

ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS

04.08.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 17 K 60/24



Objekt: Mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** und **Garagen** bebautes Grundstück in **46049 Oberhausen, Bebelstr. 129**, Gemarkung Alstaden, Flur 3, Flurstück 57, Grundbuch von Alstaden Blatt 1021

Verkehrswert: **461.000,00 €**

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag): 01.07.2025

Inhaltsverzeichnis

	1
Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	6
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	6
1.2 Gestalt und Form	13
1.3 Erschließungszustand	14
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	16
2. Gebäudebeschreibung	19
2.1 Fotoreportage	20
2.2 Ausführung und Ausstattung	29
2.3 Massen und Flächen	38
3. Verkehrswertermittlung	41
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	41
3.2 Bodenwertermittlung	43
3.2.1 Bodenrichtwert	43
3.3 Ertragswertermittlung	48
3.3.1 Ausgangsdaten	53
3.4 Sachwertermittlung	58
3.4.1 Sachwert Flurstück 57	61
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	63
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 57	63

Anlagen:

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 30.04.2025,
Geschäftsnr. 17 K 60/24:

Begläubigte Abschrift

17 K 60/24



Amtsgericht Oberhausen

Beschluss

**In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft an dem Grundbesitz in der Gemarkung Alstaden**

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Alstaden Blatt 1021,

BV Ifd. Nr. 7

Gemarkung Alstaden, Flur 3, Flurstück 57, Gebäude- und Freifläche,
Bebelstraße 129, Größe: 632 m²

Eigentümer:

In Erbengemeinschaft

Verfahrensbevollmächtigte

zu a) - b):



soll gemäß §§ 180, 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten einer Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.

Zur Sachverständigen wird bestellt:

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

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

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

Gründe:

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

Oberhausen, 30.04.2025

Amtsgericht

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-6-30 Erschließung, Beiträge, Anliegerbescheinigung, vom 27.05.2025.
 - 1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Bau-rechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis, vom 26.05.2025.
 - 1.3 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10, Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht vom 27.05.2025.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Oberhausen, Flurkarte vom 20.05.2025.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 17.06.2025.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutz-behörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsver-dacht, vom 11.06.2025.
 - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen, Grundbuch von Alstaden Blatt 1021 vom 02.01.2025.
 - 1.8 Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen 2025.
 - 1.9 Internetauskunft der Stadt Oberhausen zum aktuellen planungsrechtlichen Zu-stand.
 - 1.10 Einsicht in das Umgebungslärmportal NRW.
 - 1.11 Einsicht in die Starkregenhinweiskarte von Nordrhein-Westfalen, <https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>
 - 1.12 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.13 Digitalisierte Hausakte der Stadt Oberhausen.
 - 1.14 Schreiben der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1, Untere Denkmalbehörde, vom 21.05.2025.
 - 1.15 Von der Miteigentümerin xxx vorgelegte Unterlagen: Ausgefüllte Checkliste der Unterzeichnerin, Angaben zum Objekt und zu den Mieten, Energieausweis, Plan-unterlagen.

2. Durchgeführter Ortstermin:

2.1 Feststellungen Orts- und Erörterungstermin am 01.07.2025.

Teilnehmer:

xxx, Miteigentümerin, zeitweise

xxx, zeitweise

xxx, Miteigentümer, zeitweise

xxx, zeitweise

Die Bewohner der Wohnungen, teilweise

Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige

Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger, Büro Höffmann-Dodel

2.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage und Assistenz bei der Erstellung der Aufmaße am Ortstermin.

Am Ortstermin konnte das gesamte Objekt, bis auf die Wohnung im Dachgeschoss rechts, besichtigt werden.

3. Eigentümer:

xxxx

4. Als Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 01.07.2025, festgelegt.

5. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 73 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

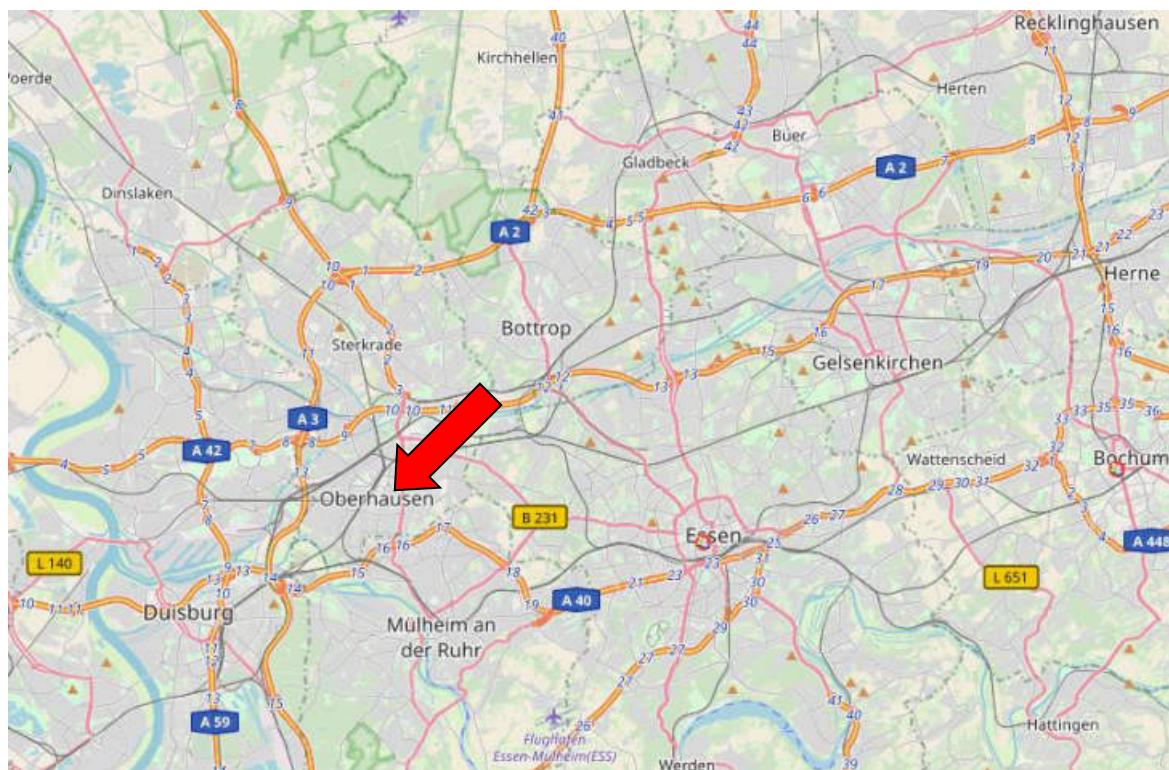
Ort und Einwohnerzahl:

Oberhausen (ca. 210.800 Einwohner).

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

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

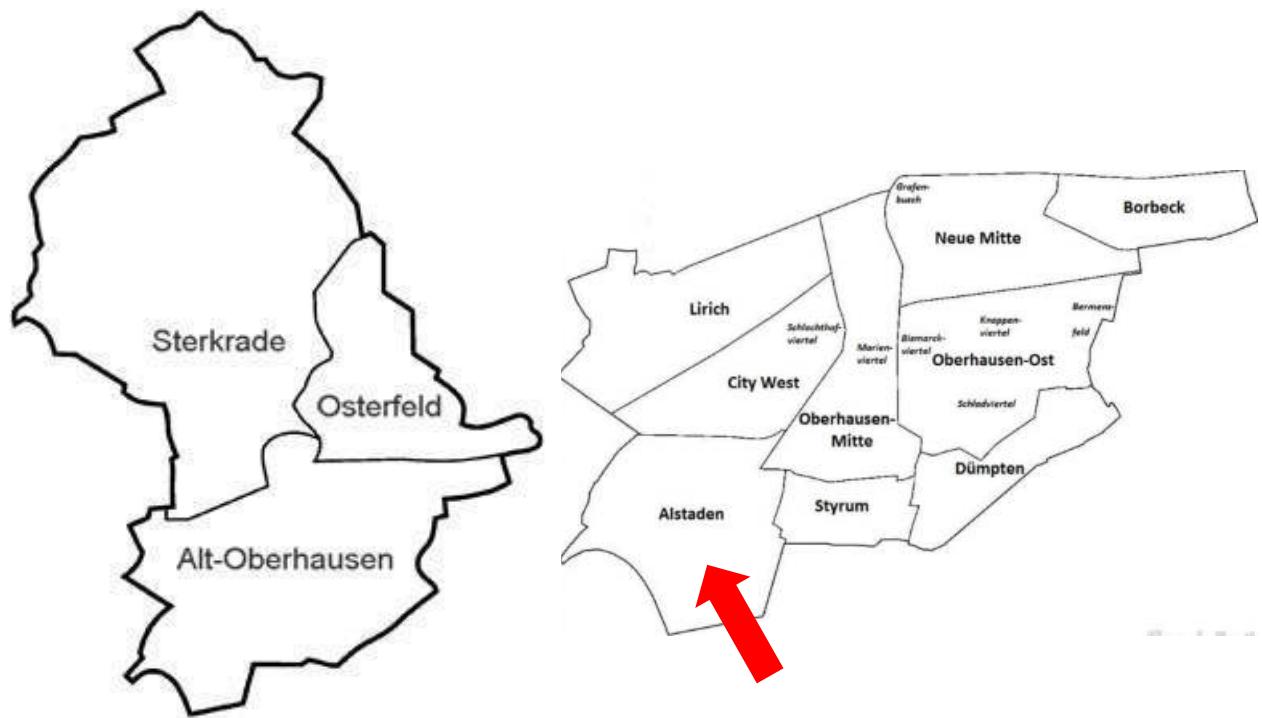
In der Vergangenheit war die Stadt durch Bergbau und Stahl erzeugende und verarbeitende Industrie geprägt. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie erlebt die Stadt in den letzten Jahren einen Strukturwandel hin zu einem Dienstleistungszentrum im Ruhrgebiet. Hierfür stehen insbesondere die „Neue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



Quelle: open streetmap.de

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

Nachfolgend die Stadtbezirke von Oberhausen (links) und die Stadtteile von Alt-Oberhausen (rechts):



Quelle 1: Von Cihad G. - Eigenes Werk, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=64302889>
Quelle 2: https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Alt-Oberhausen_Stadtteile.png#filelinks

Der Stadtkern von Oberhausen (in Alt-Oberhausen gelegen) 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, Entfernung:

Oberhausen-Alstaden

Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtteil „Alstaden“, gelegen im Südwesten des Stadtbezirks Alt-Oberhausen. Mit rd. 17.600 Einwohnern ist er der bevölkerungsreichste Stadtteil der Stadt und zeichnet sich durch eine lockere Wohnbebauung, Grünflächen und Naherholungsgebiete an der Ruhr aus. Alstaden ist bekannt für seine vielfältigen Baustrukturen und die starke Identifikation der Einwohner mit ihrem Stadtteil. Teile der ehemaligen Zechenhalde wurden zu einem parkähnlichen Gebiet umgestaltet und bilden heute den Ruhrpark.

Entfernung vom zu bewertenden Objekt:

Zur Stadtmitte (Marktstraße) von Oberhausen sind es ca. 1,7 km und zum Hauptbahnhof ca. 2,3 km, beides in nordöstlicher Richtung.

Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in ca. 3,3 km Entfernung in nordwestlicher Richtung an der Auffahrt Oberhausen-Lirich zur A 3. Von hier aus gelangt man über das nahe gelegene Autobahnkreuz Oberhausen auch auf die A 42.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage gem. Bodenrichtwertniveau.

