EVA HÖFFMANN-DODEL
Dipl.- Ing. Architektin

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

Von der Industrie- und Handelskammer für Essen Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung DIAZert (LS) Zert.-Nr. DIA-IB-592

ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS

22.07.2025

GUTACHTEN

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 17 K 61/24



Objekte:

A) Mit einem **Einfamilienhaus** (Reihenendhaus) bebautes Grundstück in **46147 Oberhausen, Eichsfeldstr. 21a,**
Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 10, Flurstück 504,
Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 1306
Verkehrswert: 290.000,00 Euro

B) Mit einer **Garage** bebautes Grundstück
in **46147 Oberhausen, Eichsfeldstraße,**
Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 10, Flurstück 505,
Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 1306
Verkehrswert: 8.000,00 Euro

C) 1 / 2 Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück (Wegefläche) in **46147 Oberhausen, Eichsfeldstraße,**
Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 10, Flurstück 506,
Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 1306
Verkehrswert: Symbolischer Wert 1,00 Euro

Verkehrswert bei Gesamtveräußerung 300.000,00 Euro

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag): 01.07.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2

A. Aufgabenstellung 3

B. Grundlagen 4

1. Grundstücksbeschreibung 6
1.1 Tatsächliche Eigenschaften 6
1.2 Gestalt und Form 12
1.3 Erschließungszustand 13
1.4 Rechtliche Gegebenheiten 15

2. Gebäudebeschreibung 19
2.1 Fotoreportage 20
2.2 Ausführung und Ausstattung 27
2.3 Massen und Flächen 34

3. Verkehrswertermittlung 36
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 36
3.2 Bodenwertermittlung 38
3.2.1 Bodenwerte 38
3.3 Sachwertermittlung 43
3.3.1 Sachwert Flurstück 504 47
3.3.2 Sachwert des Flurstück 505, Garage 49
3.4 Ertragswertermittlung 50
3.4.1 Ertragswert Flurstück 504 54
3.4.3 Ertragswert des Flurstücks 505 57
3.5 Ableitung des Verkehrswertes 58
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 504, Einfamilienhaus 58
3.5.2 Verkehrswert Flurstück 505, Garage 60
3.5.3 Verkehrswert ½ Miteigentumsanteil an Flurstück 506 60
3.5.4 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung 60

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 17.04.2025, Geschäftsnr. 17 K 61/24:

Beglaubigte Abschrift

17 K 61/24

Amtsgericht Oberhausen

Beschluss

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

Grundbuchbezeichnung:
Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 1306,
BV lfd. Nr. 4
Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 10, Flurstück 504, Hof- und Gebäudefläche, Eichsfeldstraße 21a, Größe: 162 m²

Eigentümer:
[redacted]

Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 1306,
BV lfd. Nr. 5
Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 10, Flurstück 505, Hof- und Gebäudefläche, Eichsfeldstraße, Größe: 16 m²

Eigentümer:
[redacted]

Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 1306,
BV lfd. Nr. 7
1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 10, Flurstück 506, Weg, Eichsfeldstraße, Größe: 141 m²

Eigentümer:
[redacted]

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

Zur Sachverständigen wird bestellt:

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

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

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

Oberhausen, 17.04.2025
Amtsgericht

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Amtsgericht Oberhausen



B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:

1.1 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-6-30 Erschließung, Beiträge, Anliegerbescheinigung, vom 20.05.2025.

1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Baurechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 23.05.2025.

1.3 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10, Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht vom 16.05.2025.

1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Oberhausen, Flurkarte vom 14.05.2025.

1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 03.06.2025.

1.6 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutzbehörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 15.05.2025.

1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen, Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 1306 vom 14.11.2024.

1.8 Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen für 2025.

1.9 Internetauskunft der Stadt Oberhausen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.

1.10 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.

1.11 Digitalisierte Hausakte der Stadt Oberhausen.

1.12 Einsicht in das Umgebungslärmportal NRW.

1.13 Mietspiegel der Stadt Oberhausen.

2. Durchgeführter Ortstermin:

2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 01.07.2025.
Teilnehmer:
xxx, Eigentümer
xxx
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.

2.2 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden:
Fotoreportage und Assistenz beim Erstellen eines Aufmaßes am Ortstermin.

3. Eigentümer: xxx.

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

5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 71 Seiten. Hierin sind 9 Anlagen mit 10 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als PDF.

C. Vorbemerkungen

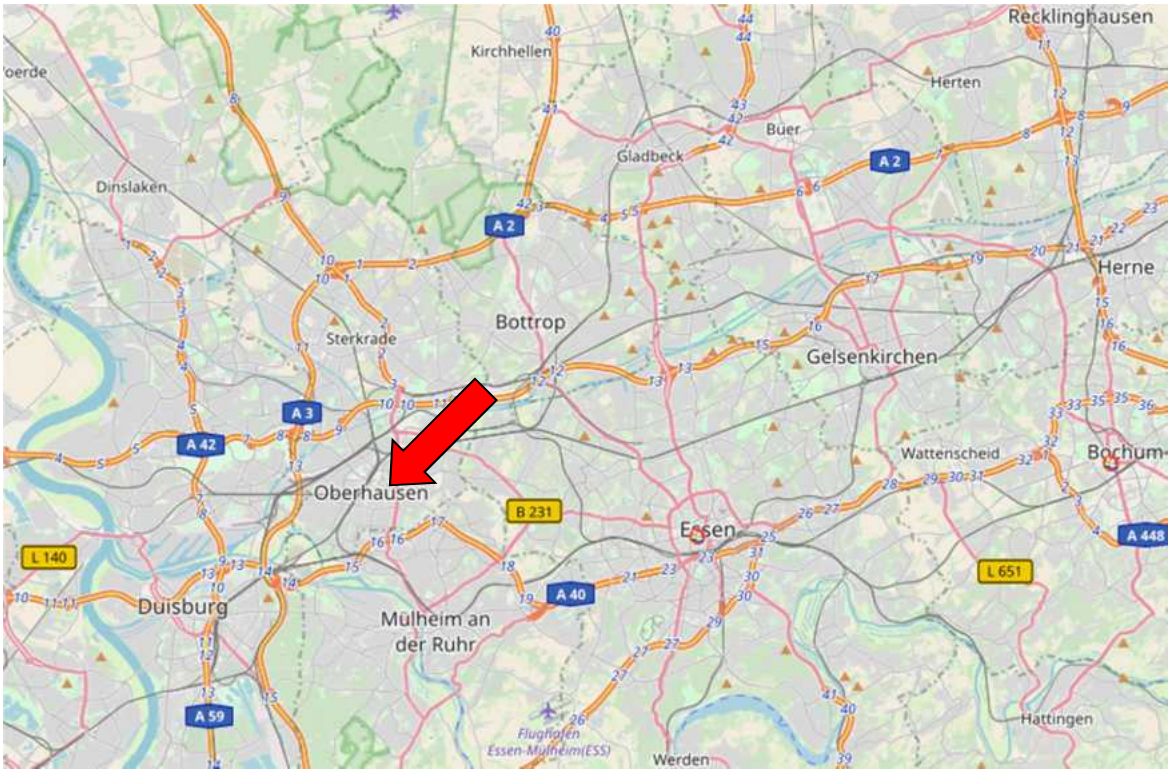
Stehen mehrere Grundstücke gleichzeitig zur Versteigerung an, ist gemäß § 61 ZVG grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten. Jedoch kann auch gemeinsam ausgeboten werden, z.B. wenn die Grundstücke mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind (§63 ZVG).
Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um ein Einfamilienhaus auf dem Flurstück 504 sowie ein Garagengrundstück auf Flurstück 505 sowie die Zufahrtsfläche zu dem Garagengrundstück, von dem 1/2 Miteigentumsanteil zu bewerten sind.
Ohne das Garagengrundstück Flurstück 505 hat das Einfamilienhausgrundstück zudem einen geringeren Wert, da das eigene Auto in dem Falle der Einzelveräußerung in einiger Entfernung parken müsste.
Außerdem ist über die Baulast eine Zuweisung des Garagengrundstücks an das Einfamilienhausgrundstück vollzogen worden und es werden auch Abstandsflächen bzw. der Bauwich auf dem Wegegrundstück übernommen, sh. Seite 15/16.
Bei Gesamtbewertung, vor allem dieser 3 Flurstücke, ist ein höherer Verkehrswert zu ermitteln, als die Summe der Einzelflurstücke.
Deshalb handelt es sich in diesem Falle um eine wirtschaftliche Einheit, weshalb zusätzlich zu den Einzelwerten auch ein Gesamtwert ausgewiesen wird.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

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

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



Quelle: open streetmap.de

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

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

Bezirke von Oberhausen:



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

Stadtteile von Oberhausen-Sterkrade:



Quelle: https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=153515023

Lage, Entfernungen:

Oberhausen-Sterkrade-Nord, Walsumermark.

Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtteil „Walsumermark“ als Teil von Sterkrade-Nord, welches wiederum Teil des Stadtbezirks Sterkrade ist.

Der Stadtbezirk Sterkrade ist flächenmäßig der größte der drei Stadtbezirke von Oberhausen und nimmt mehr als die Hälfte des Stadtgebiets ein. Industriegeschichtlich ist Sterkrade mit der *Gutehoffnungshütte* und der *Zeche Sterkrade* verbunden. Die Ansiedlung und der Aufschwung der Industrie im 19. Jahrhundert wirkten sich deutlich auf die Bevölkerungsentwicklung aus.
In den letzten Jahrzehnten hat, wie im gesamten Ruhrgebiet, auch in Sterkrade die Montanindustrie ihre Rolle als führender Wirtschaftszweig verloren. Die meisten Industriegebäude sind inzwischen aus dem Stadtbild verschwunden, oder wurden einer anderen Nutzung zugeführt.

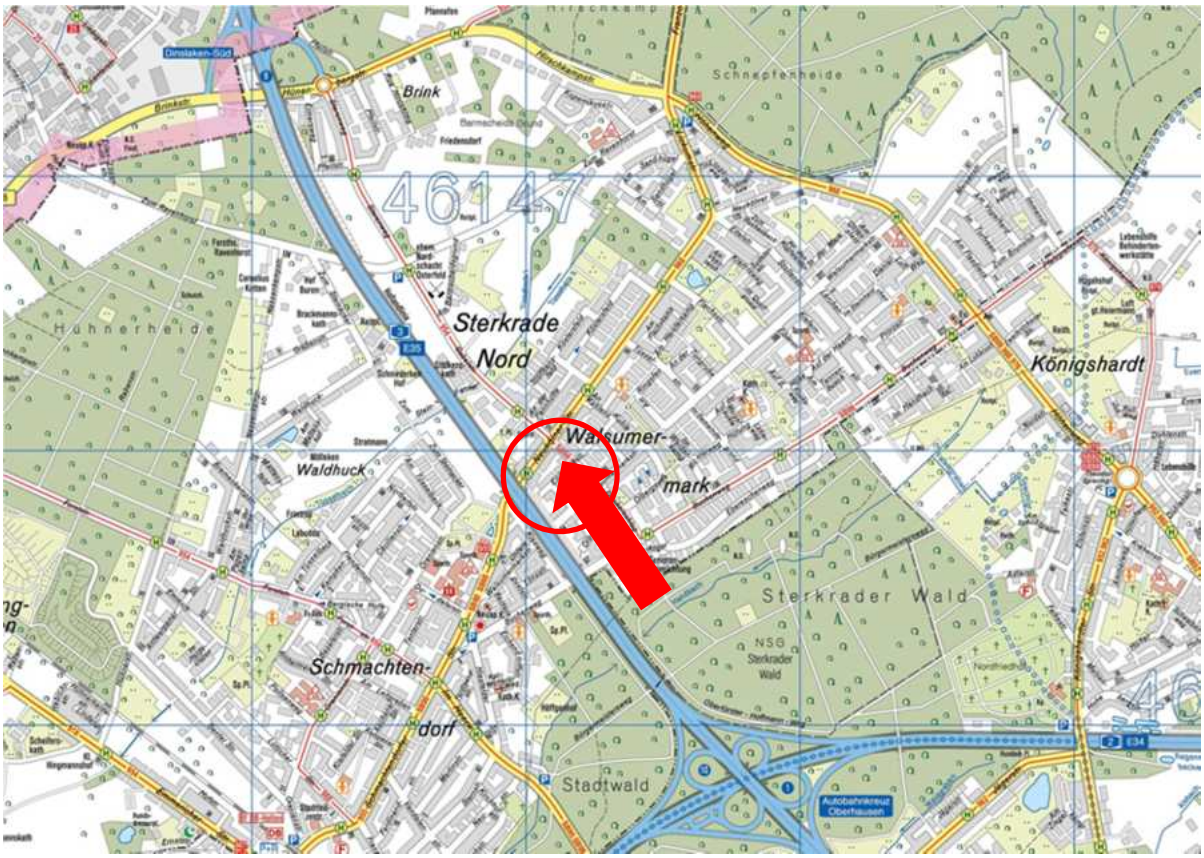
	Die Attraktivität der Sterkrader Innenstadt wurde durch die Eröffnung des Einkaufszentrums „Sterkrader Tor“ im Mai 2007 erhöht. Des Weiteren findet in Sterkrade der größte Wochenmarkt Oberhausens statt. Zudem ist der Stadtteil gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz der Stadt Oberhausen eingebunden. Entfernungen vom zu bewertenden Objekt: Zur Stadtmitte (Marktstraße) und zum Hauptbahnhof von Oberhausen sind es ca. 15,2 km in südlicher Richtung. Zur Innenstadt von Sterkrade, Fußgängerzone, Sterkrader Tor, sind es ca. 5 km. Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in ca. 1,8 km Entfernung in nordwestlicher Richtung an der Auffahrt Dinslaken-Süd zur A3, von hier aus in weiteren ca. 3 km Entfernung in südöstlicher Richtung am Autobahnkreuz-Oberhausen zur A2.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Mittlere bis gute Wohnlage gem. Bodenrichtwertniveau. In ca. 500 m Entfernung befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 5 km Entfernung in südöstlicher Richtung, im Stadtteilzentrum von Sterkrade. In der Neukölner Straße verkehren mehrere Buslinien, eine Haltestelle befindet sich in Fußwegdistanz.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 504 ist mit einem Einfamilienhaus als Reihenendhaus bebaut. Das zu bewertende Flurstück 505 ist mit einer Garage bebaut und liegt ganz in der Nähe. Das zu bewertende Flurstück 506 (1/2 Miteigentumsanteil) ist eine Wegefläche und dient der Erschließung der Garagen. Die nähere Umgebung ist ein Wohngebiet. Auf der Seite der zu bewertenden Bebauung befinden sich Einfamilienhäuser in Reihenbebauung, gegenüber Mehrfamilienhäuser, insgesamt überwiegend 2-geschossig mit ausgebauten Dachgeschossen.

