Rechtslage nicht fällig werden.

Hinweis:

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

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

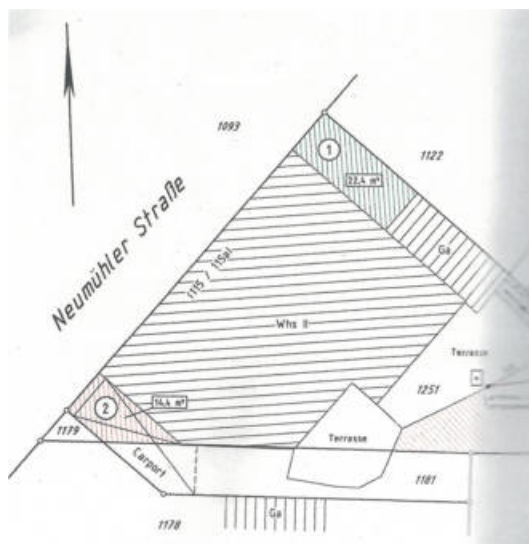
Anmerkung: Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 1251, wurde mit einem Mehrfamilienhaus und 2 Garagen bebaut. Die beiden Garagen befinden sich links und rechts des Wohnhauses im Bauwich. Durch die rechte Garage wurde ein Teil des angrenzenden Grundstücks (Flurstück 1181) überbaut. Hierfür gibt es eine Vereinigungsbaulast. Jedoch wurde gemäß Teilungserklärung nur die auf dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 1251) vorhandene Stellplatzfläche sowie die rückseitig angrenzende Terrasse im Sondereigentum Nr. 2 als Sondernutzungsrecht zugewiesen (siehe Plan aus der Teilungserklärung).



Die überbauten Bereiche des Carports und der Terrasse auf Flurstück 1181 sind demnach nicht Bestandteil der Eigentümergemeinschaft.

Das Wohngebäude wurde unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum errichtet. Der rückwärtige Grundstücksbereich wurde zu den Nachbargrundstücken durch einen Maschendrahtzaun bzw. einer hohen Hecke eingefriedet. Dort führt ein Weg an der linken Grundstücksgrenze zu den einzelnen als Sondernutzungsrecht eingetragenen Gartenparzellen.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs von Sterkrade, Blatt 5902 ist folgende Eintragung vorhanden:

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
6	1	Rückauflassungsvormerkung für a) Theodor Skowronek, geboren am 17.08.1940, b) Käthe Skowronek geb. Salewski, geboren am 26.11.1941, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 21.12.2005 (UR-Nr. 610/05, Notar Dr. Karl-Heinrich Hütter, Oberhausen). Eingetragen am 26.01.2006.

Anmerkung:
Abteilung II:

Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs, ermittelt.

Anmerkung
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Für das Flurstück 1251 mit insgesamt 6 Wohneigentumen und 1 Teileigentum (Garage) wurden laut Teilungserklärung folgende besonderen Bestimmungen bzw. Sondernutzungsrechte festgelegt:

Zur linken Garage:

An der auf dem Grundstück links neben dem Wohngebäude aufstehenden Garage wird hiermit Sondereigentum begründet und dem Miteigentumsanteil der Erschienenen zu 1.), verzeichnet im Grundbuch von Sterkrade Blatt 5900, zugeordnet.

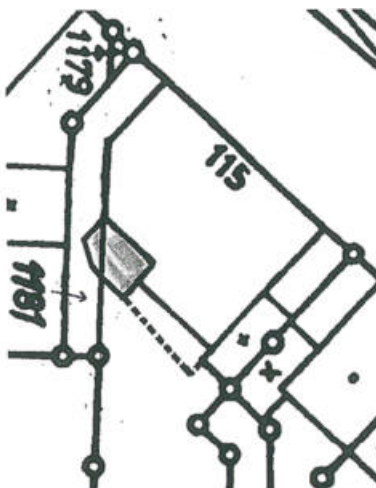
Der in Blatt 5900 verzeichnete Miteigentumsanteil ist mithin künftig auch verbunden mit dem Sondereigentum an der auf dem Grundstück aufstehenden Garage.

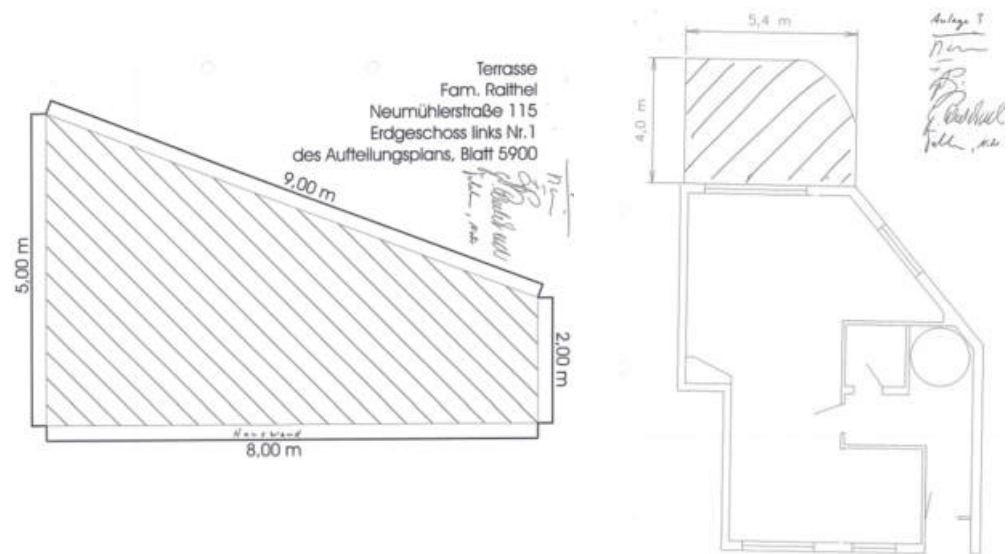
Zu den Terrassenflächen:

a) für den jeweiligen Berechtigten des im Grundbuch von Sterkrade Blatt 5900 eingetragenen Miteigentumsanteils an der an der Rückfront des Gebäudes hinter der in seinem Sondereigentum stehenden Wohnung gelegenen Terrassenfläche im Ausmaß von ca. 5 Metern an der linken und ca. 2 Metern an der rechten Seite in der Tiefe zur hinteren Grundstücksgrenze und 8 Metern in der Breite, in der anliegenden Skizze (Anlage 1) gelb gekennzeichnet und in einer weiteren Zeichnung (Anlage 2) dargestellt;

b) für den jeweiligen Berechtigten des im Grundbuch von Sterkrade Blatt 5901 eingetragenen Miteigentumsanteils an der Rückfront des Gebäudes hinter der in seinem Sondereigentum stehenden Wohnung gelegenen Terrassenfläche im Ausmaß von ca. 4 Metern in der Tiefe zur rückwärtigen Grundstücksgrenze und 5,4 Metern in der Breite mit einer Abschrägung der hinteren rechten Ecke, in der zur Anlage 1 gemachten Skizze blau gekennzeichnet und in einer weiteren Zeichnung (Anlage 3) schraffiert dargestellt,

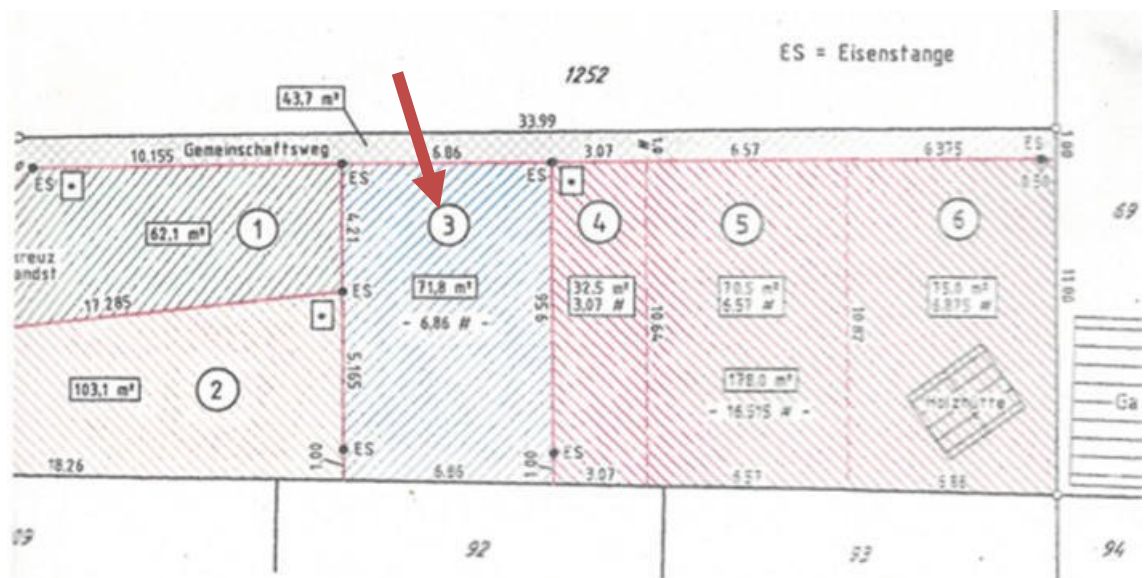
dergestalt, daß der jeweilige Berechtigte zur ausschließlichen Nutzung dieser Flächen als Terrasse unter Ausschluß sämtlicher anderer Wohnungseigentümer berechtigt ist,





Zu den Gartenanteilen:

- Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans erhält das Sondernutzungsrecht an den im beigefügten Lageplan „grün“ schraffierten und mit Ziffer 1 gekennzeichneten Gartenflächen.
- Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans erhält das Sondernutzungsrecht an den im beigefügten Lageplan „orange“ schraffierten und mit Ziffer 2 gekennzeichneten Gartenflächen.
- Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans erhält das Sondernutzungsrecht an den im beigefügten Lageplan „blau“ schraffierten und mit Ziffer 3 gekennzeichneten Gartenfläche.
- Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans erhält das Sondernutzungsrecht an den im beigefügten Lageplan „rot“ schraffierten und mit Ziffer 4 gekennzeichneten Gartenfläche.
- Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans erhält das Sondernutzungsrecht an den im beigefügten Lageplan „rot“ schraffierten und mit Ziffer 5 gekennzeichneten Gartenfläche.
- Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans erhält das Sondernutzungsrecht an den im beigefügten Lageplan „rot“ schraffierten und mit Ziffer 6 gekennzeichneten Gartenfläche.



Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Oberhausen besteht zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks folgende Eintragung:

Baulastenverzeichnis von Oberhausen		Baulastenblatt Nr. 7567	Seite 1
Grundstück: Neumühler Str. 115a, 6.-Nr.			
Gemarkung Sterkrade		Flur 23	Flurstück 1251
Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	2	3	
1	Verpflichtung des Flurstückes Nr. 1251, zusammen mit dem Flurstück Nr. 1181 als ein einheitliches Baugrundstück in bau- und planungsrechtlicher Hinsicht zu gelten und alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend anwenden zu lassen.	BA-Nr.: 1460/01	

Es handelt sich hierbei um eine Vereinigungsbaulast zusammen mit dem Nachbargrundstück, Flurstücke 1181 und dem zu bewertenden Flurstück 1251 (siehe auch die Flurkarte).

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 9.

Anmerkung:

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

Altlasten:

Gemäß Auskunft der Unteren Umweltschutzbehörde der Stadt Oberhausen, ist das zu bewertende Grundstück, Flurstück 1251, nicht als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen registriert. Falls derzeit unbefestigte Freiflächen / naturnahe Böden auf dem Grundstück vorhanden sind, gilt unabhängig von einer Erfassung im Kataster: Die Untersuchungen zur Erstellung einer Bodenbelastungskarte für das gesamte Stadtgebiet von Oberhausen haben ergeben, dass die naturnahen Böden, einschließlich Gartenböden und den vor längerer Zeit (von ca. 1970) als Kulturboden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien, mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) belastet sind.

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

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

Anmerkung:

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

Wohnbindung:

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

Denkmalschutz:

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

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

(Grundstücksqualität):
Entwicklungsstufe

Baureifes Land.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

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

Anmerkung:

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

2. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude:

2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Massivbauweise mit Satteldach, voll unterkellert. 1-2 Spänner mit insgesamt 6 Wohnungseigentumen und 1 Teileigentum (linke Garage).

2 Garagen Massivbauweise.

Baujahr:**Wohnhaus 1978.**

Bauschein Nr. 445/77 vom 22.1.1977 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und Garage.

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.8.1977 für 6 Wohnungseigentume.

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.11.1997 für 1 Teileigentum (Garage links).

Rohbauabnahme am 21.02.1978.

Schlussabnahme am 19.09.1978.

Anmerkung: Gemäß einem Urteil wurde eine Vereinigungsbaulast mit dem angrenzenden Flurstück 1181 eingetragen. Diese Vereinigungsbaulast sollte aufgrund der Errichtung eines Carports an der rechten Grundstücksseite erfolgen. Dazu soll es einen Bauantrag 1460/02 geben. Dieser befand sich jedoch nicht in den Bauakten der Stadt Oberhausen. Auch für die beim Ortstermin vorgefundene Bebauung an der rechten Grundstücksgrenze sind keine Unterlagen vorhanden. Hier besteht ein Sondernutzungsrecht für das Wohnungseigentum Nr. 2.

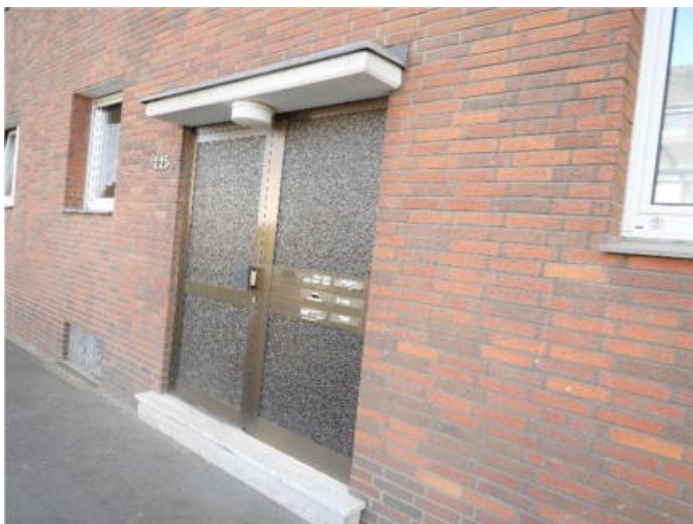
2.1 Fotoreportage

**Bild 01****Übersichtsbild**

Blick auf die zu bewertende Bebauung Neumühler Straße 115 mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 3 im 1. OG links. Die Hausfassaden sind alle verklinkert. Die Dachgauben haben eine Schieferverkleidung. Rinnen und Fallrohre sind aus Zink. Links sieht man die Garage Nr. 7, die als Teileigentum ausgewiesen ist.

**Bild 02****Übersichtsbild**

Blick von rechts auf die zu bewertende Bebauung. Für das Wohnungseigentum Nr. 2 besteht ein eigener Eingang. Rechts daneben wurde eine Garage errichtet. Sie gehört zum Sondernutzungsrecht der Wohnung Nr. 2 und überbaut in einem Teilbereich ein benachbartes Flurstück.

**Bild 03****Übersichtsbild**

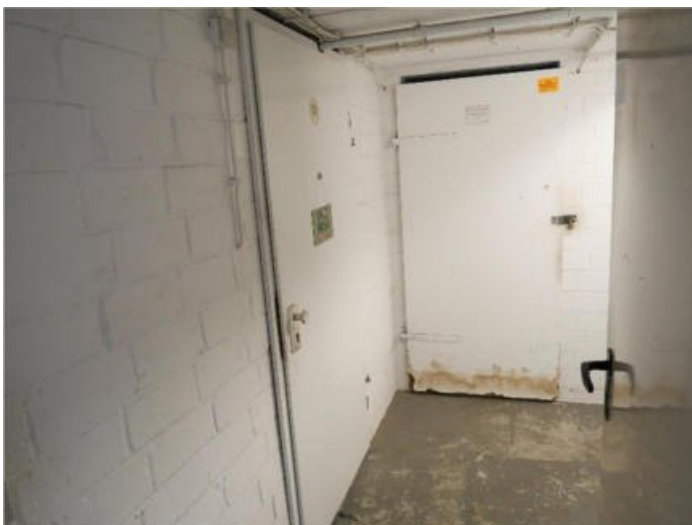
Blick auf den Hauseingang. Über 1 massive Stufe gelangt man zur Hauseingangstür aus Aluminium mit Glasfeld und feststehendem Seitenfeld. Dieser hat ebenfalls ein Glasfeld sowie die Klingelanlage und Briefkästen. Über dem Hauseingang befindet sich eine kleine massive Kragplatte. Die Kellerfenster sind aus Stahl und befinden sich im Sockel.

**Bild 04****Übersichtsbild**

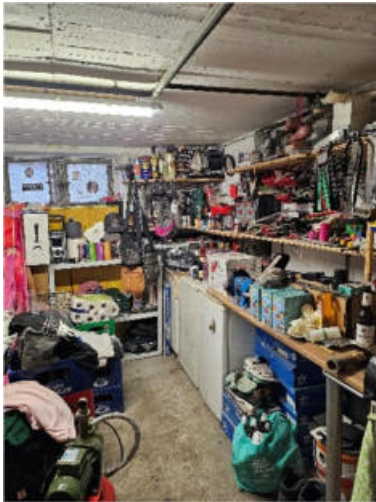
Blick in das Treppenhaus. Die zweiläufige massive Treppe hat einen Natursteinbelag. Das Geländer besteht aus Stahlrechteckstäben und einem Mipolamhandlauf. An den Wänden wurde ein Strukturputz mit Anstrich aufgebracht. Zur Belichtung dient ein großes Fenster aus Glasbausteinen.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick in den Spitzboden. Die Dachschrägen haben eine Unterspannbahn ohne Wärmedämmung. Zur Belichtung dienen Stahldachflächenfenster. In den Schrägen im Bereich der Wohnungen wurde eine Dachdämmung eingebracht.

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick in einen der beiden Kellerflure. Links sieht man die Tür zu der zum Wohnungseigentum Nr. 3 gehörenden Kellerraum. Die Wände im Flur sind unverputzt und gestrichen. Auf dem Boden wurde Estrich aufgebracht. Die Stahlbetondecken sind ebenfalls unverputzt und gestrichen. Die Türen sind aus Holz in einer Holzzarge.