Auf der *Bebelstraße* befinden sich mehrere Lebensmitteldiscounter in ca. 200, 650 und 850 m Entfernung. Ebenso befindet sich hier ein Bäcker in ca. 400 m Entfernung. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich u. a. in der nahe gelegenen Innenstadt. Außerdem verkehren in der *Bebelstraße* mehrere Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs. Eine Haltestelle befindet sich in etwa 50 m Entfernung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Bei der Bebauung des zu bewertenden Grundstücks handelt es sich um ein freistehendes, 2-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wurden zudem 3 Garagen und ein Gartenhaus errichtet. Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine inhomogene Bebauung mit 2- bis 4-geschossigen Wohnhäusern,

teilw. auch Wohn- und Geschäftshäusern, im Bereich der *Bebelstraße* zum Teil als geschlossene Bebauungen.

Immissionen:

Bei der *Bebelstraße* handelt es sich um eine vielbefahrene Straße, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

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

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel 55 bis 69 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden.

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



Starkregen und
Hochwassermerkmale:

Das zu bewertende Grundstück ist von Starkregenereignissen betroffen (im rückwärtigen westlichen Grundstücksbereich), wie es auch die Gefahrenkarten, erstellt vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, für diesen Bereich bestätigen. Nachfolgend Auszüge aus der **Starkregenhinweiskarte** für Nordrhein-Westfalen, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, (keine Legende vorhanden).

Seltenes und extremes Starkregenereignis:



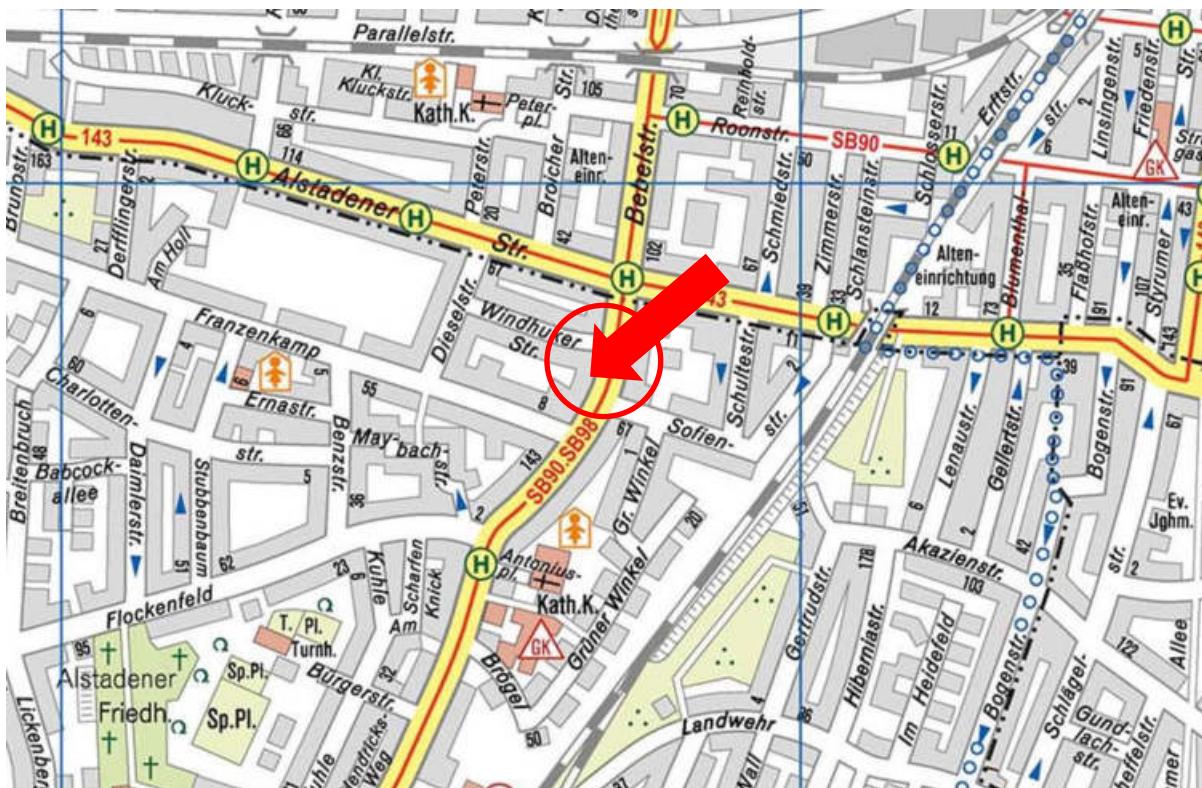
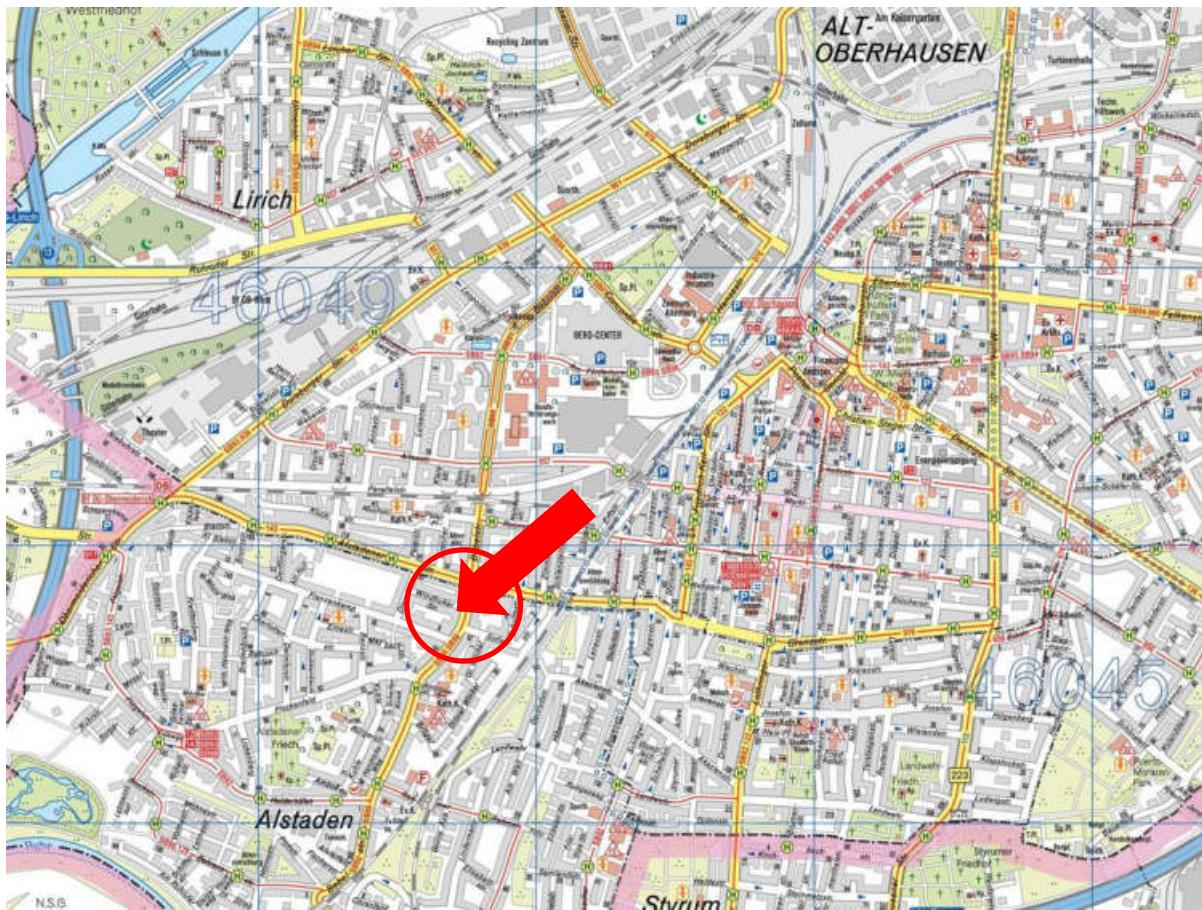
Auszug aus den Begriffserläuterungen der Hochwasserkarten:

Starkregen:

Unter *Starkregen* wird allgemein eine große Regenmenge innerhalb sehr kurzer Zeit verstanden. Diese Regenmengen übersteigen oftmals die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z.B. Abwasserkanäle) und können bei ihrem Abfluss über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat flächendeckend Starkregenereignisse für ganz NRW berechnen lassen und in einer *Starkregenhinweiskarte* dargestellt. In der Karte wird zwischen zwei Starkregen-Szenarien unterschieden:

- **seltenes Starkregenereignis** = 36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren.
- **extremes Starkregenereignis** = 90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²).

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



1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstück 57, eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 57:

Straßenfronten:	Ca. 24,00 m zur <i>Bebelstraße</i> .
Mittlere Tiefe:	Ca. 48,50 m.
Mittlere Breite:	Ca. 21,50 im vorderen bebauten Bereich, ca. 9,00 m im rückwärtigen Bereich.
Grundstücksgröße:	632 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, annähernd dreieckig.
Topografie:	Überwiegend eben.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Bebelstraße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Bebelstraße</i> : Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege mit gekennzeichneten Radwegen. Parkmöglichkeiten in Parkbuchten zwischen Bäumen.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Auszug aus dem Schreiben der Stadt Oberhausen:

**Grundstück Bebelstraße 129
Gemarkung Alstaden, Flur 3, Flurstück(e) 57**

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

- Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Herstellung der Erschließungsanlage Bebelstraße als gezahlt gelten.
- Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW für die Verbesserung/Erneuerung der Teilanlagen Fahrbahn, Gehwege, Parkflächen, Beleuchtung, Radwege und Entwässerung der Erschließungsanlage Bebelstraße im Jahre 2007 gezahlt wurden.
- Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW für die Inlinermaßnahme der Erschließungsanlage Bebelstraße im Jahre 2017 gezahlt wurden.
- 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, Telekommunikation, Gasanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Grundstück wurde im vorderen Bereich mit einem freistehenden Wohnhaus und im rückwärtigen Bereich mit Garagen und weiter hinten mit einer Gartenlaube bebaut. Das Wohnhaus wurde direkt an der vorderen Grundstücksgrenze zur *Bebelstraße* errichtet, ein Vorgartenbereich ist nicht vorhanden. Entlang der nördlichen Giebelseite führt eine Zufahrt auf den hinteren Grundstücksbereich und zu den Garagen, welche an der südwestlichen Grenze erbaut wurden. Bei den angrenzenden Nachbargrundstücken handelt es sich um ähnlich bebaute Flächen. An der südwestlichen Seite grenzt im straßennahen Bereich eine Wegefläche an, die der Erschließung des Hofbereichs des Nachbargrundstücks dient. Der vor-

dere dreiecksförmige Bereich (südöstliche Ecke) des zu bewertenden Grundstücks, geht ohne Abgrenzung in diese Fläche über.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs von Alstaden Blatt 1021 bestehen, abgesehen von dem Zwangsversteigerungsvermerk, keine Eintragungen.

Anmerkung
Abteilung III:

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

Eintragungen im Bau-
lastenverzeichnis:

Im Baulistenverzeichnis von Oberhausen besteht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Eintragung.

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle, Kupfer- und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Concordia-Quelle“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Concordia“ und „Concordia-Quelle“ ist CBB Holding AG in Liquidation. Die CBB Holding AG i. L. hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den um gegangenen Bergbau vorliegen würden.

Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 7.

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 ange stellt. Allein die "Lage im Bergsenkungsgebiet" stellt kein wertrelevantes Merkmal

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

Entwicklungsstufe Baureifes Land.
(Grundstücksqualität):

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

Falls derzeit unbefestigte Freiflächen / naturnahe Böden auf dem Grundstück vorhanden sind oder sein können, 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 der Gartenböden und den vor längerer Zeit (vor 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 anzeigenpflichtige Nutzungsänderung Hinweise zum Umgang mit dem Oberboden enthalten.