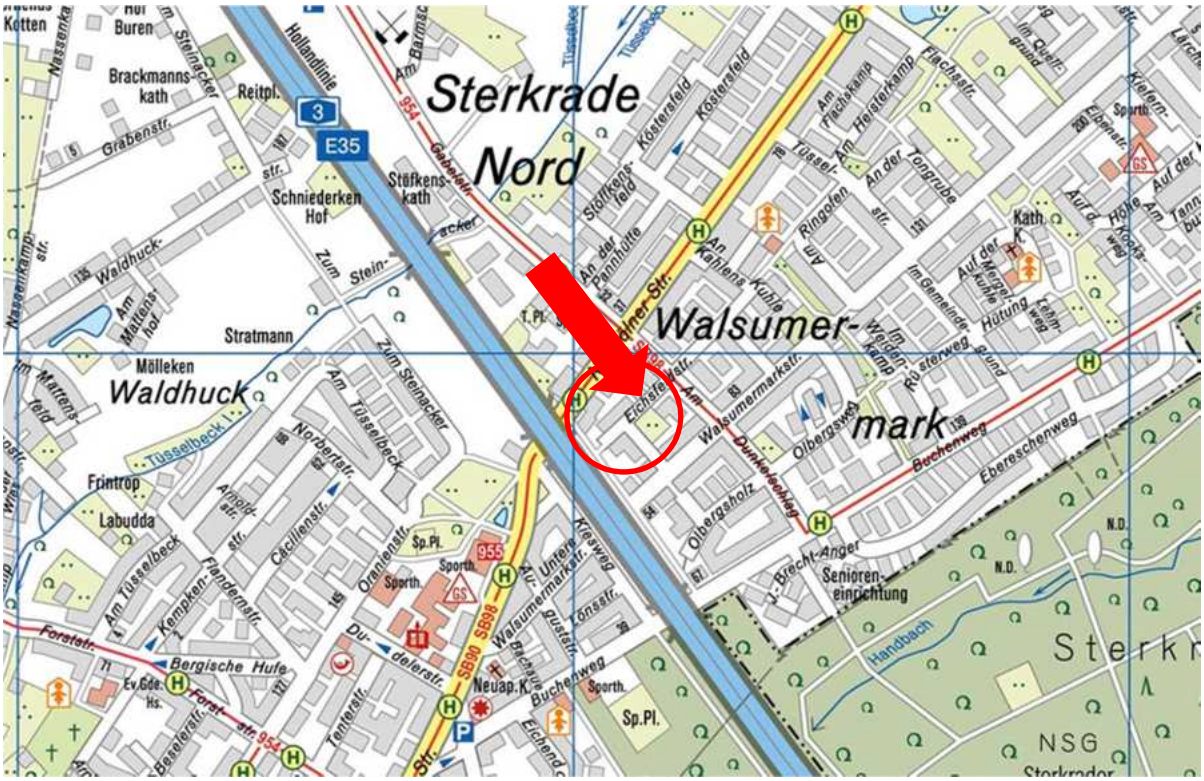
Immissionen:

Das zu bewertende Objekt liegt im Einflussbereich der vielbefahrenen Neukölner Straße und der südwestlich verlaufenden Autobahn A3, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist.
Gemäß dem Umgebungslärmportal von Nordrhein-Westfalens liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer erhöhten Belastung. Im Rahmen des Lärmaktionsplans hat die Stadt Oberhausen als zuständige Behörde, entgegen den Empfehlungen des Landes NRW, als Auslösewert die Pegel von 65 dB(A) für den 24-Stundenwert bzw. 55 dB(A) für den Nachtwert festgesetzt. Inhalte des Lärmaktionsplans sind u. a. Maßnahmen für die Bereiche, in denen die festgelegten Auslösewerte überschritten werden.
Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel >= 60 – 64 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden.
Nachfolgend ein Auszug aus der Lärmkarte für Umgebungslärm in NRW im Bereich des zu bewertenden Objekts, Straßenlärm 24 Stunden:



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

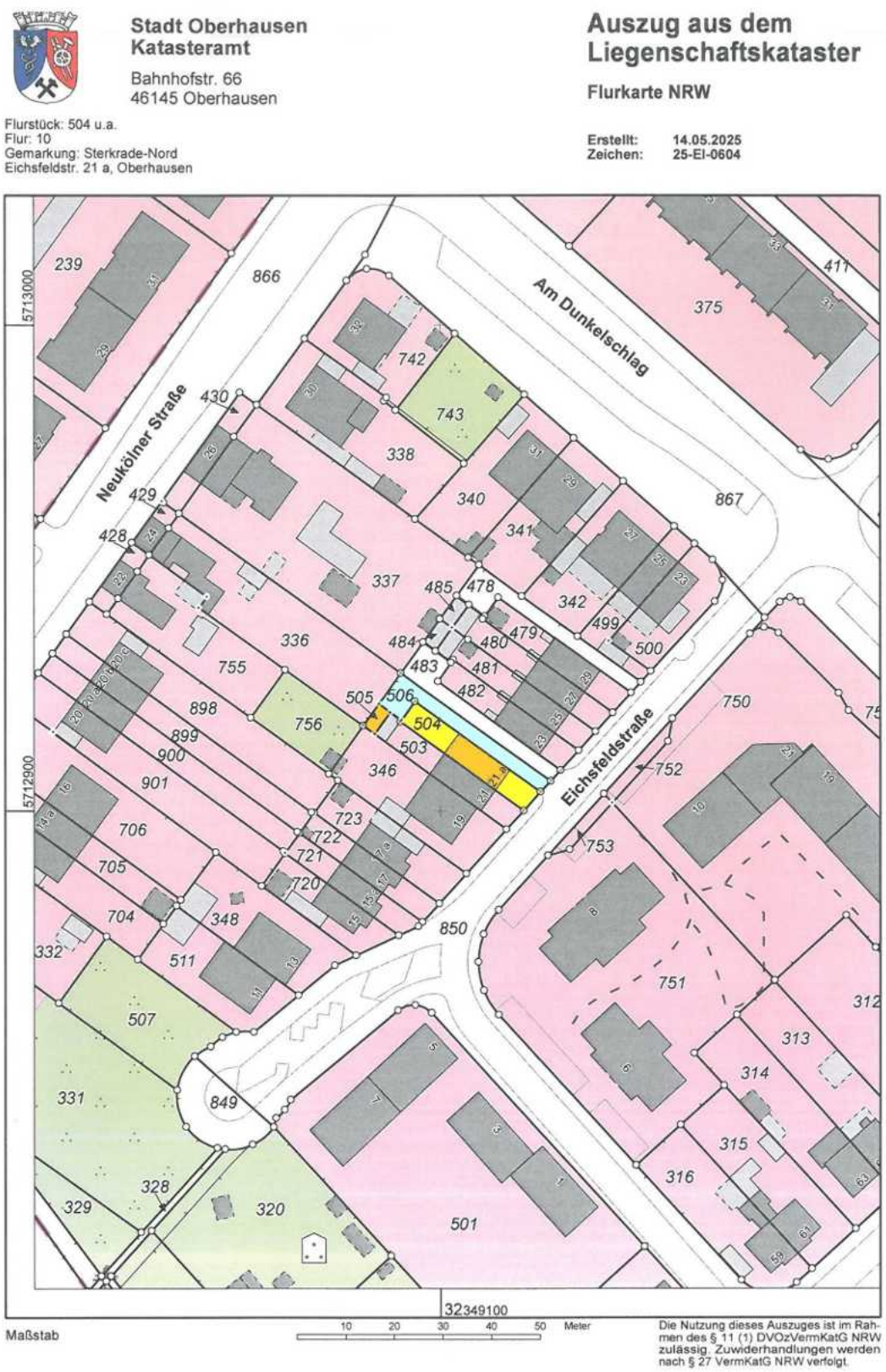




© Stadt Oberhausen, Bereich 5-2 Geoinformation und Kataster (Ausgabe 2024)

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit den zu bewertenden Flurstücken 504, 505 und 506 eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 504, mit einem Wohnhaus bebaut:

Straßenfront:	Ca. 5,00 m zum *Eichsfeldstraße.*
Mittlere Breite:	Ca. 5,00 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 31,50 m.
Grundstücksgröße:	162 m².
Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig.
Topografie:	Überwiegend eben.

Flurstück 505, mit einer Garage bebaut:

Mittlere Breite:	Ca. 5,00 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 3,00 m.
Grundstücksgröße:	16 m².
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig.
Topografie:	Eben.