**Bild 07****WE Nr. 3**

Blick in den Kellerraum der zu bewertenden Wohnung Nr. 3. An der Außenwand befindet sich ein Stahlkellerfenster. Wände und Decken sind unverputzt und gestrichen. Estrich liegt auf dem Boden.

**Bild 08****Übersichtsbild**

Blick in die Waschküche. Es ist Platz und Anschluss für 4 Waschmaschinen vorhanden. Sie befinden sich auf einem Betonsockel. Belichtung mit Stahlkellerfenster. Die Wände sind unverputzt und gestrichen. Der Estrich hat einen Bodenablauf.

**Bild 09****Übersichtsbild**

Blick in den Heizungsraum. Die Heizung ist gemäß Energieausweis von 1978 und muss mittelfristig erneuert werden.



Bild 10
Übersichtsbild

Blick auf die Rückseite des Hauses. Im Dachgeschoss wurde eine große Dachgaube eingebaut, die fast über die gesamte Hausbreite verläuft. Die Terrassen im EG gehören als Sondernutzungsrecht zu den Wohnungen. Sie haben eine Brüstung aus einem Stahlgeländer. Rechts von dem Stahlgeländer führt eine massive Treppe in den Keller (nicht im Bild).



Bild 11
Übersichtsbild

Blick auf den Gemeinschaftsweg, der im Garten zu den einzelnen Bereichen führt, die den Wohnungen als Sondernutzungsrecht zugewiesen sind. Er hat einen Betonsteinplattenbelag. Links sieht man die Einfriedung zum linken Nachbargrundstück. Die Abgrenzung des Weges zu dem rechten Gartenbereich des Wohnungseigentums Nr. 1 erfolgte mit einem niedrigen Holzlattenzaun.



Bild 12
WE Nr. 3

Blick auf die dem Wohnungseigentum Nr. 3 zugeordneten Gartenfläche. Sie ist mit einer kleinen Holzhaus bebaut. Ein kleiner gepflasterter Weg führt zu dem davor liegenden Freisitz.

**Bild 13****Übersichtsbild**

Blick auf die Wohnungseingangstür des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 3 im 1. OG links. Die Tür ist aus Holz und hat eine Stahlzarge. Rechts (nicht im Bild) befindet sich die Stromunterverteilung.

Bild 14**WE Nr. 3**

Blick in den Flur der zu bewertenden Wohnung. Rechts befindet sich die Tür zum Wohnzimmer. Links gelangt man in das Bad. Hinten sieht man die Holztür mit Glasfeld, die in die Küche führt. Auf dem Boden sind Keramikplatten verlegt. Die Wände sind tapeziert.

Bild 15**WE Nr. 3**

Blick in die Küche. Auf dem vorhandenen Keramikplattenbelag wurde ein Vinylboden verlegt. Die Wände sind tapeziert. An der Außenwand zeigen sich Schimmelpilzerscheinungen, ebenso unter der Fensterbank. Rechts über der Küchenarbeitsplatte wurde ein Fliesenspiegel angebracht.

Bild 16**WE Nr. 3**

Blick in das Kinderzimmer. Ausstattung mit Laminat und tapezierten Wänden. Auch hier sollen laut Mieterin immer wieder Schimmelpilzerscheinungen auftreten, die übergestrichen werden. Die Fenster sind, wie überall in der Wohnung, aus dem Baujahr. Darunter sieht man die älteren Heizkörper.

Bild 17**WE Nr. 3**

Blick in das Bad, Ausstattung mit Badewanne, Waschbecken und WC-Körper. Die Wände sind raumhoch gefliest. An der Decke (nicht im Bild) wurde eine Holzpaneeldecke mit integrierter Beleuchtung angebracht.

Bild 18**WE Nr. 3**

Blick in das Wohnzimmer. Auf dem Boden liegt Laminat. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Im Eckbereich zur Decke wurde eine Leiste aus Styropor angebracht. Die Decke ist verputzt und gestrichen.

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 (gemäß Bauakten der Stadt Oberhausen):

- Kellergeschoss:** Treppe, 6 zu den Wohnungen gehörende Kellerräume, Waschküche, Trockenraum, Heizungsraum. Vom EG zugängliche Kellerräume des Wohnungseigentums Nr. 2.
- Erdgeschoss:** Hauseingang mit Treppenhaus.
Wohnung Nr. 1: Diele, WC, Bad, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Küche, Terrasse.
Wohnung Nr. 2: Eigener Eingang von der Straße. Windfang, Küche, Essbereich, WC, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Terrasse, Treppe zum KG und 1.OG.
KG mit Flur, Büro und Kellerraum.
1.OG mit Diele, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer.
- Obergeschoss:** Treppenhaus.
Wohnung Nr. 3 (zu bewertende Wohnung): Diele, Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer.

Wohnung Nr. 4: Diele mit Abstellraum, Wohn-/Schlafzimmer mit Kochnische.

Dachgeschoss: Treppenhaus.

Wohnung Nr. 5: Flur, Diele, 2 Räume, Bad, Küche, Wohn-/Schlafraum.

Wohnung Nr. 6: Flur, Diele, 2 Räume, Bad, Küche, Wohn-/Schlafraum.

Rohbau:

Außenwände: KG: Mauerwerk 36,5 cm. EG: Mauerwerk ca. 30 cm. Außenfassaden verklindert, lt. Planunterlagen.

Innenwände: Mauerwerk, 11,5 cm und 24 cm stark, lt. Planunterlagen.

Geschossdecken: Stahlbetondecken, lt. Baubeschreibung.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion.

Dachform: Satteldach.

Dachdeckung: Tondachpfannen.

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen: Zweiläufige Stahlbetontreppe.

Fußböden: Natursteinbelag.

Wände: Strukturputz mit Anstrich.

Decken: Putz und Anstrich.

Fenster: KG: Stahlkellerfenster im Sockelbereich.
EG, OG: Glasbausteinfenster im Treppenhaus, sonst Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Kunststoffrollläden im EG und OG. Außenfensterbänke aus Marmor.

Türen: Hauseingang: Aluminiumtür mit Verglasung.
Innentüren aus Holz in Stahlzarge.

Elektroinstallation:	Normale Ausführung.
Heizung:	Gasheizung, Baujahr 1978 (gem. Energieausweis).
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.
Elektroinstallation:	Übliche Ausführung. Elektrounterverteilung im Treppenhausflur.
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- Hauseingangsüberdachung.- Kelleraußentreppe.- Leichte Dachüberstände.- 2 große Dachgauben zur Straßenseite und 1 fast über die gesamte Hausbreite verlaufende Dachgaube. Jeweils mit Faserzementplattenverkleidung im Front- und Seitenbereich. <p>Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK bzw. BGF enthalten ist.</p>

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein zweigeschossiges freistehendes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und jeweils einer Garage im linken und rechten Bauwich. Das Gebäude wurde 1978 in Massivbauweise mit Satteldach errichtet. Es befinden sich 6 Wohneinheiten im Gebäude. Die Wohnung Nr. 2 hat rechts einen eigenen Eingang und erstreckt sich über KG, EG und OG. Die anderen Wohnungen werden über den Haupteingang und das Treppenhaus erschlossen.

Fassade: Die Fassaden des Hauses und die Garagen sind verklankert. Über dem Hauseingang befindet sich eine kleine Kragplatte aus Beton.

Die Hauseingangstür zum Treppenhaus besteht aus einer Aluminiumtür und Strukturverglasung sowie aus einem feststehendem Seitenelement mit Klingel- und Briefkastenanlage.

Treppenhaus: Die Ausstattung des Treppenhauses stammt aus dem Baujahr. Die Bodenbeläge im Treppenhaus bestehen aus Natursteinplatten. Eine zweiläufige Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag führt in das 1. Obergeschoss und Dachgeschoss. Als Belichtung des Treppenhauses dient eine Glasbausteinwand. Das Geländer besteht aus Stahlrechteckstäben mit einem Mipolamhandlauf. Die Wände sind mit einem Strukturputz und Anstrich versehen.

Keller: Man gelangt über je einen Flur in die Kellerräume. Der rechte Flur führt zu 3 Kellerräumen der Wohnungseigentümer. Über den linken Flur erreicht man weitere 3 Kellerräume der Wohnungen sowie den Heizungsraum, Trockenraum und Waschküche. Vom Trockenraum führt eine Tür zur Kelleraußentreppe, über die man in den rückwärtigen Garten mit den einzelnen Sondernutzungsrechten gelangt. Die Wände sind unverputzt und gestrichen. Es zeigen sich Feuchtigkeiterscheinungen. Die Türen zu den Kellerräumen sind aus Holz, zum Heizungsraum aus Stahl in Stahlzarge. Auf dem Boden ist Estrich eingebaut. Bei der Decke handelt es sich um eine Stahlbetondecke.

Dach: Das Dach besteht aus einer Tonpfanneneindeckung mit Unterspannbahn und ohne Wärmedämmung. Die Eindeckung ist an einigen Stellen abgeblättert. Alle Dachgauben haben eine Faserzementplattenverkleidung. Die Dachschrägen im Bereich der Wohnungen sind mit einer Wärmedämmung ausgestattet. Fallrohre und Dachrinnen sind aus Zink. Laut Aussage der Hausverwaltung sollen Reparaturarbeiten an Dachrinne und Gaube durchgeführt werden.