Vor dem Hintergrund, dass das angefragte Grundstück / die angefragten Grundstücke in der Regel nicht / nicht abschließend untersucht ist / 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.

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.

Wohnbindung: Gemäß Auskunft der Stadt Oberhausen unterliegt das zu bewertende Grundstück nicht den Bestimmungen des Wohnbindungsgesetzes.

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen, ist das zu bewertende Objekt nicht nach den §§ 2, 5 und 23 Denkmalschutzgesetz NRW (DShG NRW) in die Liste der Stadt Oberhausen für Baudenkmäler eingetragen. Es ist auch nicht als Bodendenkmal eingetragen da ebenso besteht kein Umgebungsschutz nach § 9 II DSchG NRW.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

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

Planungsrecht:

In der Bauakte der Stadt Oberhausen wurde keine Genehmigung für den Umbau der rückwärtigen Terrasse zu einem Wintergarten gefunden. Genehmigt ist gemäß Planunterlagen ein „Freisitz“. Die Bewertung erfolgt entsprechend als überdachter Freisitz bzw. einfacher Wintergarten.

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 Auflistung der Baugenehmigungen etc. im Folgenden). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude: 2-geschossiges **Mehrfamilienwohnhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss. Massivbauweise mit Satteldach, voll unterkellert. Insgesamt 6 Wohnungen.
3 Garagen in Fertigbauweise aus Stahlblech, aneinander gebaut, mit leicht geneigtem Pultdach.

Baujahr: **Wohnhaus ca. 1957.**

Garagen ursprünglich ca. 1966*

Befreiungsbeschluss vom 12.10.1954. Befreiung von den Vorschriften; § 7 A Ziff. 24 und § 27 Ziff. 10b.

Bauschein Nr. 295/52 vom 12.10.1954 für den Wiederaufbau des Wohnhauses.

Nachtragsbauschein Nr. 295/52 vom 27.08.1957 für die Statik (gem. Stempel auf den Plänen).

Rohbauabnahme am 1.07. und 26.07.1957.

Gebrauchsabnahme am 21.02.1958.

Bauschein Nr. 1969/65 vom 08.12.1965 für die Errichtung einer **PKW-Garage**.

Gebrauchsabnahme am 07.02.1966.

**Anmerkung: Laut vorgelegten Unterlagen wurden die aktuell auf dem Grundstück vorhandenen Garagen im Jahr 2003 erstellt und ersetzen die ursprünglichen Garagen von 1966.*

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Bebelstr. 129* gelegen in Oberhausen-Alstaden. Es handelt sich um ein 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, wiederaufgebaut ca. 1957 in Massivbauweise mit Satteldach. Die Fassaden wurden mit Strukturputz und Anstrich ausgestattet und zeigen sich ergraut und verfleckt. Das Dachgeschoss wurde mit Gauben versehen. An der linken Giebelseite eine Werbetafel.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick auf die Straßenfassade und die nördliche Giebelfassade, an der ebenfalls eine Werbetafel angebracht wurde. Über das Stahltor im Bildvordergrund gelangt man entlang der Giebelfassade auf den rückwärtigen Hofbereich. Das Gebäude grenzt mit der Fassade direkt an den öffentlichen Verkehrsraum, bzw. den Gehweg.



Bild 03
Übersichtsbild

Blick auf den Hauseingang, der über eine Stufe begangen wird. Der Türbereich wurde mit Faschen und gemustertem Putz gestaltet. Die Haustür aus Aluminium mit Strukturglas ist älteren Datums. Der Sockelbereich wurde mit Glattplatz ausgestattet. Hier befinden sich die Stahlkelherfenster.

**Bild 04**
Übersichtsbild

Blick auf die Rückfassade, welche ebenfalls mit Putz und Anstrich ausgestattet wurde. Im mittleren Bereich führt eine Kelleraußentreppe mit Stahlgeländer als Absturzsicherung auf den Hofbereich. Das Dachgeschoss wurde auch zur Rückseite mit Dachgauben ausgestattet. Rechterhand eine ehemalige Terrasse, welche zu einem Wintergarten umgebaut wurde.

**Bild 05**
Übersichtsbild

Blick von oben auf den rückwärtigen Grundstücksbereich. Im Vordergrund der mit Betonsteinpflaster befestigte Hofbereich, an den sich eine Schotterfläche anschließt, über welche die Garagen links befahren werden. Weiter hinten ein Gartenbereich mit Gartenlaube, abgegrenzt vom Hof durch eine Hecke.

Die Garagen wurden 2003 in Stahlblechbauweise, anstelle der alten Garagen von 1956 errichtet.

**Bild 06**
Garagen

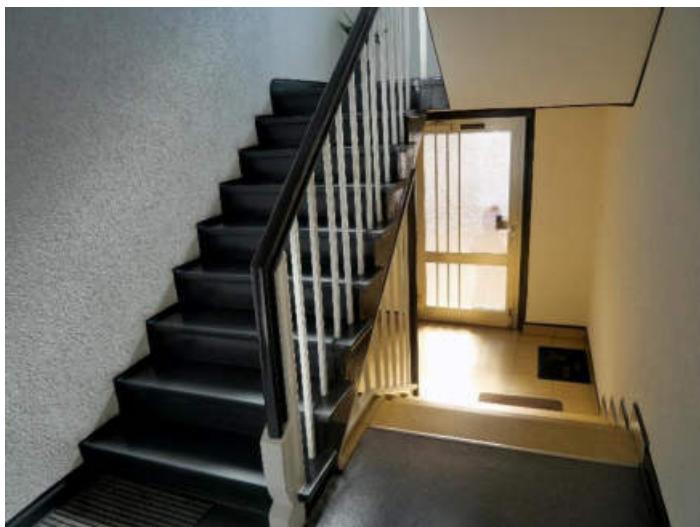
Blick in eine der 3 Garagen. Ausstattung mit Betonboden, Wände und Decke aus Trapezblech. Die Stahlschwintore wurden elektrisch über einen Akku betrieben. Die Akkus sind inzwischen defekt und wurden aus Kostengründen nicht erneuert.

Bild 07**Übersichtsbild**

Blick vom hinteren Gartenbereich auf die offene Laube in Holzkonstruktion mit Satteldach. Linkerhand die Hecke zum Hofbereich.

**Bild 08****Übersichtsbild**

Blick nach rechts auf den sich hinter der Gartenlaube erstreckenden Garten, angelegt mit einer Rasenfläche umrahmt von Büschen und Sträuchern. Rechterhand wurde eine Abgrenzung zum angrenzenden Nachbargrundstück aus Holzelementen gesetzt.

**Bild 09****Treppenhaus EG**

Blick in das Treppenhaus mit Eingangsbereich und Haustür im Hintergrund. Über 4 Differenzstufen gelangt man vom Eingangsbereich auf Hochparterreniveau. Eingangsbereich, Kellerabgang und Differenzstufen wurden mit Kunststeinbelag (Terrazzo) ausgestattet. Ab dem Hochparterre wurden die Podeste und Stufen mit einem PVC-Belag belegt.

**Bild 10*****Kellergeschoss***

Blick in den Kellerflur. Boden mit Estrich, Wände in Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Stahlbetondecke mit Anstrich. Linkerhand befindet sich der Zugang vom Treppenhaus.

**Bild 11*****Kellergeschoss***

Blick in den gemeinschaftlichen Waschkeller. Boden auch hier mit Estrich, zusätzlich mit Bodenablauf. Über die erneuerte Außentür rechts im Bild gelangt man zur Kelleraußentreppe und zum Hofbereich. Linkerhand ein erneuertes Kunststofffenster mit Außenvergitterung.

Es sind 4 Waschmaschinenanschlüsse sowie ein Ausgussbecken (nicht im Bild) vorhanden.

**Bild 12*****Kellergeschoss***

Blick in den Heizungskeller mit Gaszentralheizungsanlage. Die Anlage wurde vor 3 Jahren erneuert, die Heizungsrohre gedämmt.



Bild 13
Treppenhaus DG

Blick auf das oberste Treppenpodest im Dachgeschoss. Links und rechts befindet sich jeweils eine Wohnung. Die vordere Tür rechterhand führt über eine Holztreppe nach oben in den nicht ausgebauten Spitzbodenbereich.



Bild 14
Spitzboden

Blick in den Spitzboden. Die Dachunterseiten wurden mit einer Unterspannbahn ausgestattet. Hier zeigen sich Rissbildung und Abrisse, ein deutliches Anzeichen für Materialermüdung. Der Boden wurde mit OSB-Platten belegt, darunter befindet sich eine Wärmedämmung aus Mineralfaserplatten.



Bild 15
Wohnung EG links

Blick in den Flur der leerstehenden 3-Zimmer-Wohnung. Vor Kopf die Eingangstür, eine alte Holztür mit Spion in Holzzarge. Rechterhand ein Zimmer zur Straße, linkerhand wurde die Tür zum Wohnzimmer verschlossen. Die Wohnung wurde vor ca. 19 Jahren renoviert. Unter anderem wurden sämtliche Innentüren erneuert und ein Granitplattenbelag verlegt.

**Bild 16*****Wohnung EG links***

Blick in den Wintergarten, Hier befand sich ursprünglich eine Terrasse, welche später zu einem überdachten Bereich umgebaut wurde. Über eine Kunststofftür gelangt man zum rückwärtigen Hofbereich. Die Überdachung wurde aus transluzenten Kunststoffstegplatten auf einer Holzkonstruktion erstellt. Der Boden wurde hier ebenfalls mit Granitplattenbelag ausgestattet.

**Bild 17*****Wohnung EG links***

Blick von außen auf den Wintergarten. Eine massive Treppe mit gestrichenen Betonstufen führt auf den tiefer gelegenen Hofbereich. Die Wände wurden im oberen Bereich verschiefert und im unteren Bereich mit Metallplatten verkleidet. Die Belichtung erfolgt, außer über das Dach, durch eingesetzte Kunststoff-Fenster Baujahr 2007.

Bild 18***Wohnung EG rechts***

Blick in den Flur der vermieteten 3-Zimmer-Wohnung. Die Räume wurden im Jahr 2022 renoviert. unter anderem wurden die Innentüren erneuert, ein Vinylboden verlegt und das Bad saniert.

Bild 19***Wohnung EG rechts***

Blick in das modernisierte Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, im Duschbereich ca. 2 m. Die Ausstattung ist etwa 3 Jahre alt.

Bild 20***Wohnung OG links***

Blick in den Flur der 3-Zimmer-Wohnung. Vor Kopf die Eingangstür mit Spion in Holzzarge. Fast alle Wohnungen besitzen noch die alten Wohnungstüren. Die Räume wurden vor etwa 5-10 Jahren renoviert, der Boden mit Laminat ausgestattet, die Innentüren erneuert.

Bild 21***Wohnung OG links***

Blick in das Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände gefliest. Die Modernisierung fand angeblich im Zuge der Sanierung vor 5-10 Jahren statt.

Bild 22***Wohnung OG rechts***

Blick in den Flur der 3-Zimmer-Wohnung, welche von einem Miteigentümer bewohnt wird. Linkerhand befinden sich die Räume zur Rückseite, rechterhand die Räume zur Straße. Vor Kopf liegt das Badezimmer, mit Fenster an der Giebelseite. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände mit Putz und Tapete, Decke mit Holzprofilbretterverkleidung.