Flurstück 506, Wegefläche:

Mittlere Breite:	Ca. 3,00 und 8,00 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 38,00 m.
Grundstücksgröße:	141 m².
Grundstückszuschnitt:	Hammerförmig.
Topografie:	Überwiegend eben.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	*Eichsfeldstraße:* Öffentliche Straße, 30er Zone.
Straßenausbau:	*Eichsfeldstraße:* Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege. Teilw. Parkmöglichkeiten auf der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Auszug aus dem Schreiben der Stadt Oberhausen:

Grundstück Eichsfeldstraße 21 a
Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 10, Flurstück(e) 504, 505, 506

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

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

Hinweis:

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

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

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 504, wurde mit einem Reihenendhaus bebaut, links schließt sich direkt das Nachbarhaus an. Im Südosten wird das Flurstück durch die *Eichsfeldstraße* begrenzt, im Nordosten durch das ebenfalls zu bewertende Flurstück 506, eine Wegefläche, an der 1/ 2 Miteigentumsanteil besteht. Diese Wegefläche verläuft direkt neben einer anderen spiegelbildlichen Wegefläche, mit der zusammen sie einen einheitlichen Zufahrtsweg von der Straße zu den nordwestlich befindlichen

Garagen bildet. Eine dieser Garagen ist die zu bewertende Garage auf dem Flurstück 505. Das Flurstück wurde komplett mit der Garage überbaut und grenzt südöstlich direkt an eine Nachbargarage.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Sterkrade-Nord Blatt 1306 sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.
Anmerkung Abteilung III:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Baulastenverzeichnis von Oberhausen besteht zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks folgende Eintragung:

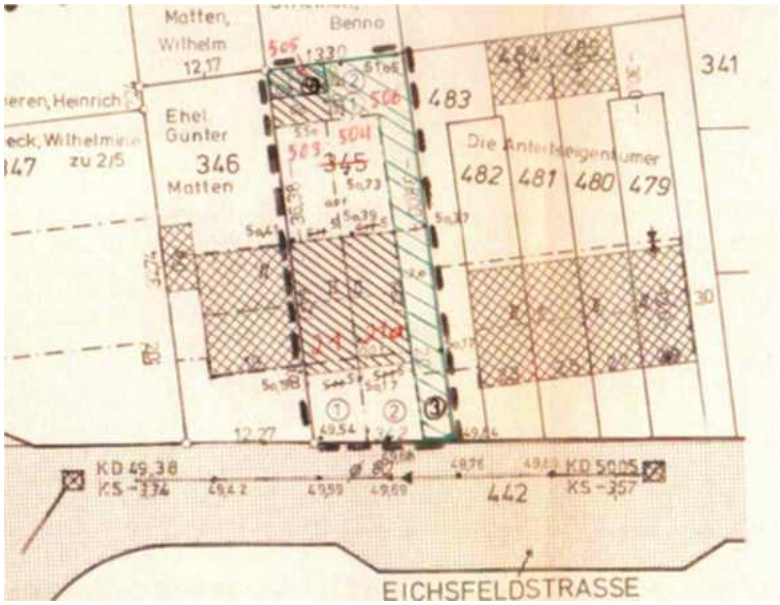
Baulastenverzeichnis von Oberhausen — Baulastenblatt Nr. 939 Seite 1

Grundstück Eichsfeldstraße neben Haus Nr. 21 a ~~Str.No.xx~~

Gemarkung Sterkrade-Nord Flur 10 Flurstück e 505 u. 506

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Verpflichtung, das Flurstück 506 als Andienungsweg zu den Garagen auf den Flurstücken 503 und 505 und das Flurstück 505 als Stellplatz für das Grundstück Eichsfeldstraße 21 a dienen zu lassen. Ferner übernimmt das Flurstück 506, den durch das Wohnhaus Eichsfeldstraße 21 a nicht eingehaltenen Bauwich. eingetragen am: 30. 12. 83	

Auszug aus dem zugehörigen Lageplan:



Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alsfeld“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alsfeld“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.
Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 8.

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

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Flurstücke 504: Baureifes Land.
Flurstück 505: Baureifes Land, jedoch nur Garagenfläche.
Flurstück 506: Verkehrsfläche (Wege- und Erschließungsfläche).

Altlasten:	Gemäß Auskunft der Unteren Umweltschutzbehörde der Stadt Oberhausen, sind die zu bewertenden Grundstücke, Flurstücke 504, 505, 506, nicht als Flächen mit Bodenbelastungsverdacht im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen registriert. Auszug aus dem Schreiben: *„Falls derzeit unbefestigte Freiflächen / naturnahe Böden auf dem Grundstück vorhanden sind, gilt unabhängig von einer Erfassung im Kataster: Die Untersuchungen zur Erstellung einer Bodenbelastungskarte für das gesamte Stadtgebiet von Oberhausen haben ergeben, dass die naturnahen Böden, einschließlich Gartenböden und den vor längerer Zeit (von ca. 1970) als Kulturboden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien, mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) belastet sind.* *Daher kann der Bescheid zu einer genehmigungs- oder anzeigenpflichtigen Nutzungsänderung Hinweise zum Umgang mit dem Oberboden enthalten.* *Vor dem Hintergrund, dass die angefragten Grundstücke in der Regel nicht abschließend untersucht sind, beinhaltet diese Auskunft keinen Anspruch auf Vollständigkeit.“*
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Wohnbindung:	Gemäß Auskunft der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10 / Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht, unterliegen die zu bewertenden Grundstücke laut den dort vorliegenden Unterlagen nicht den Bestimmungen des Wohnbindungsgesetzes.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachver-

ständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Walsumermark/Gabelstraße im Stadtteil Walsumer Mark, Schmachtendorf“, rechtsverbindlich seit dem 24.05.1967, mit folgenden Festsetzungen für die zu bewertenden Grundstücke:

WR – Reines Wohngebiet
II-geschossig (zwingend)
GRZ: 0,4, GFZ: 0,7, Baulinien und Baugrenzen
Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB.
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 41:



Siehe auch die Auszüge aus den textlichen Festsetzungen im Anhang, Anlage 9.

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

2. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude: 2-geschossiges **Einfamilienwohnhaus,** mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert.

Garage, Fertigbauweise mit Flachdach.

Baujahr: **Ca. 1979**.

Genehmigung Nr. 1901/78 vom 16.03.1979 für die Errichtung eines **Wohnhauses und einer PKW-Garage.** Zusammen mit der Befreiung von: § 30 BBauG in Verbindung mit § 23 BauNVO.

Kanal-Bauschein 1901/78 vom 16.03.1979.

Rohbauabnahme für das Wohnhaus am 19.07.1979.

Schlussabnahme für das Wohnhaus und die PKW-Garage am 29.01.1980.

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild
Blick auf die *Eichsfeldstraße* in Oberhausen, Sterkrade-Nord. Linkerhand die Reihenbebauung mit 3 Häusern, von denen das rechte Endhaus, *Eichsfeldstr. 21a* zu bewerten ist. Die nähere Umgebung ist ein Wohngebiet, geprägt durch Einfamilienhäuser als Reihenbebauungen und Mehrfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise (auf der gegenüber liegenden Straßenseite, nicht im Bild).



Bild 02
Übersichtsbild
Blick auf das zu bewertende Objekt *Eichsfeldstr. 21a*, errichtet ca. 1979 auf dem Flurstück 504. Rechterhand eine gepflasterte Wegefläche, dessen linker Bereich aus dem ebenfalls zu bewertenden Flurstück 506 besteht (1/2 Miteigentumsanteil). Die Erschließung des Flurstücks 504 und auch der Garage auf Flurstück 505, weiter hinten, erfolgt über diesen Weg.



Bild 03
Übersichtsbild
Blick auf die Eingangs- und Giebelfassade des zu bewertenden Objekts. Das Wohnhaus wurde, wie die Nachbarbebauung, mit Klinkerfassade und Satteldach ausgestattet. Über eine gepflasterte Fläche und drei Stufen gelangt man zum überdachten Hauseingang.



Bild 04
Übersichtsbild
Blick auf den seitlichen Bereich des Flurstücks 504 und die angrenzende Wegefläche, Flurstück 506. Der rückwärtige Garten wurde mit niedrigen Betonsteinen und einer Hecke eingefriedet. Ein Stahltörchen führt von hier aus in den Garten. Weiter links, im Bereich der Terrasse, wurde eine Glasbausteinwand gesetzt.



Bild 05
Übersichtsbild
Blick vom Garten auf die Rückfassade, welche ebenfalls mit Klinker ausgestattet wurde. Im Obergeschoss ein Balkon, im Erdgeschoss eine Terrasse über die gesamte Hausbreite.

Bild 06
Übersichtsbild
Blick auf die Terrasse und den sich anschließenden rückwärtigen Grundstücksbereich, angelegt mit einer Rasenfläche und eingefasst mit hohen Hecken. Die Terrasse wurde mit Kunststeinplatten und linkerhand auch mit Bangkiraiholz belegt. Die breite Markise wurde vor 3-5 Jahren erneuert.

Bild 07
Erdgeschoss
Blick in die Eingangsdiele im Erdgeschoss. Vor Kopf die erneuerte Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasfeld. Rechts befinden sich das WC und eine Garderobe, links die Küche.
Boden mit Keramikplattenbelag aus dem Baujahr, Wände mit Putz und Anstrich, Holztüren in Holzzargen aus dem Baujahr.