Gemäß Informationen der WEG-Verwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 25.585,62 €.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. zu tätigende Instandsetzungsmaßnahmen über die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind und dass keine Sonderumlagen in absehbarer Zeit auf einen zukünftigen Erwerber zukommen.

Gemäß 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. Ein Energieausweis liegt vor. Er weist einen Endenergieverbrauch von 125,58 kWh/(m²*a) aus.

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 3

Lage des Wohnungseigentums Die Wohnung Nr. 3 liegt im 1. Obergeschoss, links im Gebäude:

Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	3- Zimmer Wohnung von ca. 78 m² Wohnfläche mit Diele, Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmern, ohne Balkon. Zzgl. ein zugehöriger Kellerraum.
-----------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fußböden:	Keramikplattenbelag in Diele und Bad. Wohnzimmer und Kinderzimmer mit Laminatbelag. Küche mit Vinylboden auf bestehendem Keramikplattenbelag.
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wände:	Wände mit Putz und Tapete bzw. Rauputz und Anstrich. Bad raumhoch gefliest. Fliesenspiegel in der Küche.
Decken:	Putz und Anstrich. Im Bad Holzpaneelverkleidung mit integrierter Beleuchtung.
Türen:	Wohnungseingangstüre Holz in Stahlzarge. Zimmertüren als Holztüren in Stahlzargen. In der Küche Holztüre mit Glasfeld.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung. Innenfensterbänke in Marmor.
Elektroinstallation:	Übliche Ausführung mit FI-Schalter. Warmwasser über Durchlauferhitzer im Bad.
San. Einrichtungen:	Ausstattung mit Toilettenkörper, Waschbecken, Badewanne und Heizkörper.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist vermietet.

Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr. 3:

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem baujahrstypischen Zustand mit einigen Modernisierungen. Die Fenster sind aus Kunststoff und aus dem Baujahr. In der Küche wurde über dem Fliesenbelag ein Vinylboden gelegt. Im Flur und im Badezimmer wurde ebenfalls ein Keramikplattenbelag verlegt. Das Wohnzimmer und das Kinderzimmer haben einen Laminatboden. Die Wände sind mit Ausnahme des Badezimmers tapeziert und teilweise gestrichen bzw. haben einen Rauputz. Über der Küchenzeile wurde ein Fliesenspiegel angebracht. An den Außenwänden in der Küche, Schlafzimmer und Kinderzimmer zeigen sich in den Ecken Schimmelpilzbildungen, in der Küche auch unter der Fensterbank. Laut Aussage der Mieter wurde schon mehrfach gestrichen, aber der Schimmel kommt immer wieder durch. Im Winter soll in der Küche die Fensterscheibe beschlagen. Das Badezimmer ist raumhoch gefliest. An der Decke wurde eine Holzpaneeldecke mit integrierter Beleuchtung angebracht. Ausgestattet ist das Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC Körper.

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. 10 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. Wie auch übliche Abnutzungserscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind. 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. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **5.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Vergleichswert). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

Da es sich um eine fiktive Instandsetzung und Modernisierung handelt, sind für das Objekt auch alle Ansätze darauf abzustellen (Restnutzungsdauer, ortsübliche Miete, etc.).

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

Tatsächliches Baujahr:	1978
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	33 Jahre

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Mehrfamilienhaus und 2 Garagen bebaut. Das Wohnhaus und die rechte Garage wurden unmittelbar am öffentlichen Verkehrsraum errichtet, während die linke Garage zurückgesetzt ist. Im hinteren Grundstücksteil wurden für die Wohnungseigentümer Sondernutzungsrechte eingetragen, sodass jeder Wohnungseigentümer einen Teil des Gartens für sich nutzen kann. Erschlossen wird der Garten nur über die Kelleraußentreppe bzw. über die Terrasse des Wohnungseigentums Nr.1. Zum rechten Nachbargrundstück wurde eine hohe Hecke gepflanzt, an der linken Grundstücks steht ein Maschendrahtzaun.

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.

KG		8,36 m x	13,99 m	=	116,96 m ²	
		5,33 m x	11,99 m	=	63,91 m ²	
	4,30 m x (	6,71 m +	11,99 m) / 2	=	40,21 m ²	
						221,07 m ²
EG		8,36 m x	13,99 m	=	116,96 m ²	
		5,33 m x	11,99 m	=	63,91 m ²	
	4,30 m x (	6,71 m +	11,99 m) / 2	=	40,21 m ²	
						221,07 m ²
OG		13,69 m x	11,99 m	=	164,14 m ²	
	4,30 m x (	6,71 m +	11,99 m) / 2	=	40,21 m ²	
						204,35 m ²
DG		13,69 m x	11,99 m	=	164,14 m ²	
	4,30 m x (	6,71 m +	11,99 m) / 2	=	40,21 m ²	
						204,35 m ²
						850,83 m ²
	rd.					851,00 m²

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden vor Ort ermittelt.

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

SE Nr. 3	Diele	(2,79 m x	1,10 m)	3,07 m ²	6,91 m ²	
		(1,34 m x	2,87 m)	3,85 m ²		
	Küche	(2,79 m x	3,47 m)	9,68 m ²	9,68 m ²	
	Schlafen	(3,97 m x	4,71 m)	18,70 m ²	18,70 m ²	
	Bad	(1,95 m x	2,56 m)	= 4,99 m ²	4,76 m ²	
		(-0,25 m x	0,92 m)	-0,23 m ²		
	Wohnen	(3,96 m x	6,34 m)	= 25,11 m ²	24,85 m ²	
		(-0,62 m x	0,41 m)	-0,25 m ²		
	Kind	(3,48 m x	3,62 m)	= 12,60 m ²	12,60 m ²	
				=	77,51 m ²	rd. 78,00 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 Marktanpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Eigentumswohnungen gleichermaßen entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben.

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vergl. § 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Diese Kaufpreise sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 26 Abs.1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall stehen genügend geeignete Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können. Die Unterzeichnerin hat eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung getätigt und vom Gutachterausschuss insgesamt 10 Vergleichspreise erhalten.

Das **Vergleichswertverfahren** ist deshalb als vorrangiges Verfahren durchzuführen. Bei vermieteten Eigentumswohnungen oder für Sondereigentume 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.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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 zur ortsüblichen Miete)
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke
- Abweichungen Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

3.2.1 Bodenwert Flurstück 1251

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 117013 in Oberhausen-Sterkrade,
Neumühler Straße 115 zum Stichtag
01.01.2025:

= 280,- €/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 Wertermittlungstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungstichtag 08.04.2025 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 **280 €/m²** als Basiswert herangezogen.

Aufteilung in Teilflächen

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

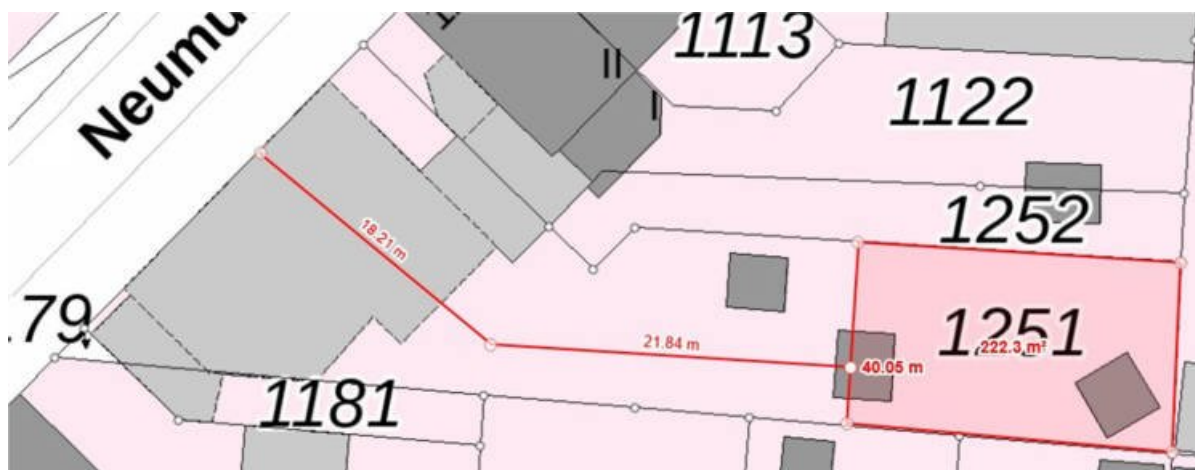
Bei dem Flurstück 1251 handelt es sich, bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 60 m, um ein Grundstück mit Übertiefe. Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 40 m.

In der Wertermittlungspraxis werden Übertiefen dadurch berücksichtigt, dass eine Aufteilung in Vorder- und Hinterland vorgenommen wird, wobei das Hinterland einen deutlichen Wertabschlag zum Vorderlandwert erfährt.

Die hintere Grundstücksfläche, so genannte **Hinterlandfläche**, ist als zusätzliche Hausgartenfläche zu werten, da eine Wohnbebauung aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben nicht genehmigt würde.