Bild 23***Wohnung OG rechts***

Blick aus der entgegengesetzten Richtung. Vor Kopf die alte Eingangstür aus Holz mit Spion in Holzzarge.

Bild 24***Wohnung OG rechts***

Blick in das Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit Fliesenbelag, Wände raumhoch gefliest. Die teilweise farbigen Sanitärobjekte sind älteren Datums, die Fliesen wurden vor ca. 10 Jahren erneuert. Die Toilette besitzt noch eine Druckspülung. Die Innentüren wurden mit einer Folie in Holzoptik beklebt.

Bild 25***Wohnung OG rechts***

Blick nach oben. Sämtliche Räume wurden mit Holzpaneelverkleidung ausgestattet. Linkerhand eine Gasterme für die Warmwasserbereitung im Bad. Die Fenster sind wie bereits beschrieben.

Bild 26***Wohnung DG links***

Blick in den Flur, bzw. auf die alte Eingangstür der vermieteten 3-Zimmer-Wohnung. Die Räume wurden vor etwa 7-8 Jahren renoviert. Die Innentüren wurden erneuert, in der Diele und den Zimmern wurde ein Laminatboden verlegt.

Bild 27***Wohnung DG links***

Blick in das Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände gefliest. Die Ausstattung wurde noch vor der Renovierung erneuert und ist geschätzt 20-30 Jahre alt.

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 Schieflagen durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

Am Ortstermin konnte das gesamte Objekt, bis auf die rechte Dachgeschosswohnung, besichtigt werden.

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

Die Positionsbezeichnungen orientieren sich an der Sicht von der Straße.

Kellergeschoss: Kellerflur, Waschküche mit Ausgang zur rückseitigen Kelleraußentreppe, Trockenraum, Wohnungs-keller.

Erdgeschoss: Hauseingang, Treppenhaus.
Links: Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Bad, Küche, Elternzimmer, Kinderzimmer und Wohn-zimmer. Küche und Wohnzimmer wurden über ei-nen breiten Durchgang miteinander verbunden. Von der Küche gelangt man in einen rückwärtig angebau-ten Wintergarten.

Rechts: Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Bad, Küche, Elternzimmer, Kinderzimmer und Wohnzim-mer.

Obergeschoß:	Treppenhaus. Aufteilung mit zwei 3-Zimmer-Wohnungen, wie EG (ohne Wintergarten).
Dachgeschoß:	Treppenhaus. Aufteilung mit zwei 3-Zimmer-Wohnungen, wie OG.
Spitzboden:	Nicht ausgebauter Bereich, zugänglich über eine abgeschlossene Treppe vom obersten Treppenhauspodest.
Rohbau:	
Konstruktion:	Massivbauweise, Mauerwerksbau.
Umfassungswände:	Mauerwerk, im KG ca. 38 cm stark, in den OGs ca. 25 cm stark, lt. Planunterlagen. Außenfassaden mit Strukturputz und Anstrich, im Sockelbereich mit Glattputz. Glatte Faschen um Fenster und Hauseingangstür.
Innenwände:	Schwemmsteine, bzw. Bimsdielen, ca. 6, 10 und 12 cm stark, lt. Planunterlagen und Baubeschreibung.
Geschossdecken:	Stahlbeton, über dem Obergeschoß eine Holzdecke, lt. Planunterlagen.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachform:	Satteldach, mit Dachgauben zu beiden Straßenseiten.
Dachdeckung:	Tondachpfanneneindeckung. Unterseiten mit Unterspannbahn.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink.
Ausbau allgemein:	
Treppen:	4 Differenzstufen vom Eingangs- zum Hochparterreniveau, massive Stufen mit Kunststeinbelag (Terrazzo). Zweiläufige Geschosstreppe in Stahlbetonkonstruktion mit PVC-Belägen in Tritt- und Setzstufen sowie auf den Podesten. Holzgeländer mit Senkrechtstäben und Holzbohle als Handlauf.
	Einläufige, oben angewandelte Holztreppe zum Spitzboden.

Fußböden:	<i>Hauseingang:</i> Kunststeinbelag (Terrazzo). <i>Kellergeschoss:</i> Estrich, im Waschkeller mit Bodenablauf. <i>SPB:</i> OSB-Platten auf Dämmung mit Mineralfasermatten.
Wände:	<i>Hauseingang und Treppenhaus:</i> Strukturputz und Anstrich. <i>Kellergeschoss:</i> Mauerwerk mit Putz und Anstrich. In Teilbereichen mit Holzbretterverkleidung.
Decken:	<i>Treppenhaus:</i> Putz und Anstrich. <i>Kellergeschoss:</i> Stahlbetondecke mit Anstrich.
Fenster:	<i>KG:</i> Stahlkellerfenster, im Waschkeller Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, mit Außenvergitterung im Sockelbereich. <i>Treppenhaus:</i> Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Strukturglas im DG mit innenliegender Vergitterung. <i>SPB:</i> Dachlukenfenster. Im Giebel Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung.
Türen:	<i>Hauseingang:</i> Aluminiumtür mit Strukturglas. Briefkästen im Hausflur. <i>Kellergeschoss:</i> Holztüren. Wohnungskeller mit Bretterschlagtüren. <i>SPB:</i> Alte Holztüre in Holzzarge zum Spitzboden.

Ausbau der Wohnungen:

Fußböden:	Granitplattenbelag, Holzparkett, Vinyl-Klickboden, Keramikplattenbelag, Laminatboden, PVC-Belag. Bäder mit Keramikplattenbelag, im EG mit Granitplattenbelag.
Wände:	Putz, Tapete und Anstrich, teilw. Putz und Tapete. Küchen mit Fliesenpiegel oberhalb der Arbeitsfläche. Bäder 1,60 m bis raumhoch gefliest.
Decken:	Putz und Anstrich. Teilw. Holzpaneelverkleidung.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Baujahre im EG und OG straßenseitig 1997, rückseitig 1987, im DG 1985. Vor 7-8 Jahren erneuerte Fenstertür zum Wintergarten. Fenster im Wintergarten von

2007. Im EG links straßenseitig elektrisch bedienbare Holzrollläden, rückseitig manuell bedienbare Holzrollläden. Im OG manuell bedienbare Kunststoffrollläden, im DG keine Rollläden. Badfenster mit einer Scheibe Strukturglas. Dachlukfenster im Spitzboden. Innenfensterbänke aus kunststoffbeschichteten Holzfaserplatten, teilw. aus Holzplatten mit Anstrich. Außenfensterbänke aus Beton und Granit.

Türen:

Wohnungstüren aus Holz in Holzzargen, mit Spion, überwiegend Altzustand. Innentüren aus Holz in Holzzargen, teilw. mit Glasfeld, überwiegend erneuert, vereinzelt alte Türen mit Folie beklebt.

Sanitäre Ausstattung:

Keller:

4 Waschmaschinenanschlüsse und ein Ausgussbecken im Waschkeller.

Wohnung EG links:

Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken. Heizkörper in Handtuchhalterform. Modernisiert vor ca. 19 Jahren.

Wohnung EG rechts:

Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken. Heizkörper in Handtuchhalterform. Modernisiert vor ca. 3 Jahren.

Wohnung OG links:

Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken. Heizkörper. Modernisiert angeblich vor ca. 5-10 Jahren.

Wohnung OG rechts:

Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken. Heizkörper. Bis auf die Verfliesung ältere Ausstattung. Geschätzt 30-40 Jahre alt.

Wohnung DG links:

Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken. Heizkörper. Augenscheinlich modernisiert vor ca. 20-30 Jahren.

Besondere Einrichtungen:

- Einbauküchen – Eigentum der jeweiligen Bewohner und nicht Gegenstand der Bewertung.
- Werbetafeln an beiden Giebelseiten, eine davon mit Beleuchtung.

Haustechnische Anlagen:**Elektroinstallation:**

Erneuerte Elektrounterverteilungen mit FI-Sicherheitsschalter im Hausflur. Warmwasserbereitung im EG links und OG rechts über Durchlauferhitzer / Untertischgeräte. Gegensprechanlagen.

Heizung:

Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, Baujahr ca. 2022. Im OG rechts zusätzlich eine Gastherme zur Warmwasserbereitung im Bad.

Vermietungszustand:

Die Wohnung im EG links steht leer. Ansonsten sind die Wohnungen vermietet oder werden von den Mit-eigentümern und deren Familienmitgliedern bewohnt.

Barrierefreiheit:

Das Gebäude und die Wohnungen sind nicht barrierefrei zu erreichen. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteinfluss beigemessen.

Besondere Bauteile:

- 4 Dachgauben zur Straßenseite und 4 Dachgauben zur Rückseite. Front- und Seitenflächen mit Faserzementplattenverkleidung.
- Leichte Dachüberstände mit unterseitiger Verkleidung.
- Kamme, gemauert.
- Zweiläufige massive Kelleraußentreppe mit massiver Seitenwange und aufgesetztem Stahlgeländer aus Rundrohren.
- Rückwärtiger Wintergarten im EG. Umschließungswände in Mauerwerk, innen mit vorgesetzten Platten, Strukturputz und Anstrich, außen im oberen Bereich mit Schieferplattenverkleidung, im unteren Bereich mit Metallplattenverkleidung auf einer Holzkonstruktion mit Wärmedämmung.

Überdachung mit transluzenten Kunststoffstegplatten auf einer Holzkonstruktion. (nicht als Wintergarten genehmigt).

- 5 Steigungen aus Beton mit Anstrich vom rückwärtigen Hofbereich zum Wintergarten auf Hochparterreebene. Beidseitig mit Edelstahlhandläufen.

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

Baulicher Zustand allgemein:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen, Zweispänner. Das Gebäude wurde ca. 1957 nach Kriegszerstörung in Massivbaueise mit Satteldach wieder aufgebaut.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden, überwiegend gepflegten Zustand mit leichtem Renovierungsbedarf in Teilbereichen.

Folgende Instandsetzungsmaßnahmen wurden zuletzt durchgeführt:

- Im Jahr 2022 wurden die Gaszentralheizung und die Heizungsrohre erneuert.
- Die gemeinschaftlichen Anlagen machen einen gepflegten Eindruck. Das Treppenhaus wurde im Jahr 2017 renoviert.
- Die Wohnungen wurden überwiegend in den letzten 20 Jahren saniert, zuletzt die Wohnung im EG rechts im Jahr 2022. Siehe auch nachfolgende Beschreibungen bezüglich des Zustands der einzelnen Wohnungen.
- Vor 4 bis 5 Jahren wurde die rückwärtige Kelleraußentür erneuert.

Folgende allgemeine Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Außenfassaden zeigen sich teilweise stark ergraut und verfleckt. Ausgehend von den Fensterbänken haben sich Risse gebildet, insbesondere an der Rückfassade. Die Außenfassaden sind insgesamt zu überholen und neu zu streichen.
- Der Kunststeinbelag im Treppenhaus, Eingangsbereich, zeigt teilweise Ausbruchstellen in den Kanten und an den Rändern.
- Die Wohnungseingangstüren aus Holz sind überwiegend alt.
- Im Spitzboden zeigt die Unterspannbahn Rissbildungen und Abrisse - typische Anzeichen einer Materialermüdung aufgrund des Alters.

- Das Zufahrtstor zum rückwärtigen Grundstücksbereich ist defekt und zeigt auch Korrosionserscheinungen.
- Der Anstrich der Betonstufen des Wintergartens zeigt Farbabplatzungen.
- Ein allgemeiner Nachteil der Wohnungen ist, dass sie keine Balkone besitzen.

Zur Ermittlung einer ggf. vorhandenen Wertminderung aufgrund von Mängeln und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche Wertminderung sich durch den Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Abnutzungerscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind.