Bild 08
Erdgeschoss
Blick in das WC ausgestattet mit Waschbecken und Toilettenkörper. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände etwa türhoch gefliest. Linkerhand befindet sich ein Glasbausteinfenster. Die Ausstattung stammt aus dem Baujahr und ist nicht mehr zeitgemäß.

Bild 09
Erdgeschoss
Blick in die Küche ausgestattet mit PVC-Belag auf Fliesen. Im Hintergrund befindet sich eine Durchreiche zum Essbereich. Die Decke wurde hier mit Styroporplatten abgeklebt. Die Einbauküche ist nicht Gegenstand der Bewertung.

Bild 10
Kellergeschoss
Blick auf den Treppenlauf vom Erdgeschoss in den Keller. Die Treppe wurde in Stahlbetonkonstruktion erstellt und mit Natursteinbelägen ausgestattet. Als Absturzsicherung wurde eine Stahlharfe davorgesetzt. Hier im Kellerflur wurden die Wände mit Fototapete versehen und der Boden mit PVC-Platten ausgestattet.

Bild 11
Kellergeschoss
Blick in den Waschkeller mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss. Boden mit PVC-Belag, Wände in Mauerwerk mit Anstrich. Im Hintergrund ein Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung im Kellerlichtschacht.



Bild 12
Kellergeschoss
Blick in den Heizungskeller mit Gas-Zentralheizungsanlage aus dem Baujahr und erneuertem Warmwasserspeicher.



Bild 13
Obergeschoss
Blick auf den Laminatboden, der im Obergeschoss verlegt wurde. Der Bodenbelag zeigt erhebliche Abnutzungserscheinungen wie hier im Bild zu sehen.

Bild 14
Obergeschoss
Blick in das Bad, ausgestattet mit Waschbecken, Toilettenkörper und Badewanne. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände raumhoch gefliest. Die baujahrestypische Ausstattung mit farbigen Sanitärobjekten ist nicht mehr zeitgemäß. Das Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und einer Scheibe Strukturglas, wurde vor etwa 5 Jahren erneuert.

Bild 15
Obergeschoss
Blick nach rechts auf die baujahrestypisch farbige Badewanne.

Bild 16
Obergeschoss
Blick auf die Deckenverkleidung mit Holzpaneelen in einem der beiden Zimmer.



Bild 17
Obergeschoss
Blick auf den rückwärtigen Balkon, ausgestattet mit Kunststeinplattenbelag. Zum Nachbarn hin wurde eine Glasbausteinwand als Sichtschutz gesetzt. Links die große Festverglasung zum rückwärtigen Zimmer. Rechterhand die vor etwa 5-10 Jahren erneuerte Absturzsicherung in Edelstahlkonstruktion mit Glasplatten.

Bild 18
Dachgeschoss
Blick auf den Flur ausgestattet mit PVC-Belag. Vor Kopf befindet sich eines der beiden Zimmer, linkerhand das Bad.

Bild 19
Dachgeschoss
Blick in eines der Zimmer, ausgestattet mit PVC-Belag in Natursteinoptik. Im Dachgeschoss wurden große Velux-Dachflächenfenster eingebaut. Im anderen Zimmer wurde das Dachflächenfenster vor etwa 3-4 Jahren erneuert.

Bild 20
Dachgeschoss
Blick in das Bad ausgestattet mit Duschtasse Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. türhoch gefliest. Auch hier stammt die Ausstattung überwiegend aus dem Baujahr und ist nicht mehr zeitgemäß.



Bild 21
Garage
Blick auf die zu bewertende Garage rechterhand, erbaut in Beton-Fertigbauweise mit Flachdach. Das ursprüngliche Stahlschwingtor wurde vor etwa 5 Jahren durch ein neues Sektionaltor ersetzt.

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.

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisse im Anhang):

Kellergeschoss:	Flur, Waschküche, Heizungskeller, Lagerkeller und Partyraum.
Erdgeschoss:	Hauseingang, Diele, WC, Garderobe, Küche, Treppe, Wohn- und Essbereich mit Zugang zur rückwärtigen Terrasse.
Obergeschoss:	Treppe, Flur, Bad und 2 Zimmer.
Dachgeschoss:	Treppe, Flur, Bad und 2 Zimmer.
Spitzboden:	Nicht ausgebauter Bereich, zugänglich über eine Auszugstreppe.

Rohbau:

Außenwände:	Ca. 36,5 cm stark, lt. Genehmigungsunterlagen. Außenfassaden mit Klinker.
Innenwände:	Ca. 24 und 11,5 cm stark, lt. Genehmigungsunterlagen.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachform:	Satteldach.
Dachdeckung:	Zementdachpfannen. Unterseitig mit Unterspannbahn.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen:	Unten und oben angewendelte Stahlbetontreppe mit Natursteinbelägen. Stahlharfe und Mipolamhandläufe an der Wand. Holzauszugstreppe in den Spitzboden.
Fußböden:	*KG:* PVC-Plattenbelag. *EG:* Diele, WC und Wohnbereich mit Keramikplattenbelag aus dem Baujahr. Küche mit PVC-Teppich auf Fliesen geklebt. Balkon mit Kunststeinplattenbelag. *OG:* Laminatboden. *DG:* PVC-Belag. Ein Zimmer mit Teppichbelag. Bad mit Keramikplattenbelag. *SPB:* Holzdielenbelag.
Wände:	*KG:* Treppenabgang und Flur mit Tapete. Mauerwerk mit Anstrich. Im Partyraum Sockelbereich teilw. mit Holzprofilbretterverkleidung. *EG:* Putz und Anstrich sowie Putz, Tapete und Anstrich. WC ca. türhoch gefliest. *OG:* Putz und Tapete. Bad raumhoch gefliest. *DG:* Tapete. Bad ca. türhoch gefliest.
Decken:	*KG:* Stahlbetondecke mit Anstrich. Partyraum mit Holzprofilbretterverkleidung. *EG:* Styroporplattenverkleidung. Im Wohnzimmer Teilbereich mit Folie bespannt und mit aufgesetzten Beleuchtungskörpern ausgestattet.

	OG: Putz und Anstrich, teilw. Holzpaneeldecke. Im Bad mit Folie bespannt und mit aufgesetzten Beleuchtungskörpern ausgestattet.
Fenster:	*KG:* Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung in Kellerlichtschächten. *EG, OG:* Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr. Manuell bedienbare Kunststoffrollläden. Im OG teilw. Innenstores anstatt Rollladen. Zu Balkon und Terrasse jeweils eine große Festverglasung und eine Fenstertür. In den Bädern mit 1 Scheibe Strukturglas. Innenfensterbänke aus Marmor. Außenfensterbänke aus Beton. Glasbausteinfenster im WC, mit einem öffenbaren Stein. *DG:* Im Bad Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr, mit manuell bedienbarem Kunststoffrollladen und 1 Scheibe Strukturglas. In den Zimmern Velux-Dachflächenfenster.
Türen:	*Hauseingang*: Kunststofftür mit Glasfeld, Baujahr ca. 2024. Innentüren aus Holz in Holzzargen, aus dem Baujahr, mahagonifarben.
Sanitäre Ausstattung:	*KG:* Waschmaschinenanschluss. Wasseranschluss in der Bar des Partyraums. *EG:* WC, ausgestattet mit Waschbecken und Toilettenkörper. Ausstattung aus dem Baujahr mit bräunlichen Fliesen. *OG:* Bad, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Toilettenkörper. Ausstattung aus dem Baujahr mit gelbfarbenen Sanitärobjekten und bräunlichen Fliesen. *DG:* Duschbad, ausgestattet mit Duschtasse, Toilettenkörper und Waschbecken. Ausstattung überwiegend aus dem Baujahr.
Elektroinstallation:	Normale Ausführung aus dem Baujahr. Elektrounterverteilung im Keller, mit FI-Sicherheitsschalter.

Heizung:	Gaszentralheizung aus dem Baujahr mit zentraler Warmwasserbereitung und Warmwasserspeicher (erneuert vor 5-10 Jahren, Aussage Eigentümer).
Vermietungszustand:	Das Objekt wird von dem derzeitigen Eigentümer bewohnt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteinfluss beigemessen.