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

Hinterlandfläche:	=	rd. 222,00 m²
Vorderlandfläche somit:	$798 \text{ m}^2 - 222 \text{ m}^2 =$	576,00 m²



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

Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

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

Wert der Hinterlandfläche: $0,30 * 280 \text{ €/m}^2 = 84,00 \text{ €/m}^2$.

Berücksichtigung der ggf. abweichenden WGFZ

Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen:

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) und Grundstückstiefe

Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

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

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

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

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

WGFZ Bewertungsgrundstück:

$$221,07 \text{ m}^2 + 204,35 \text{ m}^2 + (204,35 \text{ m}^2 \times 0,75) = 578,68 \text{ m}^2 / 576,00 \text{ m}^2 = 1,005 \text{ rd. } 1,00$$

WGFZ Richtwertgrundstück:

0,50

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

Auswirkung von WGFZ und Tiefe

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

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

$$\frac{101,20 + 43,20 \times 1,00 - 0,57 \times 40,00}{101,20 + 43,20 \times 0,50 - 0,57 \times 40,00}$$

$$\text{Angepasster Bodenwert: } 121,60 / 100 = 1,22 \times 280,00 \text{ m}^2 = 341,60 \text{ €/m}^2$$

Himmelrichtung des Gartens

Ausrichtung des Grundstücks

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

Für die Gartenausrichtung nach Ost ist keine Anpassung vorzunehmen:

Berücksichtigung der Baulast:

Auf dem Grundstück lastet eine Vereinigungsbaulast. Nach Auffassung des OLG Karlsruhe (Urteil vom 06.11.1991- 1U 128/91; NJW-RR 92, 1104) ist die Belastung des Grundstücks mit einer Baulast als Sachmangel zu sehen, der zu einem Minderungsrecht führt. Im Vergleich zum Richtwertgrundstück ohne Baulast ist das zu bewertende Grundstück benachteiligt, da es sich aus baurechtlicher Sicht nicht um ein eigenständiges Grundstück handelt, sondern ein Teilgrundstück des Gesamtgrundstückes, bestehend aus auf Seite 11 aufgeführten Flurstücken, darstellt. Eine genaue Analyse der Auswirkungen wäre mit erheblichem Aufwand verbunden und wird deswegen nicht vorgenommen. Es handelt sich vor allem um Auswirkungen bei genehmigungspflichtigen Änderungs- und Umbauarbeiten, die anderen Voraussetzungen

unterliegen, wenn es sich um ein eigenständiges Grundstück handelt. In einigen Genehmigungsfällen kann die Vereinigungsbaulast auch Vorteile, bzw. Vereinfachungen nach sich ziehen. Die mit etlichen Imponderabilien behafteten Auswirkungen der Vereinigungsbaulast muss mit einem Abschlag berücksichtigt werden.

Als Wertminderung hält die Unterzeichnerin einen Abzug von 2% vom Bodenrichtwert für angemessen:

$$\text{Bodenwert} = 341,60 \text{ €/m}^2 * 0,98 = 334,77 \text{ €/m}^2, \quad \text{rd. } 335 \text{ €/m}^2$$

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 08.04.2025 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$\text{Vorderland: } 576 \text{ m}^2 * 335,00 \text{ €/m}^2 = 192.960,00 \text{ €} \quad \text{rd. } 193.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Hinterland: } 222 \text{ m}^2 * 84,00 \text{ €/m}^2 = 18.648,00 \text{ €} \quad \text{rd. } 18.600,00 \text{ €}$$

$$211.600,00 \text{ €}$$

Bodenwert Flurstück 1251:

$$(\text{angemessener Preis zum Wertermittlungstichtag}) \quad \text{rd. } 212.000,00 \text{ €}$$

3.2.2 Bodenwertanteil des Sondereigentums

Den einzelnen Wohnungs-, bzw. Teileigentumen ist ein anteiliger Bodenwert im Verhältnis der relativen Wertanteile der Einzeleigentume am Wert des gesamten bebauten Grundstücks zuzuordnen.

Die gem. Teilungserklärung vorgenommenen Miteigentumsanteile entsprechen nach Überprüfung **in etwa** der anteiligen Wertigkeit der zu bewertenden Wohnungseigentume am Gesamtobjekt; deshalb können die jeweiligen Bodenwertanteile für die Ertrags- und Sachwertermittlung angesetzt werden. (Eine theoretisch erforderliche Korrektur aufgrund der vorliegenden Abweichungen ist vorliegend aufgrund vernachlässigbarer Wertauswirkung nicht erforderlich).

Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 3, anteilig:

Vorderland:

$$\text{SE Nr. 3 } 193.000,00 \text{ €} \times 159,00 / 1.000 = 30.687,00 \text{ €} \quad \text{rd. } 30.700,00 \text{ €}$$

Hinterland:

$$\text{SE Nr. 3 } 18.600,00 \text{ €} \times 159,00 / 1.000 = 2.957,40 \text{ €} \quad \text{rd. } 3.000,00 \text{ €}$$

3.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 35 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichskaufpreisverfahren** zur Anwendung.

Auszug aus § 25 ImmoWertV:

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die Anwendung des Vergleichskaufpreisverfahren besteht in dem Vergleich von geeigneten und in einer hinreichenden Zahl vorhandenen Kaufpreisen ähnlicher Objekte („hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale“), die mit Hilfe von geeigneten Indexreihen, § 18 ImmoWertV, und Umrechnungskoeffizienten, § 19 ImmoWertV, für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekt angepasst werden.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können aus Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Vergleichskaufpreise

Für das Vergleichskaufpreisverfahren wurde für das zu bewertende Objekt vom Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung angefertigt. Es handelt sich dabei um eine repräsentative Auswertung, da insgesamt 10 Kaufpreise ausgewertet wurden.

Auszug aus dem Schreiben des Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen vom 28.04.2025:

Nr.	Straße	Zeitp.	Bauj.	Gesch.		Anz. WE	Größe	Gesch.	Balkon o.ä.	Modernisierung								Ausstattung	Nutzung	Kaufpr. €/m²
										1	2	3	4	5	6	7	8			
1	Eichkampstraße 25, 27	März 19	1969	3	8	74	1. OG	B	-	-	-	-	2005	-	2005	2005	-	normal	E	1.216
2	Mathildestraße 32	Jun 19	1976	4	8	79	2. OG	B	1985	-	-	-	-	-	-	-	-	normal	E	1.392
3	Königsheiter Straße 131	Nov 20	1978	4	7	83	2. OG	B	1998	-	-	-	-	-	2019	-	-	gut	E	1.686
4	Dianastraße 59, 61	Apr 22	1975	3	6	78	2. OG	B / G	-	2017	-	-	-	-	2017	2017	-	gut	E	2.326
5	Königsheiter Straße 131	Juli 22	1978	4	6	76	2. OG	B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	gut	V	1.776
6	Robert-Koch-Straße 39	Nov 22	1984	3	4	77	2. OG	B	-	-	-	-	-	-	2010	-	-	gut	E	1.974
7	Hegerfeldstraße 61	Apr 23	1970	3	6	75	2. OG	B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	gut	E	1.886
8	Postweg 126	Jun 23	1970	3	6	72	1. OG	B	-	-	-	-	-	-	2022	2022	-	normal	E	1.840
9	Holderstraße 7	Apr 24	1970	4	9	76	1. OG	B	-	-	-	2013	-	-	-	-	-	gut	E	2.105
10	Feldhofstraße 4	Juli 24	1980	3	7	72	2. OG	B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	normal	V	1.666

Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt

Kaufzeitpunkt

Der Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen hat einen Preisindex für Mehrfamilienhausgrundstücke abgeleitet. Siehe Auszug aus dem GMB Oberhausen 2025:

Jahr	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke		Mehrfamilienhausgrundstücke	
	1963 = 100	1980 = 100	1963 = 100	1980 = 100
2006	1095	174	1046	182
2007	1095	174	1046	182
2008	1095	174	1046	182
2009	1095	174	1046	182
2010	1095	174	1046	182
2011	1095	174	1046	182
2012	1095	174	1046	182
2013	1120	178	1046	182
2014	1120	178	1046	182
2015	1120	178	1046	182
2016	1120	178	1046	182
2017	1120	178	1074	187
2018	1223	194	1074	187
2019	1289	204	1074	187
2020	1469	233	1160	202
2021	1669	265	1253	218
2022	1669	265	1253	218
2023	1669	265	1253	218
2024	1736	276	1303	227

In 2024 konnte eine Wertsteigerung von 4 % festgestellt werden. In den Jahren davor (2021 bis 2023) stagnierten die Preise. In den Jahren 2020 und 2019 gab es eine Steigerung von jeweils rd. 8 %.

Es ergeben sich folgende Faktoren bzw. Anpassungen:

Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt zum Stichtag 08.04.2025

Objekt	€/m² WF	Zeitpunkt	Faktor Zeitpunkt	€/m² WF
1	1.216	Mrz. 19	1,18	1.435
2	1.392	Jun. 19	1,16	1.615
3	1.686	Nov. 20	1,05	1.770
4	2.326	Apr. 22	1,04	2.419
5	1.776	Jul. 22	1,04	1.847
6	1.974	Nov. 22	1,04	2.053
7	1.886	Apr. 23	1,04	1.961
8	1.849	Jun. 23	1,04	1.923
9	2.105	Apr. 24	1,03	2.168
10	1.666	Jul. 24	1,02	1.699

Da der Gutachterausschuss Oberhausen keine Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten oder andere Anpassungsfaktoren für Wohnungseigentum abgeleitet hat, werden im Folgenden Anpassungsfaktoren aus den Nachbargemeinden Mülheim, Essen und Bottrop herangezogen, die Faktoren abgeleitet haben.