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. unterlassene Instandhaltung, wird in Höhe von ca. **15.000,00 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegen kann.

Anmerkung: Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens.

Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt.

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

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Es wurde ein Energieausweis für das Gebäude vom 07.02.2020 vorgelegt.

Der Energieausweis berücksichtigt auch die Warmwasserbereitung. Der Endenergieverbrauch beträgt 185 kWh/(m²*a) und der Primärenergiebedarf beträgt 218 kWh/(m²*a).

Baulicher Zustand und Besonderheiten, Wohnungen

Wohnung EG links

Die derzeit leerstehende Wohnung wurde vor ca. 19 Jahren renoviert. Die Tür vom Flur zum Wohnzimmer wurde verschlossen und zwischen Küche und Wohnbereich wurde ein breiter Durchgang geschaffen. Sämtliche Innentüren wurden erneuert. Die Böden wurden mit Granitplattenbelag und Holzparkett ausgestattet. Das Bad wurde komplett modernisiert und mit einem Heizkörper in Handtuchhalterform ausgestattet. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung sind straßenseitig Baujahr 1997 und besitzen elektrisch bedienbare Holzrollläden, rückseitig sind die Fenster Baujahr 1987 mit manuell bedienbaren Holzrollläden. Die ehemalige rückwärtige Terrasse wurde vor etwa 18 Jahren überdacht, mit Kunststoff-Fenstern und Granitplattenbelag ausgestattet und als Wintergarten umgebaut (nicht genehmigt). Über eine erneuerte Kunststofftür gelangt man von hier auf den rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Fenstertür vom Wohnbereich zum Wintergarten wurde vor ca. 8 Jahren erneuert. Wände und Decken der Räume sind neu zu streichen, ggf. auch neu zu tapezieren. Das Parkett zeigt Gebrauchsspuren und ist ggf. zu überholen.

Wohnung EG rechts

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 renoviert unter anderem wurden sämtliche Innentüren erneuert und der Boden mit einem Vinyl-Klickboden ausgestattet. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Holzrollläden sind rückseitig Baujahr 1987 und straßenseitig Baujahr 1997. Das Bad wurde komplett modernisiert und mit einem Heizkörper in Handtuchhalterform ausgestattet

Wohnung OG links

Die Wohnung wurde vor etwa 5-10 Jahren renoviert. Der Boden wurde in der Diele und den Zimmern mit Laminat ausgestattet, die Innentüren wurden erneuert. Das Bad wurde angeblich zum gleichen Zeitpunkt modernisiert (erscheint jedoch älter).

Wohnung OG rechts

Die Wohnung zeigt sich insgesamt mit einer älteren Ausstattung. Die Böden wurden überwiegend mit PVC-Teppich ausgestattet, die Wände größtenteils mit Tapete und die Decken überall mit Holzpaneelverkleidung. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Holzrollläden sind rückseitig Baujahr 1987 und straßenseitig Baujahr 1997. Das Bad wurde vor ca. 10 Jahren neu gefliest, die teilw. farbigen Sanitärobjekte sind 30-40 Jahr alt. Die Toilette besitzt noch eine Druckspülung. Im Schlafzimmer wurde eine leichte Ständerwand eingezogen, um einen kleinen Ankleideraum zu schaffen. Die Elektrounterverteilung ist auch etwas älter.

Wohnung DG links

Die Wohnung wurde vor 7-8 Jahren renoviert. Unter anderem wurden sämtliche Innen türen erneuert, ein Laminatboden in der Diele und den Zimmern verlegt und die Wände neu tapeziert. Das Bad wurde augenscheinlich vor 20 bis 30 Jahren saniert.

Wohnung DG rechts

Die Räume waren am Ortstermin nicht zugänglich, folglich können keine Aussagen über die genaue Ausstattung und den Zustand gemacht werden.

Garagen

Im rückwärtigen Grundstücksbereich wurden im Jahr 2003 drei Garagen aus Stahl-Trapezblechen, mit leicht geneigtem Pultdach errichtet, welche die ursprünglichen bauähnlichen Garagen von 1965 ersetzen. Die Garagen wurden mit einem Betonboden ausgestattet und sind über Stahlschwingtore begehbar. Laut Aussagen der Eigentümer wurden die Tore ursprünglich elektrisch bedient über wiederaufladbare Akkus. Angeblich sind inzwischen die Akkus überwiegend kaputt gegangen, eine Neuanschaffung wurde aus Kostengründen bislang nicht vorgenommen.

Gartenlaube

Im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde eine Gartenlaube, beziehungsweise eine Pergola mit leicht geneigtem Satteldach in Holzkonstruktion erstellt. Es handelt sich um kein geschlossenes Gebäude. Die Laube wurde auf einem Betonfundament, beziehungsweise Betonboden errichtet und mit Kunststeinplattenbelag ausgestattet.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden Wohngebäude bebaut, welches mit der Straßenfassade direkt an den öffentlichen Verkehrsraum grenzt. Entlang der rechten, bzw. nördlichen Giebelfassade gelangt man über ein Stahltor auf den rückwärtigen Grundstücksbereich. Rechts daneben befindet sich ein weiteres Stahltor zum Nachbargrundstück hin. Daran schließt sich die grenzständige Nachbargarage und dahinter ein Stabmattenzaun mit eingeflochtenen Kunststoffbändern an. Der Zufahrts- und Hofbereich wurde mit Betonsteinpflaster befestigt. Im Anschluss befindet sich eine Schotterfläche, über welche die hier an der südwestlichen Grundstücksgrenze erstellten Garagen erschlossen werden. Hinter den Garagen, bzw. nordwestlich davon, wurde eine Hecke gesetzt, um den westlichen, schmäler werdenden Gartenbereich abzugrenzen. In diesem Bereich wurde eine offene Gartenlaube errichtet (siehe vorhergehende Beschreibung), ein Freisitz und eine Rasenfläche angelegt, eingerahmt von

Büschen und Sträuchern. Die Einfriedung im Gartenbereich wurde mit Holzelementen, Büschen und Hecken vorgenommen. An der Gebäuderückfassade befindet sich auch die Kelleraußentreppe, welche über den Waschkeller begangen wird. Im südlichen Rückfassadenbereich befindet sich zudem der angebaute Wintergarten, zugehörig zur linken Erdgeschosswohnung. Der Wintergarten besitzt einen direkten Zugang zum Hofbereich über eine kleine massive Treppe. An der südwestlichen Grundstücksgrenze wurde zwischen Wohnhaus und Garagen ein Holzflechzaun als Sichtschutz gesetzt. Ein unbebauter dreiecksförmiger Grundstücksbereich zur Straße hin wurde ohne Abgrenzung belassen und integriert sich in die südwestlich angrenzende Wegefläche, Flurstück 59, über welche der Hofbereich des Nachbargrundstücks erschlossen wird.

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

2.3 Massen und Flächen

Bruttogrundflächen (BGF):

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

Wohnhaus

KG:	15,96 * 10,18 =	162,47 m ²
EG:	16,00 * 10, 20 =	163,20 m ²
OG:	wie EG =	163,20 m ²
DG:	wie OG =	<u>163,20 m²</u>
		652,07m ²

Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt: **rd. 652,00 m²**

Garagen: ca. 7,80 * 5,10 = 39,78, **rd. 40,00 m²**

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden, außer für die nicht besichtigte Dachgeschosswohnung rechts, auf der Grundlage eines vor Ort erstellten Aufmaßes erstellt.

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.

Wohnung EG links

Diele:	$1,11 * 3,96 + 0,81 * 0,12 =$	4,49 m ²
Bad:	$2,18 * 1,62 =$	3,53 m ²
Küche:	$3,63 * 3,58 - 0,35 * 1,06 + 0,55 * 1,21 =$	13,29 m ²
Zimmer:	$3,89 * 4,06 + 2,12 * 0,17 =$	16,15 m ²
Zimmer:	$3,63 * 3,95 - 0,51 * 0,13 =$	14,27 m ²
Zimmer:	$2,54 * 3,96 =$	<u>10,06 m²</u>
		61,79 m ²
Zzgl. verschlossene Terrassenfläche: 2,36 * 3,66 * 0,5 =		<u>4,32 m²</u>
		66,10 m ²

Wohnfläche EG links gesamt: **rd. 66,00 m²**

Wohnung EG rechts

Diele:	$1,09 * 3,98 =$	4,34 m ²
Bad:	$2,16 * 1,68 =$	3,63 m ²
Küche:	$3,62 * 3,58 - 0,35 * 0,91 + 0,59 * 1,24 =$	13,37 m ²
Zimmer:	$3,95 * 4,07 - 0,70 * 0,25 =$	15,90 m ²
Zimmer:	$3,65 * 3,96 - 0,47 * 0,13 =$	14,39 m ²
Zimmer:	$2,53 * 3,96 =$	<u>10,02 m²</u>
		61,65 m ²

Wohnfläche EG rechts gesamt: **rd. 62,00 m²**

Wohnung OG rechts = Wohnung EG rechts: **rd. 62,00 m²**

Wohnung OG links

Diele:	$1,11 * 3,96 =$	4,40 m ²
Bad:	$2,18 * 1,62 =$	3,53 m ²
Küche:	$3,63 * 3,58 - 0,35 * 1,06 + 0,55 * 1,21 =$	13,29 m ²
Zimmer:	$3,89 * 4,06 =$	15,79 m ²
Zimmer:	$3,63 * 3,95 - 0,51 * 0,13 =$	14,27 m ²
Zimmer:	$2,54 * 3,96 =$	<u>10,06 m²</u>
		61,34 m ²

Wohnfläche OG links gesamt: **rd. 61,00 m²**

Wohnung DG links

Diele:	1,11 * 3,93 =	4,36 m ²
Bad:	2,18 * 1,62 =	3,57 m ²
Küche:	3,50 * 3,02 – 0,98 * 0,33 + 0,58 * 1,10 – 0,11 * 2,35 – 0,90 * 2,35 / 2 =	9,57 m ²
Zimmer:	3,94 * 3,58 – 1,25 * 0,12 - 0,25 * 0,35 – 0,12 * 2,79 – 0,90 * 2,79 / 2 =	12,28 m ²
Zimmer:	3,56 * 3,35 – 0,48 * 0,28 – 0,09 * 2,42 – 0,90 * 2,42 / 2 =	10,48 m ²
Zimmer:	2,69 * 3,36 i. M. -1,54 * 0,90 / 2 =	<u>8,35m²</u> 48,61 m ²

Wohnfläche DG links gesamt: **rd. 49,00 m²**

Wohnung DG rechts = Wohnung DG links: **rd. 49,00 m²**

Aufstellung der Wohnflächen:

WE EG rechts:	rd. 62,00 m ²
WE EG links:	rd. 66,00 m ²
WE OG rechts:	rd. 61,00 m ²
WE OG links:	rd. 62,00 m ²
WE DG rechts:	rd. 49,00 m ²
WE DG, links:	<u>rd. 49,00 m²</u>

Gesamtwohnfläche: **rd. 349,00 m²**

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTUNGSGRUNDLAGEN

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 ImmoWert V).

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.

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz und zur Überprüfung des Ertragswertes) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

3.2.1 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 132044 in Oberhausen-Altstaden, Lagemerkmal: Bebelstraße 151 zum Stichtag 01.01.2025: = **220,- €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= III - IV
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 1,0
Grundstückstiefe	= 35 m

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 3 Jahre berücksichtigt. In den letzten Jahren stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Im letzten Jahr gab es eine leichte Erhöhung von rd. 4,8 %.