Besondere Einrichtungen:

- Einbauküche – nicht Gegenstand der Bewertung.
- Sauna im Partyraum.
- Markise an der Terrasse.

Besondere Bauteile:

- Drei Stufen zum Hauseingang mit seitlichem Edelstahlgeländer.
- Hauseingangsüberdachung mit Plexiglasdach.
- Rückseitiger Balkon. Betonkragplatte mit Kunststeinplattenbelag und erneuerter Brüstung aus Edelstahl und Glasplatten.
- Leichte Dachüberstände mit unterseitiger Holzverkleidung.
- Rückwärtiger Terrassenbereich mit Kunststeinplattenbelag, Teilbereich mit Bankiraiholz.
- Kellerlichtschächte mit Rostabdeckungen.

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

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 2-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, erstellt in Massivbauweise ca. 1979. Das Gebäude wurde als Endhaus einer Reihenbebauung mit drei Häusern erbaut. Gleichzeitig bildet das zu bewertende Gebäude zusammen mit dem links angrenzenden Nachbarhaus ein Doppelhaus mit spiegelbildlich gleichen Grundrissen. Insgesamt zeigt sich

das Objekt in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit leichtem Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen. Die Ausstattung stammt zu einem großen Teil noch aus dem Baujahr.

Folgende Instandsetzungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- Die Haustür aus Kunststoff mit Glasfeld wurde vor circa einem Jahr erneuert.
- Der Warmwasserspeicher der Heizungsanlage wurde vor etwa 5 bis 10 Jahren erneuert.
- Das Balkongeländer aus Edelstahl und Glasplatten wurde vor 5 bis 10 Jahren erneuert.
- Ein Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung im Bad OG wurde vor etwa 5 Jahren erneuert.
- Auch eine Zimmertür wurde vor 5 Jahren erneuert.
- Im Dachgeschoss wurde ein Velux-Dachflächenfenster vor 3 bis 4 Jahren erneuert.
- Die breite Markise der Terrasse wurde vor 3 bis 5 Jahren erneuert.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Der bräunliche Keramikplattenbelag im Erdgeschoss stammt noch aus dem Baujahr.
- Die alten Holzfenster mit Isolierverglasung sind Baujahr 1978, zeigen Abnutzungserscheinungen und sind zu zumindest mittelfristig erneuern.
- Die Ausstattung sämtlicher Bäder stammt überwiegend aus dem Baujahr und ist nicht mehr zeitgemäß. Es ist von einer notwendigen Sanierung der Bäder zumindest mittelfristig auszugehen.
- Der Laminatboden im Obergeschoss zeigt zum Teil erhebliche Gebrauchsspuren wie Ausbruchstellen etc.
- Im Spitzboden ist unklar, ob es eine Dämmung unterhalb des Holzdielenbelags gibt.
- Nachteilig ist der deutlich vernehmbare Lärm, hauptsächlich verursacht durch die nahe liegende Autobahn. Siehe auch Auszug aus der Lärmkarte auf Seite 9-10.

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. Vom Eigentümer wurde kein Energieausweis vorgelegt, dieser ist ggf. zu erstellen.

Zur Ermittlung der Mängel und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 0 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Hinzu kommen steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bei vermieteten Objekten bzw. dem Ersterwerbs- und Gestaltungszuschlag bei eigengenutzten Objekten bzw. der notwendigen Marktanpassung für die "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale", Abkürzung boG (Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung, lose Blattsammlung, Band 12).

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. unterlassene Instandhaltung, wird in Höhe von ca. **10.000,00 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegen kann. In dieser Wertminderung sind auch die Kosten für eine noch einzuholende Genehmigung der Garage berücksichtigt.

Anmerkung:
Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt.
In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

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

Tatsächliches Baujahr:	1979
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes:	34 Jahre

Garage

Auf dem Flurstück 505 wurde, etwa zeitgleich mit dem Wohnhaus, eine Garage errichtet, die das Grundstück komplett überbaut. Es handelt sich um eine typische Fertiggarage in Stahlbeton mit Flachdach, laut Bauakte der Firma Kesting. Außen wurde sie mit einem Kunstharzputz ausgestattet, innen mit Anstrich und Betonboden. Das ursprüngliche Stahlschwingtor wurde vor etwa 5 Jahren durch ein neues, elektrisch bedienbares Sektionaltor ersetzt.

Außenanlagen:

Flurstück 504: Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Einfamilienhaus als Endhaus einer kleinen Reihenbebauung bebaut. Das Gebäude wurde zur Straße hin zurückversetzt errichtet, der Vorgartenbereich ist frei zugänglich und wurde mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Erschließung des Vorgartens erfolgt über das ebenfalls zu bewertende Flurstück 506, eine nordöstlich des Gebäudes verlaufende Wege- und Zufahrtsfläche. Zum linken Nachbarn hin wurde ein Stabmattenzaun als Abgrenzung gesetzt, zur Straße hin wurde eine Grünfläche mit Büschen, Sträuchern und einem Baum angelegt, an der Hausfassade ein kleines Beet. Über 3 Eingangsstufen erreicht man den überdachten Hauseingang. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird über das Wohnzimmer des Hauses erschlossen. Hier befindet sich eine Terrasse an der Rückfassade, welche mit Kunststeinplattenbelag und teilweise mit Bangkiraiholzbelag ausgestattet wurde. Zum Nachbarn wurde eine Glasbausteinwand als Sichtschutz errichtet. An die Terrasse schließt sich eine Rasenfläche an, umschlossen von hohen Hecken. Des Weiteren wurde der Gartenbereich von außen mit niedrigen Betonstützen eingefasst. An der nordöstlichen Grundstücksseite befindet sich ein Gartentörchen, über welches man auf die Wegefläche, Flurstück 506, und von dort zur Garage gelangt.

Flurstück 505: Das kleine Grundstück wurde mit einer Garage bebaut, Außenanlagen bestehen somit keine. Siehe auch vorhergehende Beschreibung der Garage.

Flurstück 506, 1/2 Miteigentumsanteil: Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um den südwestlichen Teil einer Wege- und Zufahrtsfläche, die von der Straße her nach hinten zu den Garagen führt. Diese Zufahrtsfläche wird von dem zu bewertenden Flurstück 506 und dem Nachbarflurstück 483 gebildet und wurde mit Betonsteinpflaster befestigt.

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:	5,115 * 12,99 =	66,44 m²
EG:	wie KG =	66,44 m²
OG:	5,115 * 11,49 =	58,77 m²
DG:	wie OG =	58,77 m²
		250,42 m²

Bruttogrundfläche gesamt: **rd. 250,00 m²**

Bruttogrundfläche Garage, wie Flurstück 505: **rd. 16,00 m²**

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines vor Ort aufgenommenen Aufmaßes erstellt.
Für die Terrassenfläche erfolgt eine Anrechnung zu 25 % bei einer anrechenbaren Größe von 15 % der Wohnfläche gemäß Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie- WMR), die sich an bestehenden Rechtsprechungen zur Wohnflächenberechnung orientieren.
Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFlV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

Erdgeschoss:

Diele:	1,64 * 1,16 + 0,92 * 2,28 =	4,00 m²
WC:	1,52 * 0,96 =	1,46 m²
Küche:	4,45 * 1,95 - 0,62 * 0,38 =	8,44 m²
Treppenvorbereich:	3,37 * 1,08 + 1,22 * 0,42 =	4,15 m²
Wohn/Essbereich:	2,11 * 1,67 + 5,95 * 4,50 – 1,30 * 0,55 =	29,58 m²
		47,63 m²

Obergeschoss:

Diele:	3,22 * 0,95 + 1,22 * 0,40 =	3,55 m²
Bad:	2,04 * 2,57 – 0,96 * 0,30 =	4,95m²
Zimmer:	4,53 * 4,47 - 0,45 * 0,46 =	20,04 m²
Zimmer:	4,56 * 3,35 – 0,77 * 2,45=	13,39 m²
		41,93 m²

Dachgeschoss:

Diele:	3,22 * 0,95 + 2,22 * 0,20 =	3,50 m²
Duschbad:	1,60 * 2,07 =	3,31 m²
Zimmer:	4,55 * 3,76 – 0,50 * 0,48 – 0,13 * 4,55 – 1,00 * 4,55 / 2 =	14,00 m²
Zimmer:	4,57 * 3,61 – 1,60 * 2,45 – 0,18 * 4,57 – 1,00 * 4,57 / 2=	9,47 m²
		30,28 m²

Gesamtfläche:	EG 47,63 + OG 41,93 + DG 30,28 =	119,84 m²
Zzgl. anrechenbare Terrassen*- und Balkonflächen**:		
	(6,86 + 19,34) * 0, 25 =	6,55 m²
		126,39 m²

Wohnflächen gesamt: **rd. 126,00 m²**

* Terrasse:	4,96 * 3,90 = 19,34 m²
** Balkon:	4,90 * 1,40 = 6,86 m²

3. Verkehrswertermittlung

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

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

3.2.1 Bodenwerte

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 108008 in Oberhausen-Sterkrade-Nord, Eichsfeldstraße 21a (Lagebezeichnung: Neukölner Straße 177) zum Stichtag 01.01.2025: = **290,- €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= I - II
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 0,5

Grundstückstiefe = 40 m

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 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. 3,5%.
Es wird bis zum Stichtag von einer Stagnation ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **290 €/m²** als Basiswert herangezogen.

Anpassung an die Mikrolage

Aufgrund des Ableitungsmodells sollen die Bodenrichtwerte innerhalb der jeweiligen Nutzungsarten miteinander verglichen werden.
Wie auf dem Auszug aus boris.nrw.de zu erkennen ist, betrifft die Zone, in der das zu bewertende Grundstück gelegen ist, auch Grundstücke, die direkt an der Autobahn liegen. Diese haben jedoch einen geringen Wert als die Grundstücke der Zone, die östlicher orientiert sind. Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte bei 350 €/m² bzw. 320 €/m² für die etwas stärker befahrene Neukölner Straße. Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr, jedoch näher zur Autobahn als die Grundstücke der sich anschließenden 350er Zone. Als Basiswert wird von einem angepassten zonalen Bodenrichtwert, = **320 €/m²** ausgegangen.
Siehe Auszug aus der Bodenrichtwertkarte boris.nrw.de:

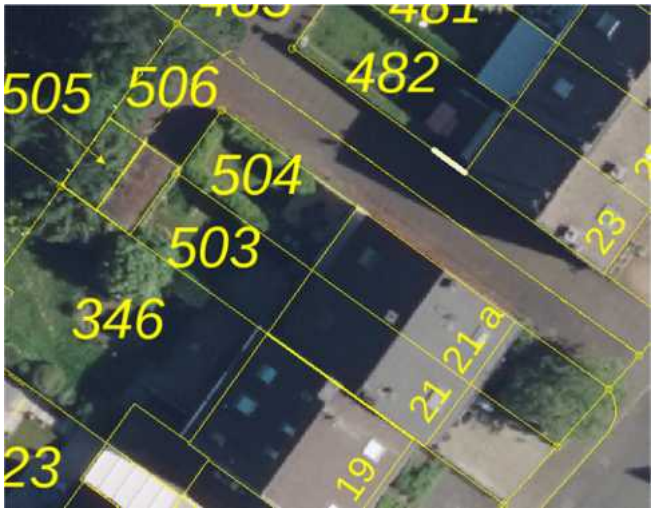


Die zu bewertenden Grundstücke bestehen aus:

A) Dem mit dem Einfamilienhaus bebauten Grundstück, **Flurstück 504** von 162 m².

B) Dem mit dem Garagengebäude bebauten Grundstück, **Flurstück 505** von 16 m².

C) Dem 1/2 Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück **Flurstück 506** von 141 m².



A) Flurstück 504

Berücksichtigung der ggf. abweichenden WGFZ

Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen:

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) und Grundstückstiefe

Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

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

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

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

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

WGFZ Bewertungsgrundstück:

64,44 + 58,77 + 0,75 * 58,77 = 167,29 m² / 162 m² = 1,03, **rd. 1,03**

WGFZ Richtwertgrundstück: **0,50**

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

Auswirkung von WGFZ und Tiefe

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

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

$$\frac{101{,}2 + 43{,}2 * 1{,}03 - 0{,}57 * 31{,}5}{101{,}2 + 43{,}2 * 0{,}5 - 0{,}57 * 40{,}0}$$

Angepasster Bodenwert: 127,74 / 100 = 1,277 * 320 €/m² = 408,64 €/m², **rd. 409 €/m².**

Himmelrichtung des Gartens

Ausrichtung des Grundstücks

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

Für die Gartenausrichtung nach Nordwesten ist keine Anpassung vorzunehmen.

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

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

162 m² * 409,00 €/m² =	66.258,00 €

Bodenwert Flurstück 504:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 66.000,00 €**

B) Flurstück 505

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einer Garage bebaut.
Vergleichbare Grundstücke werden mit einem Abschlag von ca. 50 % zum Richtwertpreis gehandelt.

Garagenfläche:

16 m² * 409,00 € /m² * 0,50 =	3.272,00 €
Bodenwert Flurstück 505	**rd. 3.300,00 €**

C) Flurstück 506, unbebaute Wegefläche

Die **gemeinschaftliche Wegefläche** ist zur Erschließung der Garagen erforderlich und wird auch so genutzt. Diese Fläche stellt für die Eigentümer keinen direkten wirtschaftlichen Wert dar. Säuberung und Instandhaltung der Anlagen sind eher eine Belastung.
Sie hat aufgrund dessen nur einen symbolischen Wert.

1/2 Miteigentumsanteil an Flurstück 506, symbolischer Wert:	**1,00 €**

3.3 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.
Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)
Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Bewertungsmodell
Der örtlich zuständige Gutachterausschuss Oberhausen hat Sachwertfaktoren für Ein- und -Zweifamilienhäuser abgeleitet. Für Mehrfamilienhäuser wurden keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Dennoch bieten die Faktoren einen Anhaltspunkt, da erfahrungsgemäß die Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser deutlich unterhalb der Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern liegen.
Zur Anwendung dieser Sachwertfaktoren ist zwingend das Modell heranzuziehen, das der Gutachterausschuss zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet hat, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 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 (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage 4 ImmoWert V, NHK 2010 entnommen. Die Normalherstellungskosten werden ermittelt u.a. nach Objektarten, Ausführungsstandards, Größe und anderen Abweichungen. Die Normalherstellungskosten werden mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Qualitätsstichtag hochgerechnet. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)
Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Oberhausen 2024 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)
Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.
Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA. NRW verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.
Gemäß Modell des GAA Oberhausen beträgt die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden **80 Jahre**. Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und geschätzten Ausstattung mit 34 Jahren ermittelt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)
Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)
Siehe unter Sachwertermittlung
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.
Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).
Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.3.1 Sachwert Flurstück 504

Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche	rd. 250,00 m²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	759,00 €/m²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,872
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,872	1.420,85 €/m²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 250 m² x 1.420,85 €/m²	355.212,00 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 34 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,4250	150.965,10 €
Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal	+ 5.000,00 €
	155.965,10 €
Gebäudewert Einfamilienhaus	**rd. 156.000,00 €**

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Einfamilienhaus	156.000,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	+ 10.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	166.000,00 €
Bodenwert	+ 66.000,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	232.000,00 €

Marktanpassung:

Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist nicht mit den durchschnittlichen Marktpreisen identisch. Es muss an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.
Für die vorliegende Gebäudeart wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet, siehe Auszug aus dem Marktbericht:

Im Rahmen der Auswertung wurde festgestellt, dass bei Grundstücken in guten Wohnlagen höhere Kaufpreise im Verhältnis zum Sachwert bzw. bei Grundstücken in einfachen Wohnlagen niedrigere Kaufpreise im Verhältnis zum Sachwert vereinbart wurden. Außerdem ist das Verhältnis vom Kaufpreis zum Sachwert abhängig von der Art der Bebauung. So wurden bei freistehenden Einfamilienwohngebäuden und bei Reihenmittelhäusern im Verhältnis zum Sachwert durchschnittlich höhere Kaufpreise vereinbart.