Lage

Stadt Essen:

Wohnlage	UK
einfach	0,75
einfach - mittel	0,85
mittel	1,00
gut	1,20
sehr gut	1,35

Stadt Bottrop:

	einfach	0,91
Lageklasse	mittel	1,00
	gut	1,11

Stadt Mülheim:

Wohnlage	sehr gut (1)	1,42
	gut (2)	1,15
	gut – mittel (3)	1,00
	mittel – einfach (4)	0,83
	einfach (5)	0,59

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen, ergeben sich leichte Lageabweichungen nach oben oder unten für die herangezogenen Vergleichslagen. Diese werden deshalb etwas moderater angesetzt als von den Nachbarstädten einkategorisiert, so dass für etwas bessere Lagen der **Faktor 0,95** und für etwas schlechtere Lagen der **Faktor 1,05** gewählt wird.

Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt

Objekt	€/m² WF	Lage	Faktor Lage	€/m² WF
1	1.435	besser	0,95	1.363
2	1.615	schlechter	1,05	1.695
3	1.770	schlechter	1,05	1.859
4	2.419	besser	0,95	2.298
5	1.847	schlechter	1,05	1.939
6	2.053	besser	0,95	1.950
7	1.961	besser	0,95	1.863
8	1.923	schlechter	1,05	2.019
9	2.168	gleich	1,00	2.168
10	1.699	gleich	1,00	1.699

Baujahr

Stadt Essen: Keine allgemeinen Umrechnungskoeffizienten.

Stadt Bottrop:

	1940 - 1969	0,81
	1970 - 1979	0,85
	1980 - 1989	0,93
Baujahr	1992	1,00
(Interpolation möglich)	1990 - 1999	1,06
	2000 - 2009	1,19
	2010 - 2019	1,38

Stadt Mülheim:

Gebäudealter in Jahre	1-3	1,58
	4-10	1,45
	11-25	1,35
	26-40	1,11
	41-60	1,00
	61-90	1,00
	über 90	1,07

Baujahr der zu bewertenden Wohnung: 1978, Alter: 33 Jahre.

Baujahre der Vergleichswohnungen: 1969-1984, Alter: 24 - 39 Jahre.

Es wird gem. den Umrechnungskoeffizienten der Stadt Mülheim keine Anpassung aufgrund des Baujahres geschätzt.

Anzahl der Wohneinheiten im Objekt

Stadt Essen:

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Koeffizient
3 - 6	1,073
7 - 12	1,000
≥13	0,906

Stadt Bottrop:

	< 4	1,03
Wohneinheiten im Gebäude	4 - 8	1,00
	9 - 12	0,98
	> 12	0,93

Stadt Mülheim:

Anzahl der Einheiten im Gebäude	3	1,03
	4-6	1,00
	7-12	0,96
	13-20	0,89
	21-65	0,86
	über 65	0,52

Zu bewertende Wohnung: 6

Vergleichswohnungen: 4 - 9

Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt

Objekt	€/m² WF	Anzahl WE	Faktor WE	€/m² WF
1	1.363	8	1,00	1.363
2	1.695	8	1,00	1.695
3	1.859	7	1,00	1.859
4	2.298	6	1,00	2.298
5	1.939	6	1,00	1.939
6	1.950	4	1,00	1.950
7	1.863	6	1,00	1.863
8	2.019	6	1,00	2.019
9	2.168	9	1,02	2.212
10	1.699	7	1,00	1.699

Balkon

Stadt Essen:

Balkon / Terrasse	Koeffizient
vorhanden	1,000
nicht vorhanden	0,899

Stadt Bottrop:

Balkon / Loggia / Terrasse / Wintergarten	vorhanden	1,00
	nicht vorhanden	0,90

Stadt Mülheim:

Balkon/Loggia	vorhanden	1,00
	nicht vorhanden	0,96

Die zu bewertende Wohnung hat keinen Balkon. Alle Vergleichswohnungen haben einen Balkon. Ausgehend von den Umrechnungskoeffizienten der Nachbarstädte wird von einem gemittelten Faktor von 0,92 ausgegangen.

Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt

Objekt	€/m² WF	Balkon	Faktor Balkon	€/m² WF
1	1.363	Balkon	0,92	1.254
2	1.695	Balkon	0,92	1.560
3	1.859	Balkon	0,92	1.710
4	2.298	Garten/Balkon	0,92	2.114
5	1.939	Balkon	0,92	1.784
6	1.950	Balkon	0,92	1.794
7	1.863	Balkon	0,92	1.714
8	2.019	Balkon	0,92	1.858
9	2.212	Balkon	0,92	2.035
10	1.699	Balkon	0,92	1.563

Ausstattung

Stadt Essen:

Gebäudestandard	Koeffizient
einfach	0,766
einfach bis mittel	0,843
mittel	1,000
mittel bis gehoben	1,352

Stadt Bottrop:

	einfach	0,94
	einfach bis mittel	0,97
Gebäudestandard	mittel	1,00
	mittel bis gehoben	1,06
	gehoben	1,13

Stadt Mülheim:

Ausstattung	stark gehoben	1,30
	gehoben	1,17
	mittel	1,00
	einfach	0,92

Zu bewertende Wohnung: mittel

Vergleichswohnungen: mittel (normal) bis gehoben (gut)

Ausgehend von den Umrechnungskoeffizienten der Nachbarstadt Mülheim wird von einem gemittelten Faktor von 1,17 ausgegangen, wodurch sich für die zu bewertende Wohnung im Vergleich zu gut ausgestatteten Wohnungen ein **Faktor von 0,86** ergibt.

Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt

Objekt	€/m ² WF	Ausstattung	Faktor Ausstattung	€/m ² WF
1	1.254	normal	1,00	1.254
2	1.560	normal	1,00	1.560
3	1.710	gut	0,86	1.471
4	2.114	gut	0,86	1.818
5	1.784	gut	0,86	1.534
6	1.794	gut	0,86	1.543
7	1.714	gut	0,86	1.474
8	1.858	normal	1,00	1.858
9	2.035	gut	0,86	1.750
10	1.563	normal	1,00	1.563

Vermietungszustand

Stadt Essen:

Mietsituation	Koeffizient
unvermietet	1,000
vermietet	0,905

Stadt Bottrop:

Mietsituation	unvermietet	1,00
	vermietet	0,97

Stadt Mülheim:

Mietsituation	unvermietet	1,00
	vermietet	0,94

Die zu bewertende Wohnung ist vermietet.

Ausgehend von den Umrechnungskoeffizienten der Nachbarstädte wird von einem gemittelten **Faktor von 0,94** ausgegangen.

Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt

Objekt	€/m² WF	Vermietung	Faktor Ausstattung	€/m² WF
1	1.254	unvermietet	0,94	1.179
2	1.560	unvermietet	0,94	1.466
3	1.471	unvermietet	0,94	1.382
4	1.818	unvermietet	0,94	1.709
5	1.534	vermietet	1,00	1.534
6	1.543	unvermietet	0,94	1.451
7	1.474	unvermietet	0,94	1.386
8	1.858	unvermietet	0,94	1.746
9	1.750	unvermietet	0,94	1.645
10	1.563	vermietet	1,00	1.563

Wohnungsgröße

Stadt Essen:

Keine allgemeinen Umrechnungskoeffizienten.

Stadt Bottrop:

Wohnfläche	30 m² - 49 m²	0,88
(Interpolation möglich)	50 m² - 69 m²	0,95
	70 m² - 89 m²	1,00
	90 m² - 109 m²	1,03
	110 m² - 130 m²	1,04

Stadt Mülheim:

Wohnfläche in m ²	bis 29	0,99
	30-49	0,94
	50-79	1,00
	80-110	1,11
	111-150	1,15

Zu bewertende Wohnung: 78 m²
 Vergleichswohnungen: 72 – 83 m²

Es wird gem. den Umrechnungskoeffizienten der Stadt Bottrop keine Anpassung aufgrund der Wohnungsgröße geschätzt.

Zusätzliche Eigenschaften

Stadt Bottrop:

Gartennutzung	vorhanden	1,09
	nicht vorhanden	1,00

Stadt Mülheim:

Terrasse	vorhanden	1,13
	nicht vorhanden	1,00

Da die zu bewertende Wohnung einen Gartenanteil hat, wird ein 10 prozentiger Zuschlag geschätzt:

Weitere Faktoren, die jedoch für den Vergleich mit der zu bewertenden Wohnung keine Wertrelevanz haben, da davon ausgegangen wird, dass die Vergleichswohnungen einen ähnlichen Standard bzw. Geschosslage haben:

Stadt Bottrop:

Geschosslage	Souterrain	0,93
	Erdgeschoss / Souterrain	0,93
	Erdgeschoss	1,01
	1. Obergeschoss	1,00
	ab 2. Obergeschoss	0,97
	Dachgeschoss	0,98
Modernisierungstyp	Baujahrtypisch (nicht modernisierter)	0,78
	teilmodernisiert (nicht neuzeitlich)	0,88
	neuzeitlich	1,00

Stadt Mülheim:

Ausbau barrierearm	Nein	1,00
	ja	1,04

Ausschluss von Vergleichskaufpreisen, die zuviel vom Mittelwert abweichen

Aus der Summe aller angepassten Vergleichspreise wird zunächst ein Mittelwert gebildet und eine Spanne von $\pm 25\%$ ermittelt.