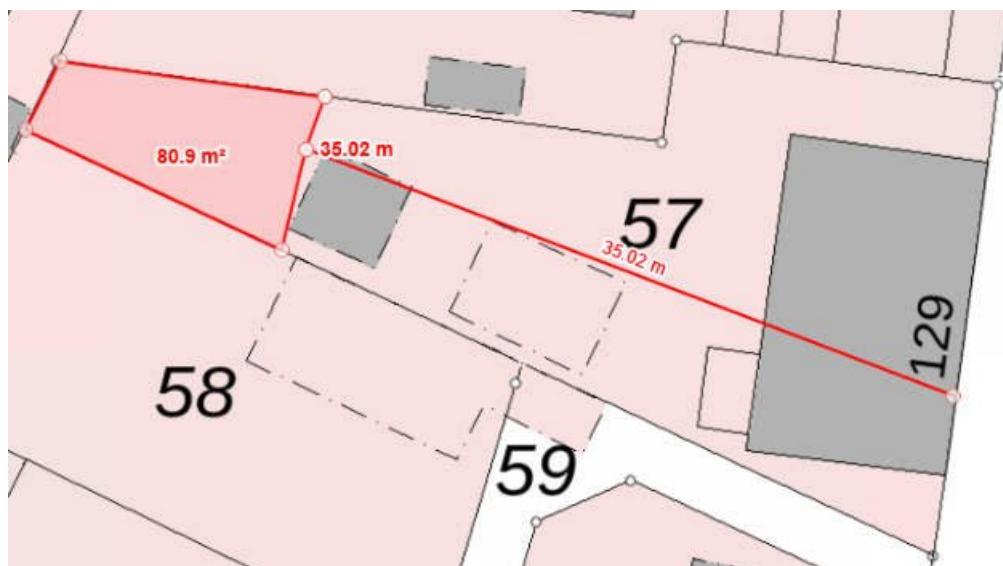
Es wird bis zum Stichtag von einer Stagnation ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **220 €/m²** als Basiswert herangezogen.

Aufteilung in Teilflächen

Bei dem Flurstück 57 handelt es sich, bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 50 m, um ein Grundstück mit Übertiefe. Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 35 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 Fläche wurde wie folgt ermittelt, siehe Auszug aus tim.online.nrw.de:



Hinterlandfläche, Garten:

rd. **80,00 m²**

Vorderlandfläche: 632 m² - 80 m²=

552,00 m²

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.

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 Kellergeschosse 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).

WGFZ Bewertungsgrundstück (im Vorderlandbereich) :

$$163,20 \text{ m}^2 * 2 + (0,75 * 163,20 \text{ m}^2) = 448,80 \text{ m}^2 / 552 \text{ m}^2 = 0,81, \quad \mathbf{0,80}$$

WGFZ Richtwertgrundstück: **1,00**

Um den Richtwert auf die individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks umzurechnen siehe Auszug aus der Fachinformation zu dem entsprechenden Bodenwert aus boris.nrw.:

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

WGFZ des Vergleichsobjektes	WGFZ des Bewertungsgrundstücks												
	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6
0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,38	1,52	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94
0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78
0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64
0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52
0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42
0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35
1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28
1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22
1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16
1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12
1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08
1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03
1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00
1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97
1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94
1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91
2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88
2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86
2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84
2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolationen berechnen.

Angepasster Bodenwert: $0,90 * 220 \text{ €/m}^2 = 198 \text{ €/m}^2$.

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.

Auswirkung der Ausrichtung des Bewertungsgrundstücks (Himmelsrichtung)

Ausrichtung nach Norden und Nordosten	Wertfaktor 0,95
Ausrichtung nach Süden, Südwesten, Westen	Wertfaktor 1,05

Für die Gartenausrichtung nach West ist ein Zuschlag von 5 % gerechtfertigt.

Angepasster Bodenwert: $1,05 * 198 \text{ €/m}^2 = 207,90, \text{ rd. } 208 \text{ €/m}^2$.

Wert der Hinterlandflächen

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

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.

Da der erste Teil der Hinterlandfläche als Garagenfläche nutzbar ist, erfolgt für diese Fläche ein Ansatz von 30 % des angepassten Bodenrichtwertes.

Aufgrund der relativ kleinen Hinterlandfläche wird die Hausgartenfläche von 80 m² mit 30 % geschätzt.

Wert der Hinterlandfläche, zusätzliche Gartenfläche:

$0,30 * 208 \text{ €/m}^2 = 62,40, \text{ rd. } \mathbf{62,00 \text{ €/m}^2}$.

Anmerkung:

Um die Modellkonformität zu wahren, sind Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität (dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen, für die keine Erträge erzielt werden), als **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** am Ende der Verfahren zu berücksichtigen. Das betrifft ebenfalls sonstige Rechte (Baulisten, Erschließungskosten etc.).

Dabei sind die Bodenwertanteile, die den Erträgen zuzuordnen sind (wie vorliegend auch die Gartenlandfläche) in den Abzinsungsbetrag miteinzubeziehen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 wie folgt geschätzt:

Teilfläche 1: $552 \text{ m}^2 * 208,00 \text{ €/m}^2 = 114.816,00 \text{ €}$

Bodenwert, Teilfläche 1:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025) rd. **115.000,00 €**

Teilfläche 2 (Hinterlandfläche, zusätzliche Gartenfläche):

$80 \text{ m}^2 * 62,00 \text{ €/m}^2 = 4.960,$ + **5.000,00 €**

3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Oberhausen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 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 Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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 verminderter 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 35 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 im 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. (± 13,3 J.)
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. (± 13,0 J.)
Dreifamilienhäuser*	3,00 % (± 0,51 %)	16	241 m ² (± 66 m ²)	1.283,- € (± 315,- €)	5,63 € (± 0,54 €)	37,0 J. (± 10,4 J.)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages)*	3,75 % (± 0,54 %)	52	602 m ² (± 441 m ²)	1.050,- € (± 239,- €)	5,61 € (± 0,94 €)	39,8 J. (± 7,2 J.)

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine mittlere Lage. Nach Preisabfällen in den Jahren 2023 und 2024, hat sich der Markt mittlerweile wieder stabilisiert, weshalb zum Stichtag zunächst von dem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser ausgegangen werden kann.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit **3,75 %** geschätzt (durchschnittliche Parameter).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden

(siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.3.1 Ausgangsdaten

Das Gebäude ist außer der kürzlich leer gewordenen Wohnung im EG links, vermietet. Die Wohnung im OG rechts wird von einem Miteigentümer bewohnt, welcher jedoch auch Miete bezahlt.

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

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 Mindestmiete zu berechnen. Zunächst ist jedoch zu prüfen, ob die tatsächliche Miete an das ortsübliche Niveau angepasst werden kann.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird von den Mietrichtwerten des Mietspiegels der Stadt Oberhausen Stand 01.03.2025 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 Nettokalmtmieten. Auszug aus dem Mietspiegel:

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
- in den Baujahresgruppen I und II ohne Balkon, in den Baujahresgruppen III bis VI mit Balkon
- Fassaden durchschnittlich gepflegt mit Putz und Farbanstrich, Verblendmauerwerk oder Verkleidung,
- Dämmung von mindestens zwei Außenwänden und/oder des Daches vor 1995 (bei Gebäuden Baujahr 1950 - 1995)
- Beton-/Holztreppenhäuser durchschnittlich gepflegt, Wände verputzt/Strukturputz
- nutzbare Oberböden überwiegend mit Laminat, Teppich- oder Vinylböden (bei Gebäuden ab Baujahr 1995)
- Fenster mit Isolierverglasung eingebaut vor 2005 (in Gebäuden ab 2005 baujahresentsprechend), ohne Rollläden
- Elektroausstattung in ausreichendem Umfang (es ist möglich, zwei starke Endgeräte gleichzeitig zu betreiben)
- zentrale Warmwasserversorgung oder elektr. Durchlauferhitzer
- Bad umlaufend gefliest
- Heizungsanlage von 1995 bis 2014 (nicht Fußbodenheizung oder Fernwärmevernetzung)
- Modernisierungen von Bad, Elektroinstallation und andere Modernisierungen vor 2005 (in Gebäuden ab 2005 baujahresentsprechend)
- Wohnung und Gebäudezugang nicht barrierefrei

Zunächst ist von der Baualtersgruppe II, 1950 bis 1964, ohne Balkon auszugehen.

Die diesbezügliche Mietpreis-Spanne gemäß Mietspiegel beträgt:

Für Wohnungen zwischen 20 und 60 m²: 4,69 bis 7,18 €/m², Mittelwert 5,96 €/m²

Für Wohnungen zwischen 60 und 90 m²: 4,35 bis 6,97 €/m², Mittelwert 5,66 €/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 Einfamilienwohngebäude, Appartements, Maisonette-Wohnung, gehobene Wohnungsausstattung (z. B. bei Fliesen-/Naturstein-/Teppichböden hoher Qualität, hochwertige Türen), gehobene Ausstattung der Sanitärräume (Sanitär in anspruchsvoller Ausführung, hochwertige

Fliesen/Marmor/Natursteinplatten), Heizung mit Wärmepumpe, Balkone/ Dachterrassen größer 10 m², außergewöhnlich gute Wohnlage, Garten zur alleinigen Nutzung, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum etc.

Abschläge unter anderem für Wohnungen ohne Bad und/oder ohne Heizung, Toiletten außerhalb der Wohnungen, Wohnungen ohne Wohnungsabschluss, Dachgeschoßwohnungen mit geringer Wärmedämmung, Untergeschoßwohnungen, Wohnungen im Hinterhaus, fehlender Keller bzw. Nebenraum außerhalb der Wohnung, Elektrospeicheröfen, ungünstige Grundrissgestaltung (gefangene Räume) ungünstigere Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse

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

Der Mietspiegel sieht noch Zu- bzw. Abschläge vor:

Wohnung mit Balkon	+ 0,51 €/m ²
Rollläden	+ 0,18 €/m ²
Böden Parkett, Naturstein	+ 0,29 €/m ²
Bad modernisiert zw. 2005 und 2014	+ 0,35 €/m ²
Bad modernisiert nach 2015	+ 0,53 €/m ²
Elektro modernisiert zw. 2005 und 2014	+ 0,31 €/m ²
Elektro modernisiert nach 2015	+ 0,47 €/m ²
Heizung modernisiert nach 2015	+ 0,36 €/m ²
Modernisierungen (Böden, Türen) zw. 2005 und 2014	+ 0,11 €/m ²
Modernisierungen (Böden, Türen) nach 2015	+ 0,17 €/m ²

Es ergeben sich die folgenden Mietwerte:

EG, rechts (62 m²):

5,66 €/m² + 0,18 + 0,53 + 0,20 (E-UV) + 0,36 + 0,17 = 7,10 €/m², **rd. 7,10 €/m²**

EG, links (66 m²):

5,66 €/m² + 0,30 (Wintergarten mit Zugang zum Hof)

+ 0,18 + 0,29 + 0,35 + 0,20 (E-UV) + 0,36 + 0,11 = 7,45 €/m², **rd. 7,45 €/m²**

OG, rechts (61 m²):

$5,66 \text{ €/m}^2 + 0,18 + 0,20 \text{ (E-UV)} + 0,36 = 6,40 \text{ €/m}^2$, **rd. 6,40 €/m²**

OG, links (62 m²):

$5,66 \text{ €/m}^2 + 0,18 + 0,20 \text{ (E-UV)} + 0,36 + 0,17 = 6,57 \text{ €/m}^2$, **rd. 6,55 €/m²**

DG links (49 m²):

$5,96 \text{ €/m}^2 + 0,20 \text{ (E-UV)} + 0,36 + 0,17 = 6,69 \text{ €/m}^2$, **rd. 6,70 €/m²**

DG rechts (49 m²): nicht besichtigt, geschätzt: wie DG, links **rd. 6,70 €/m²**

Siehe auch Auszug aus dem Mietspiegel RDM Essen für 2025:

Wohnungsmieten – Bestand

Netto-Kaltmieten in €/m ² Wohnfläche, monatlich, bezogen auf eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m ² Wohnfläche, vorausgesetzt, die Ausstattung ist der heutigen Zeit angepasst*			
Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	↗ 6,50	↗ 8,90	↗ 13,90
Bottrop	↗ 6,00	↗ 7,30	↗ 11,50
Mülheim a. d. Ruhr	↗ 6,50	↗ 8,80	↗ 12,90
Oberhausen	↗ 6,00	↗ 7,10	↗ 9,60

Die ortsübliche Miete für eine Garage in mittlerer Lage beträgt 50 €.