Der Mittelwert beträgt vorläufig: 1.506 €/m^2 Wohnfläche mit einer Spanne von: 1.130 € bis 1.883 €/m^2 .

Alle Preise liegen innerhalb des Spannenwertes. Diese werden deshalb zur Ableitung des gewichteten Mittels weiter herangezogen. Es wird der Vergleichspreis als gewichtetes Mittel aus den zuvor an die wertbeeinflussenden Merkmale angepassten Vergleichskaufpreisen gebildet.

Der Mittelwert beträgt vorläufig: 1.506 €/m^2 Wohnfläche. Durch den Zuschlag von 10% aufgrund der Nutzung eines Gartenanteils ergibt sich ein relativer Vergleichswert von **rd. 1.660 €/m^2** Wohnfläche. Der absolute Vergleichswert ergibt sich aus dem Produkt des relativen Vergleichswertes und der Wohnfläche und anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

$78 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \cdot 1.660,00 \text{ €/m}^2 = 129.480,00 \text{ €}$

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

	129.480,00 €
- Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten	
am Sondereigentum (siehe Seite 29)	- ca. 5.000,00 €
anteiliger Bodenwert Hinterland	<u>..ca. 3.000,00 €</u>
	127.480,00 €
	rd. 127.000,00 €

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

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

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Oberhausen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2025:

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
Rohertrag	nachhaltig erzielbare Mieten nach Mietspiegel bzw. einkommende Mieten, die auf Nachhaltigkeit geprüft wurden
Bewirtschaftungskosten	gemäß Anlage 3 ImmoWertV: Instandhaltungskosten 13,80 € Wohngebäude, 104,00 € Garage/ähnlicher Einstellplatz (Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze) Verwaltungskosten 351,00 € Wohnen, 420,00 € Eigentumswohnung und 46,00 € 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 1 und 2 ImmoWertV, ermittelt werden
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer minus Alter/fiktives Alter
Bodenwert	gemäß Bodenrichtwertkarte unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten; separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, bzw. dem Modell des GAA Oberhausen entsprechend die nachhaltig erzielbaren Erträge. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag - 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)

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

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

Gemäß Modell des GAA Oberhausen beträgt die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden **80 Jahre**. Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und geschätzten Ausstattung mit **33 Jahren** ermittelt.

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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen hat für 2024 (GMB 2025) folgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	N	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)			
			Ø Größe W/NF	Ø Kaufpreis je m ²	Ø Miete je m ²	Ø RND
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	1,78 % (± 0,37 %)	71	86,5 m ² (± 22,0 m ²)	2.163,-- € (± 575,-- €)	6,83 € (± 0,61 €)	44,1 J. (± 13,3J.)
Wohnungseigentum (vermietet)	2,24 % (± 0,36 %)	31	74,4 m ² (± 21,0 m ²)	1.839,-- € (± 576,-- €)	7,08 € (± 1,08 €)	38,4 J. (± 13,0J.)

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine mittlere Lage. Es ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und Erhöhungen der Energiekosten tlw. Preisabfälle festzustellen sind. Der Liegenschaftszinssatz wird mit 2,25 % geschätzt (vermietet, Preisrückgänge, mittlere Lage).

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 funktio-

nale 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 Kosten-schätzung angesetzt sind.

3.4.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 3

Das Wohneigentum ist vermietet.

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

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Auszug aus dem Mietspiegel:

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

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

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

Zunächst ist von der Baualtersgruppe III, 1965 bis 1979, auszugehen.

Die diesbezügliche Mietpreis-Spanne gemäß Mietspiegel beträgt:

Für Wohnungen 60-90 m²: 4,89 bis 7,05 €/m², Mittelwert 5,91 €/m²

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

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

Zuschläge unter anderem für Einfamilienwohnbauwerke, Appartements, alten-/behindertengerechte Ausstattung, gehobene Wohnungsausstattung (z. B. bei Parkett, Fliesen-/Naturstein-/Teppichböden hoher

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

Für die Eigentumswohnung ist von dem oberen Spannenwert, = 7,05 €/m² auszugehen. Hier wurde die alleinige Nutzung einer Gartenanteils berücksichtigt.

Der Mietspiegel sieht noch Zu- bzw. Abschläge vor.

SE Nr.		SE Nr. 3
Wohnfläche		78,00 m ²
Basismiete		7,05 €/m ²
Zuschläge		
<u>gehobener Gebäudezustand</u>	0,47 €/m ²	0,47 €/m ²
z. B. bei gepflegter Fassade mit Klinker, Schiefer, restaurierter Stuck-/Ornamentputzfassade, repräsentativem Treppenhaus mit hochwertigem Bodenbelag (Marmor o. ä.), hochwertigen Wandbekleidungen		
Abschläge		
<u>Wohnungen ohne Balkon</u>	-0,44 €/m ²	-0,44 €/m ²
Gebäude ab Baujahr 1965		
Es ergibt sich folgender Mietwert:		7,08 €/m ²
		rd. 7,10 €/m ²
* Wohnfläche		78,00 m ²
		553,80 €/Monat

Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:

Die marktüblich erzielte Miete ist mit der tatsächlichen Miete zu vergleichen. Als Ausgangswert für die Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt. Bei wesentlich zu gering vermieteten Wohnungen ist eine Mindermiete zu berechnen. Zunächst ist jedoch zu prüfen, ob die tatsächliche Miete an das ortsübliche Niveau angepasst werden kann.

Die Wohnfläche beträgt 78 m². Gemäß Mietvertrag beträgt der Mietzins 490 €/Monat. Dies entspricht 6,28 €/m² Wohnfläche. Die ortsübliche Miete wurde mit 553,80 €/Monat ermittelt, gleich 7,10 €/m² Wohnfläche.

Die Nettokaltmiete der Wohnung liegt unterhalb des ortsüblichen Niveaus, kann aber durch eine max. 20% Erhöhung auf das ortsübliche Niveau angepasst werden (Kappungsgrenze).

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

SE Nr. 3	Wohnung	78,00m ²	7,10 €/m ²	553,80 €/Monat	6.645,60 €/Jahr
----------	---------	---------------------	-----------------------	----------------	-----------------

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt 6.645,60 €/Jahr

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

351,00 € / Wohneinheit 351,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

13,80 € / m² Wohn- und Nutzfläche

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

78,00 m² 1.076,40 €

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge

gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen 132,91 €

1.560,31 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.560,31 €

Jährlicher Reinertrag 5.085,29 €

Reinertrag des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

2,25 % * 30.700,00 € - 690,75 €

Ertrag der baulichen Anlagen 4.394,54 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 33 Jahre

Vervielfältiger * 23,118

bei 33 Jahren Restnutzungsdauer

2,25 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 101.592,93 €

Bodenwert + 30.700,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums 132.292,93 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 132.292,93 €

Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten

am Sondereigentum, siehe Seite 32) ca. - 5.000,00 €

Anteiliger Bodenwert Hinterland ca. 3.000,00 €

130.292,93 €

Ertragswert insgesamt 130.000,00 €

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 Wohnungseigentum Nr. 3

Der Vergleichswert wurde mit rd. 127.000,00 ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 130.000,00 € ermittelt.

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

Die im Vergleichskaufpreisverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit und in Anlehnung an den Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen sowie angrenzender Nachbarstädte abgeleitet worden. Das gleiche gilt für die Daten aus dem Ertragswertverfahren.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung des Ertragswertes, = **rd. 128.000,00 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vermietetes Wohnungseigentum in einem aus 6 Wohnungen bestehenden Mehrfamilienhaus. Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, ordentlichen Zustand mit einigen Modernisierungen und Instandhaltungsstau.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 3 liegt im 1. Obergeschoss links (Zweispänner) und hat eine Größe von rd. 78 m². Es hat eine normale Grundrissgestaltung mit Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche, Kinderzimmer und Wohnzimmer ohne

Balkon. Zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum gehören ein Kellerraum im Kellergeschoss sowie ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche.

Der Verkehrswert für 159 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus und 2 Garagen bebaute Grundstück in 46149 Oberhausen, **Neumühler Straße 115**, Gemarkung Sterkrade, Flur 23, Flurstück 1251, Wohnungsgrundbuch von Sterkrade, Blatt 5902, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 3** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungstichtag **08.04.2025** mit

rd. 128.000,00 Euro

In Worten: Hundertachtundzwanzigtausend Euro geschätzt.
(entspricht bei rd. 78 m²: rd. 1.640 €/ m² Nutzfläche)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung am Sondereigentum in Höhe von ca. 5.000 € für Instandsetzungsarbeiten) ergäbe sich ein Wert von 133.000,00 € (= rd. 1.705 €/m² Wohnfläche bei 78 m²).

Mülheim a.d. Ruhr, 17.05.2025

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.

Urberschutz, 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.