Überprüfung der tatsächlichen Mieten:

Die Eigentümer gaben mir Mieten an.

Miete EG, rechts: 380 € Nettokaltmiete, das entspricht **rd. 6,13 / 62 m² WF**
Mieter: xxx

Miete EG, links: leer stehend und unvermietet

Miete OG, rechts: 280 € Nettokaltmiete, das entspricht **rd. 4,59 / 61 m² WF**
Mieter: xxx

Miete OG, links: 350 € Nettokaltmiete, das entspricht **rd. 5,65 / 62 m² WF**
Mieter: xxx

Miete DG, rechts: 255 € Nettokaltmiete, das entspricht **rd. 5,20 / 49 m² WF**
Mieter: xxx

Miete DG, links: 265 € Nettokaltmiete, das entspricht **rd. 5,41 / 49 m² WF**
Mieter: xxx

Außerdem werden für die beiden Werbeflächen 260 €/Jahr und rd. 255 €/Jahr erzielt.
Die Garagen werden eigen genutzt ohne separate Mietangabe.

Die tatsächlichen Nettokaltmieten liegen unterhalb des ortsüblichen Niveaus. Nach einer rechtlich zulässigen Erhöhung erreichen nicht alle Mieten das ortsübliche Niveau (vor allem Miete im OG, rechts), so dass sich einen Mindermiete errechnet. Die Wertminderung durch die vorhandene Mindermiete wurde mit **3.000 €** ermittelt.

Für die Werbeflächen sind die zusätzlichen Mieteinnahmen zu kapitalisieren, um den Wertvorteil in beiden Verfahren (Ertragswert- und Sachwertverfahren) gleichermaßen zu berücksichtigen. Der kapitalisierte Vorteil durch die zusätzlichen Einnahmen der Werbetafeln wurde mit rd. **10.000 €** errechnet.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIEDE			
		m ²	€/m ²	€/Monat	€/Jahr
EG, rechts	62	7,1	440,2	5282,4	
EG, links	66	7,45	491,7	5900,4	
OG, rechts	61	6,4	390,4	4684,8	
OG, links	62	6,55	406,1	4873,2	
DG, rechts	49	6,7	328,3	3939,6	
DG, links	49	6,7	328,3	3939,6	
Garagen	3	50	150	1800	
				30.420,00	

Es wird gemäß Modell des GAA Oberhausen von der marktüblichen Miete ausgegangen.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die Wertminderung aufgrund der Mindermiete **in Höhe von 3.000 €** und des beschriebenen **Instandsetzungsstau in Höhe von 15.000 €** abgezogen.

Werterhöhend wird der **Wert der Hinterlandfläche**, Gartenland, in Höhe von **5.000 €** sowie die kapitalisierten Erträge der Werbetafeln in Höhe von **10.000 €** hinzugerechnet.

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt**30.420,00 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

351 €/ Wohneinheit (6 Einheiten) und 46 €/ Garage gem. GMB Oberhausen
 - 2.244,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

13,80 €/m² Wohnfläche (349 m²)
 und 104 €/Garage = - 5.128,20 €

Mietausfallwagnis:

2,00 % der wohnbaulichen Erträge = - 608,40 €
 - 7.980,60 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt (rd. 26,2 %): - 7.980,60 €

Jährlicher Reinertrag: 22.439,40 €

Reinertrag des Bodens (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)

3,75 % * 115.000,00 € - 4.312,50 €
 Ertrag des Bürogebäudes 18.126,90 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes 35 Jahre

Vervielfältiger * 19,315

bei 35 Jahren Restnutzungsdauer und 3,75 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen	350.121,07 €
Bodenwert	<u>+ 115.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	465.121,07 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 34-35)	- 15.000,00 €
- Wertminderung wegen Mindermiete (sh. Seite 56)	- 8.000,00 €
- Werterhöhung durch die Einnahmen der Werbetafeln (sh. Seite 56)	+ 10.000,00 €
- Wert der Hinterlandfläche, Gartenland (sh. Seite 46-47)	<u>+ 5.000,00 €</u>
	462.121,07 €

rd. 462.000,00 €

3.4 Sachwertermittlung

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Bewertungsmodell

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

Zur Anwendung dieser Sachwertfaktoren ist zwingend das Modell heranzuziehen, das der Gutachterausschuss zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet hat, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2025:

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Um marktgerechte Sachwerte zu ermitteln, ist bei der Anwendung der so abgeleiteten Sachwertfaktoren darauf zu achten, dass bei der Sachwertberechnung dasselbe Modell angewandt wird, wie bei der Ableitung der Sachwertfaktoren.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt auf der Grundlage der ImmoWertV.

Das Modell weist folgende wesentlichen Komponenten auf:

- Normalherstellungskosten NHK 2010
- Berechnungsgrundlage Bruttogrundfläche (BGF)
in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
- Regionalfaktor 1,0 (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)
- Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre (s. Anlage 1 ImmoWertV)
- Restnutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer - Alter)
gegebenenfalls modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes
- der Modernisierungsgrad ist dabei nach Anlage 2 ImmoWertV zu bestimmen
- lineare Wertminderung

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage 4 ImmoWert V, NHK 2010 entnommen. Die Normalherstellungskosten werden ermittelt u.a. nach Objektarten, Ausführungsstandards, Größe und anderen Abweichungen. Die Normalherstellungskosten werden mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Qualitätsstichtag hochgerechnet. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Oberhausen 2024 nach dem linearen Abschreibungsmo dell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktor) wird vor allem durch die Objektart, die Höhe der vorläufigen Sachwerte, die Lage und den Vermietungszustand des zu bewertenden Objektes beeinflusst.

Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung

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

Siehe unter Ertragswertermittlung

3.4.1 Sachwert Flurstück 57

Mehrfamilienhaus

Bruttogrundfläche	rd. 652,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	780,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,872
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,872	1.460,16 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 652,00 m ² x 1.460,16 €/m ²	952.024,32 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 35 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,4375	416.510,64 €
Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal	<u>15.000,00 €</u> 431.510,64 €
Gebäudewert des Mehrfamilienhausees	rd. 431.500,00 €

Garagengebäude

Bruttogrundfläche	40,00 m ²
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	245,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basis 2010)	1,872
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,872	458,64 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 40,00 m ² x 458,64 €/m ²	18.345,60 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre, Restnutzungsdauer 28 Jahre Restwert: Herstellungswert = 18.345,60 € * 0,56	10.273,54 €
Gebäudewert Garagengebäude	rd. 10.300,00 €

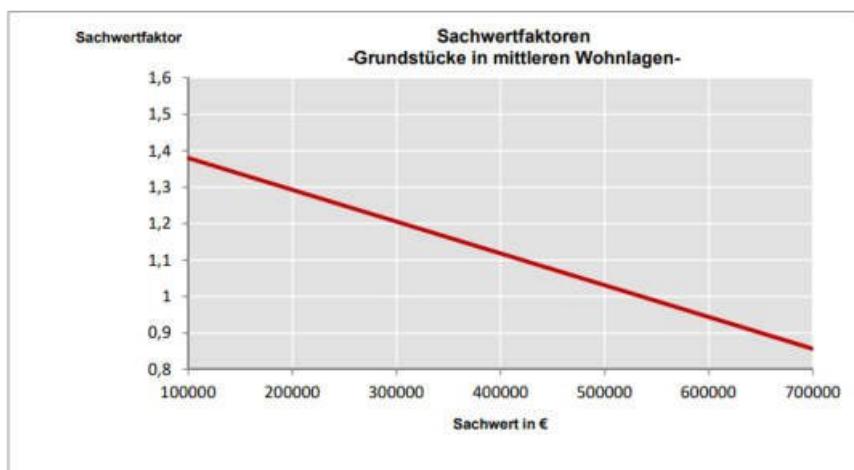
Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Mehrfamilienhaus	431.500,00 €
Gebäudewert Garagengebäude	10.300,00 €
Wert der Außenanlagen incl. Laube, Zeitwert pauschal	<u>+ 20.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	461.800,00 €
Bodenwert	<u>+ 115.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	576.800,00 €

Marktanpassung:

Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist nicht mit den durchschnittlichen Marktpreisen identisch. Es muss an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Grundstücke (Mehrfamilienhäuser) ermittelt. Der Sachwertfaktor für Ein- bis Zweifamilienhäuser liegt bei dem vorliegenden vorläufigen Sachwert laut GMB Oberhausen bei ca. 0,95, sieh Auszug:



Erfahrungsgemäß liegen die marktangepassten Sachwerte für Mehrfamilienhäuser unterhalb des Sachwertfaktors von Ein- bis Zweifamilienhäusern.

Aufgrund der beschriebenen Eigenschaften wird für das zu bewertende Objekt der Sachwertfaktor mit 0,80 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, 576.800,00 € * 0,80 461.440,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- | | | |
|---|---|--------------|
| - Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 34-35) | - | 15.000,00 € |
| - Wertminderung wegen Mindermiete (sh. Seite 56) | - | 3.000,00 € |
| - Werterhöhung durch die Einnahmen der Werbetafeln (sh. Seite 56) | + | 10.000,00 € |
| - Wert der Hinterlandfläche, Gartenland (sh. Seite 46-47) | + | 5.000,00 € |
| | | 458.440,00 € |

Marktangepasster Sachwert Flurstück 57

rd. 458.000,00 €

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 Flurstück 57

Der Ertragswert wurde mit rd. 462.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 458.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen vorrangig am Ertragswert orientieren. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Nutzflächen, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind darüber hinaus mit größerer Sicherheit abgeleitet, als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor). Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am **Ertragswert mit einer Gewichtung von 3/4 und 1/4 Gewichtung am Sachwert, = rd. 461.000,00 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen, Zweispänner. Das Gebäude wurde ca. 1957 nach Kriegszerstörung in Massivbaueise mit Satteldach wieder aufgebaut. Die Wohnungen wurden zum größten Teil zwischen 2006 und 2022 renoviert.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden, überwiegend gepflegten Zustand mit leichtem Renovierungsbedarf in Teilbereichen.

Bei den Wohnungen handelt es sich um 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 49 und 66 m². Die Gesamtwohnflächen wurden mit insgesamt rd. 349 m² ermittelt. Die Grundstücksfläche beträgt 632 m².

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wurden die Wertminderung aufgrund der Mindermiete in Höhe von **3.000 €** und aufgrund des Instandhaltungsstaus in Höhe von **15.000 €** abgezogen.

Werterhöhend wurde der **Wert der Hinterlandfläche, Gartenland**, in Höhe von **5.000 €** sowie die kapitalisierte Mehrmiete aufgrund der Werbetafeln in Höhe von **10.000 €** hinzugerechnet.