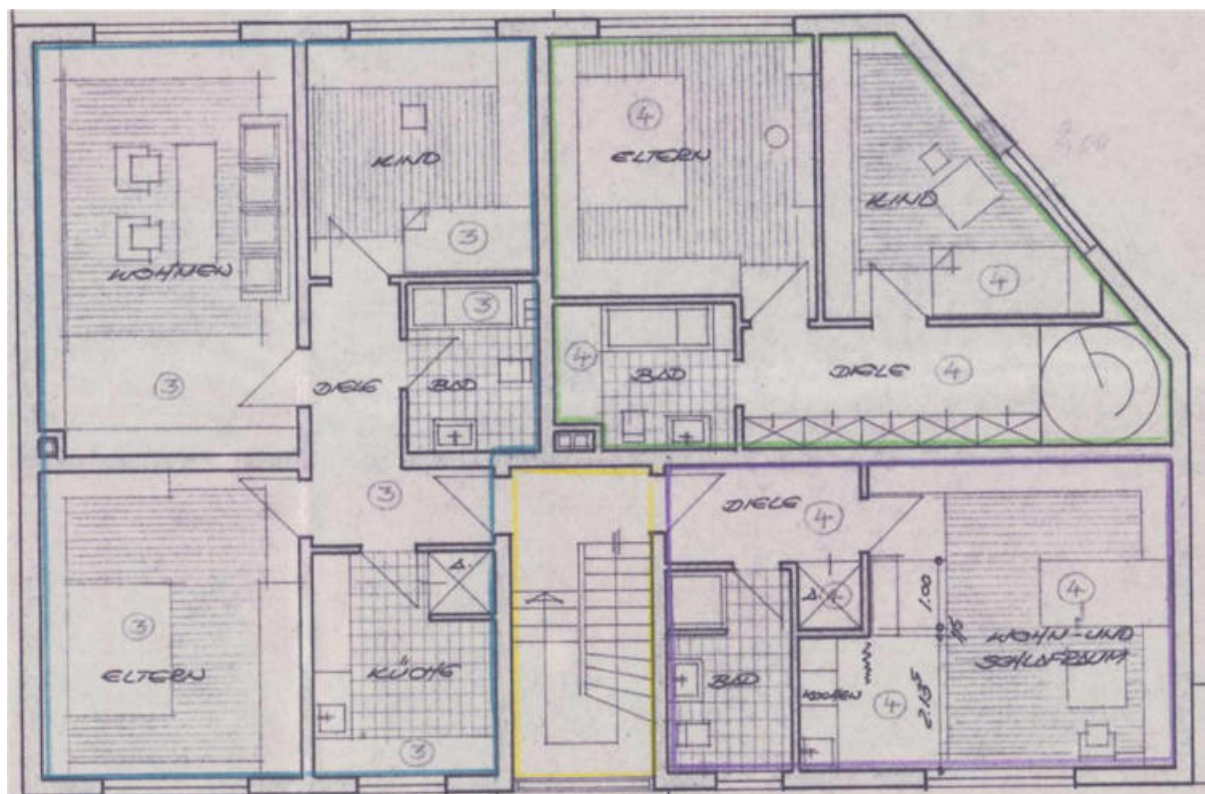
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2

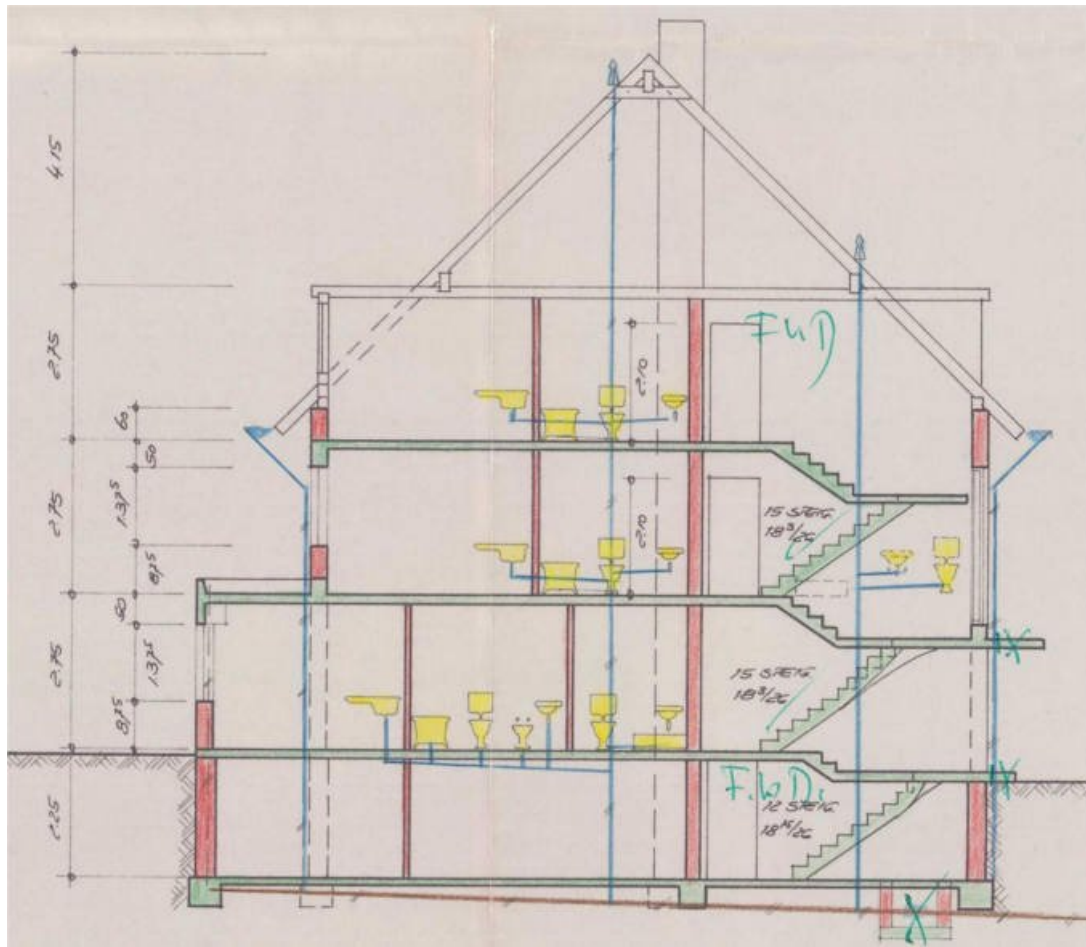


Grundriss Kellergeschoss gemäß Teilungserklärung

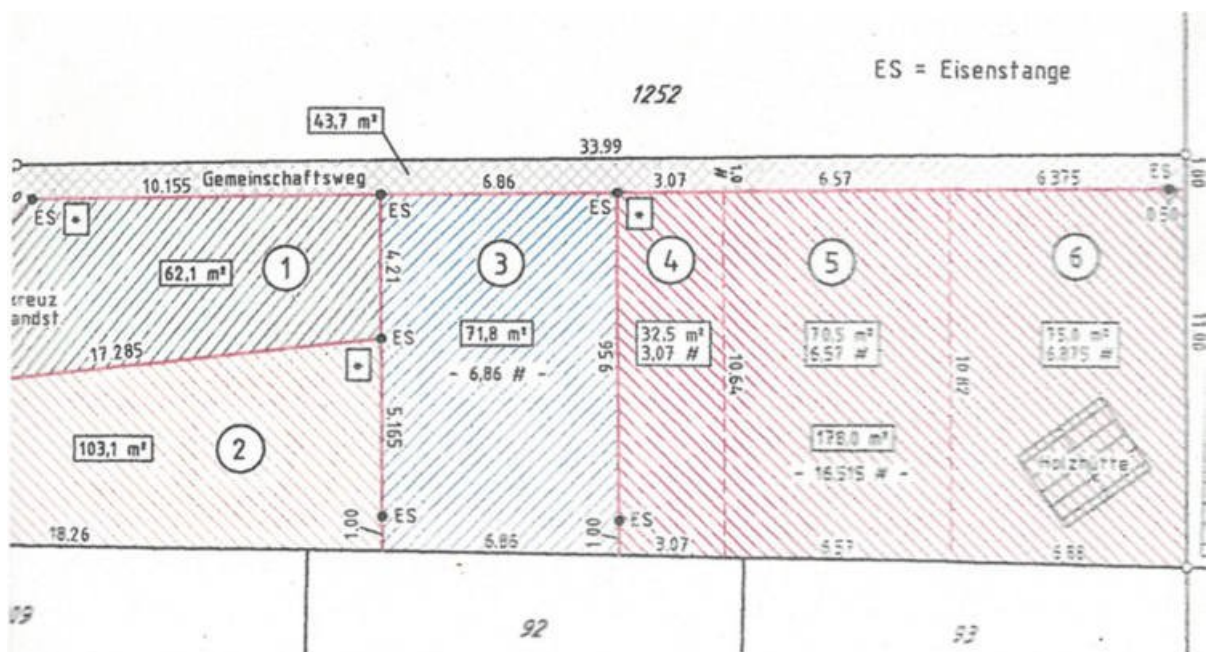


Grundriss Obergeschoss gemäß Teilungserklärung

Anlage 3



Schnitt gemäß Baugenehmigung von 1978



Sondernutzungsrechte der Gartenfläche

Anlage 4

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten 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 Bergbauberechtigte zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergbauberechtigte fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Methost“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

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

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.