Der Verkehrswert für das mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** und **Garagen** bebaute Grundstück in **46049 Oberhausen, Bebelstr. 129**, Gemarkung Alstaden, Flur 3, Flurstück 57, Grundbuch von Alstaden Blatt 1021, wird zum Wertermittlungstichtag 01.07.2025 mit gerundet

461.000,00 €

in Worten: Vierhunderteinundsechzigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 15,2, rd. 1.320 €/m² bei 349 m² Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 3.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 464.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: 15,3, rd. 1.330 €/m² Wohnfläche).

Das Ergebnis liegt im Rahmen der Untersuchungen des Gutachterausschuss Oberhausen, Rohertragsvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser. Auszug aus dem GMB Oberhausen 2025:

Gebäudeart	Rohertrags-vervielfältiger
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	24,6 17,5 – 36,0
Wohnungseigentum (vermietet)	20,6 12,8 – 31,9
Dreifamilienwohngebäude	18,4 11,6 – 24,5
Mehrfamilienwohngebäude (einschl. Gewerbeanteil bis 20 % des Rohertrages)	15,3 9,0 – 20,6

Mülheim a.d. Ruhr, 04.08.2025

E.Höffmann-Dodel

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel



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

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

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

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

WertR: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

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

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

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

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

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

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

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

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

BetrKV: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBI. 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 (BGBI. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBI. I S.2614).

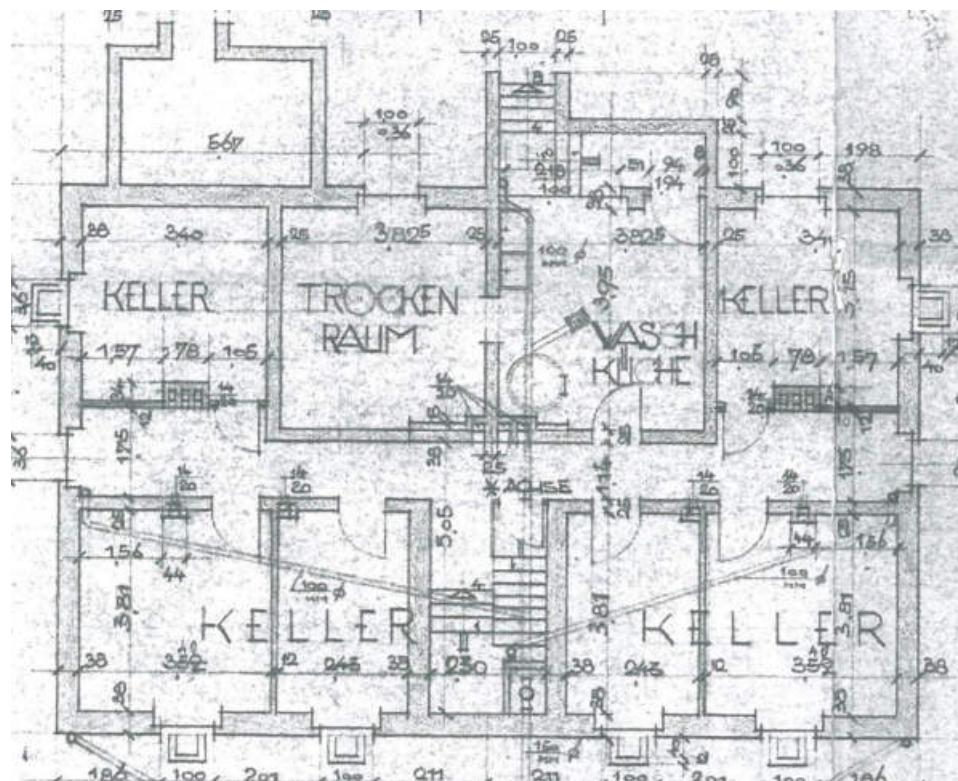
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2018, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen. Stand 2012/2013.

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

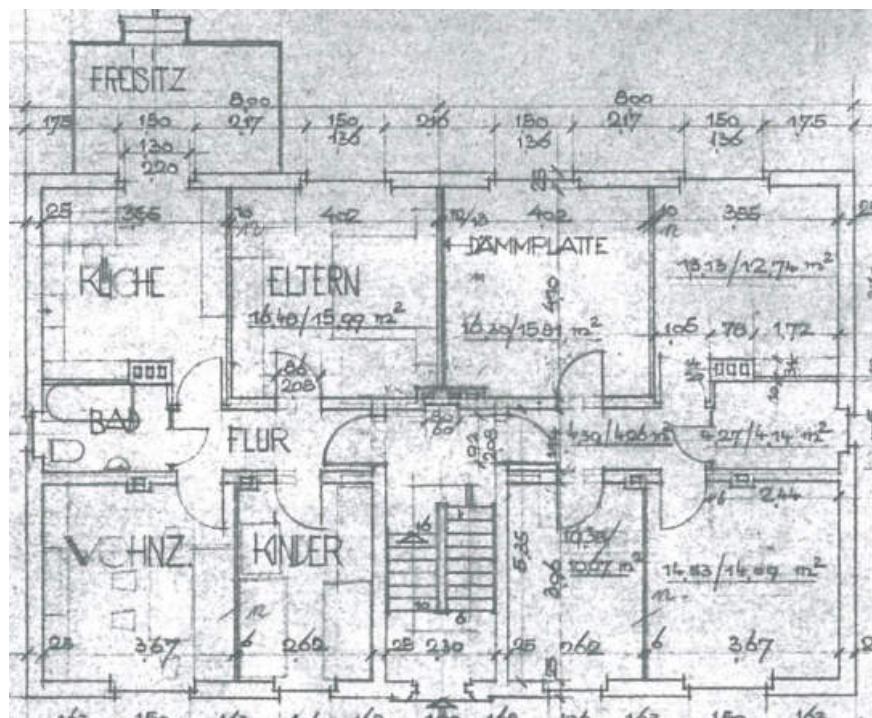
Anlage 2



Bebelstr. 129

Grundriss Kellergeschoß

Anlage 3

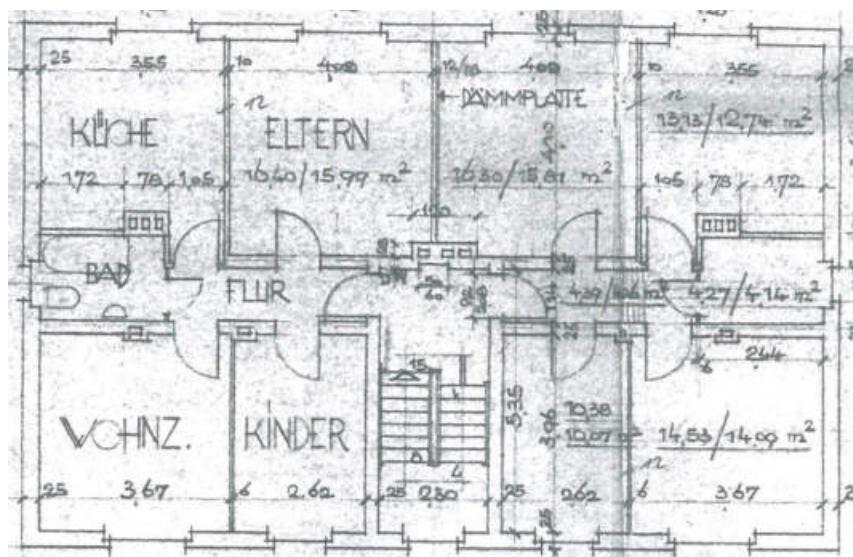


Bebelstr. 129

Grundrisse Erdgeschoss

Anmerkung: In der linken Wohnung wurde die Tür zwischen Flur und rückwärtigem Raum (Wohnzimmer) verschlossen. Zwischen dem Wohnzimmer und der Küche wurde ein breiter Durchgang geschaffen. Der Freisitz wurde zu einem Wintergarten umgebaut.

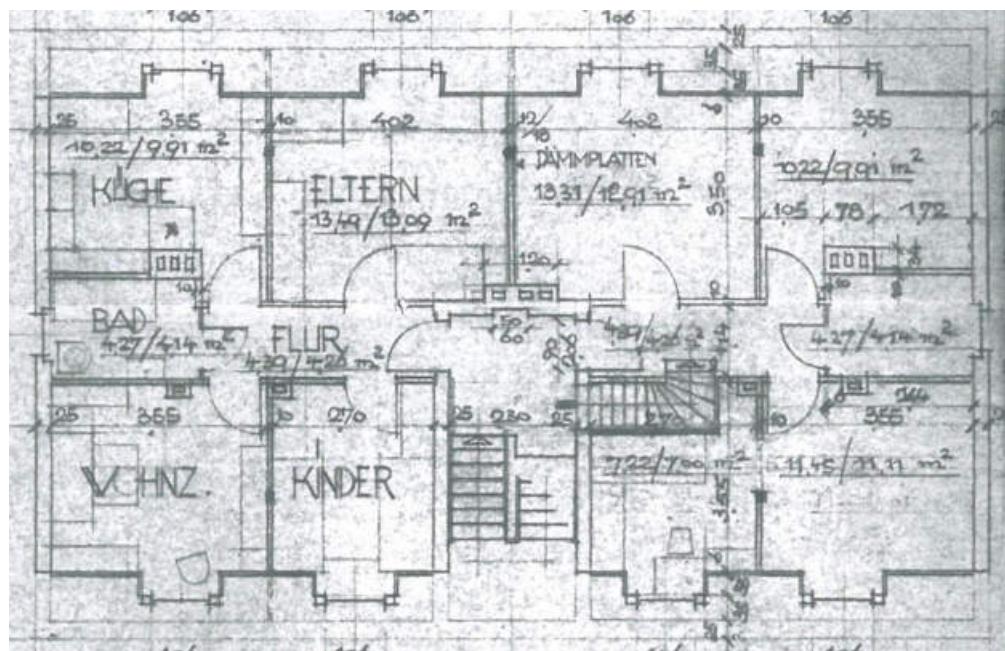
Anlage 4



Bebelstr. 129

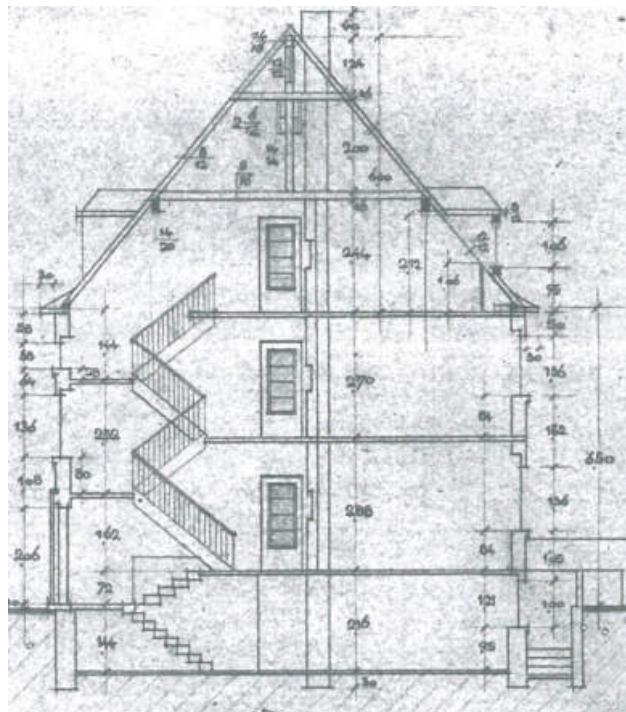
Grundriss Obergeschoss

Anlage 5

**Bebelstr. 129**

Grundriss Dachgeschoss

Anlage 6



Bebelstr. 129
Gebäudeschnitt

Anlage 7

XXXXX

XXXX