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

Die nachstehend aufgeführte Tabelle (einschl. grafischer Darstellung) wurde anhand von Kaufpreisen aus dem Jahr 2023 abgeleitet. Aufgrund der Stichprobe konnten dabei für Zweifamilienwohngebäude keine aussagekräftigen separaten Werte ermittelt werden.

Anpassung an die Marktlage

Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert

Sachwert	Sachwertfaktoren (für 1- und 2-Familienwohngrundstücke)	Sachwert	Sachwertfaktoren (für 1- und 2-Familienwohngrundstücke)
125.000 €	1,39	425.000 €	1,08
150.000 €	1,36	450.000 €	1,06
175.000 €	1,32	475.000 €	1,04
200.000 €	1,29	500.000 €	1,02
225.000 €	1,27	525.000 €	1,00
250.000 €	1,24	550.000 €	0,98
275.000 €	1,21	575.000 €	0,97
300.000 €	1,19	600.000 €	0,95
325.000 €	1,16	625.000 €	0,93
350.000 €	1,14	650.000 €	0,92
375.000 €	1,12	675.000 €	0,90
400.000 €	1,10	700.000 €	0,89

Aufgrund der beschriebenen Eigenschaften (mittlere bis gute Lage, Höhe des vorläufigen Sachwertes) wird für das zu bewertende Objekt der Sachwertfaktor mit 1,30 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, 232.000 € * 1,30	301.554,63 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 30-32)	- 10.000,00 €
	291.554,63 €

Marktangepasster Sachwert Flurstück 504	**rd. 292.000,00 €**

3.3.2 Sachwert des Flurstück 505, Garage

Bruttogrundfläche	16 m²
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	320 €/m²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basis 2010)	1,872
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,872	599,04 €/m²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 16,00 m² x 599,04 €/m²	9.584,64 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 20 Jahre Restwert: Herstellungswert = 9.584,64 € * 0,333	3.191,69 €
Gebäudewert Garage	**rd. 3.200,00 €**

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Garage =		
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)		3.200,00 €
Bodenwert	+	3.300,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK		6.500,00 €

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 ermittelt.

Garagen sind in der zu bewertenden Lage rar und sehr beliebt. Der vorläufige Sachwertfaktor wird im Bereich des Sachwertfaktors des Einfamilienhauses mit 1,3 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, 6.500 € * 1,30	8.450,00 €
Marktangepasster Sachwert Flurstück 505	**rd. 8.000,00 €**

3.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar).
Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.
Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)
Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.
Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Oberhausen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 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)
Siehe unter Sachwertermittlung.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.
Vom Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen wurden keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet, sondern nur ab Dreifamilienhäusern. Lie-

genschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser liegen im Mittel unterhalb des Liegenschaftszinssatzes für Dreifamilienhäuser.
Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen liegen Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser bei 3,0 % bei einer Standardabweichung von 0,51 und für unvermietete Eigentumswohnungen bei 1,78 % bei einer Standardabweichung von 0,37, sh. Auszug aus dem GMB Oberhausen:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	N	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung) ∅ Größe W/NF	∅ Kaufpreis je m²	∅ Miete je m²	∅ RND
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	**1,78 % (± 0,37 %)**	71	86,5 m² (± 22,0 m²)	2.163,-- € (± 575,-- €)	6,83 € (± 0,61 €)	44,1 J. (± 13,3J.)
Wohnungseigentum (vermietet)	**2,24 % (± 0,36 %)**	31	74,4 m² (± 21,0 m²)	1.839,-- € (± 576,-- €)	7,08 € (± 1,08 €)	38,4 J. (± 13,0J.)
Dreifamilienhäuser*	**3,00 % (± 0,51 %)**	16	241 m² (± 66 m²)	1.283,-- € (± 315-- €)	5,63 € (± 0,54 €)	37,0 J. (± 10,4J.)

Der Grundstücksmarktbericht von NRW aus dem Jahr 2024 weist folgende Liegenschaftszinssätze für Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften aus:

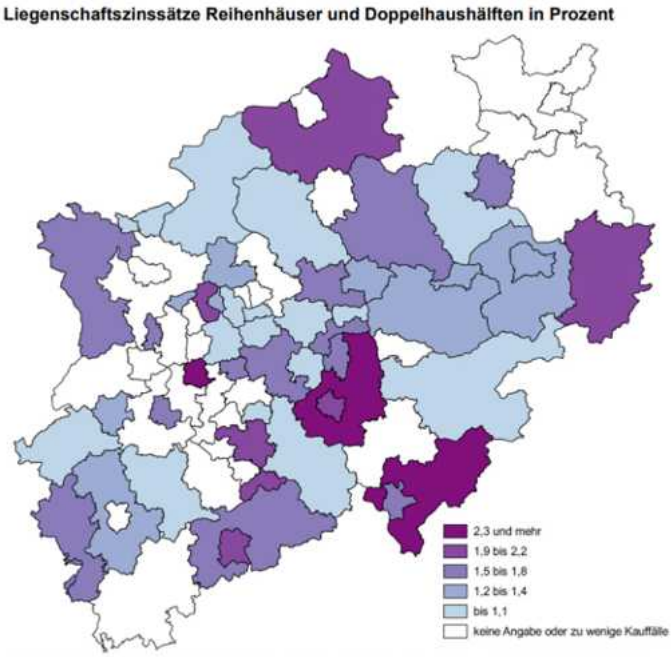


Abb. 5-18: Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Für das zu bewertende Einfamilienhaus wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,8 %** in Anlehnung an den Liegenschaftszinssatz für unvermietetes Wohnungseigentum geschätzt (mittlere Wohnfläche, kleines Grundstück, Ausstattung etc.) und 3,0 % für das Garagengrundstück.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)
Siehe unter Sachwertermittlung

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

3.4.1 Ertragswert Flurstück 504

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

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird von den Mietrichtwerten des Mietspiegels der Stadt Oberhausen Stand 01.03.2025 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 Nettokaltmieten. 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 Fernwärmeanschluss)
- Modernisierungen von Bad, Elektroinstallation und andere Modernisierungen vor 2005 (in Gebäuden ab 2005 baujahresentsprechend)
- Wohnung und Gebäudezugang nicht barrierefrei

Zunächst ist von der Baualtersgruppe III, 1965 bis 1979, auszugehen.
Die diesbezügliche Mietpreis-Spanne gemäß Mietspiegel beträgt:
Für Wohnungen ab 90 m²: 5,02 bis 7,59 €/m², Mittelwert 6,17 €/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

Für das Einfamilienhaus (Einfamilienhaus, Gartennutzung) ist von dem oberen Spannenwert, = **7,59 €/m²** auszugehen.
Das Objekt liegt gemäß Beschreibung des Mietspiegels in der mittleren bis guten Lage.

Zu- bzw. Abschläge gem. Mietspiegel:
Rollladen + 0,18 €/m²
Zuschlag wegen guter Lage + 0,52 €/m²

Es ergibt sich der folgende Mietwert:
7,59 €/m² + 0,18 + 0,52 = 8,29 €/m², **rd. 8,30 €/m²**

Siehe auch Auszug aus dem Mietspiegel RDM Essen für 2025:

Wohnungsmieten – Bestand

Netto-Kaltmieten in €/m² Wohnfläche, monatlich, bezogen auf eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² 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

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
	m^2	€/m^2	€/Monat	€/Jahr
Wohnung EG/DG	126,00	8,30	1.045,80	12.549,60
Miete gesamt	126,00			12.549,60

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt **12.549,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten:
Verwaltungskosten:
351 €/Wohnung. gem. GMB Oberhausen - 351,00 €
Instandhaltungsaufwendungen
13,80 €/m² Wohnfläche GMB Oberhausen * 126 m²
- 1.738,80 €
Mietausfallwagnis
2 % des wohnbaulichen Rohertrages = - 250,99 €
2.340,79 €

- 2.340,79 €
Jährlicher Reinertrag 10.208,81 €

Reinertrag des Bodens
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert
1,8 % * 66.000,00 € - 1.188,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen 9.020,81 €

Kapitalisierungsfaktor (34 Jahre RND und 1,8 % LZ) * 25,265

Ertragswert der baulichen Anlagen 227.910,71 €
+ Bodenwert + 66.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert 293.910,71 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 30-32) - 10.000,00 €
283.910,71 €

Ertragswert insgesamt **rd. 284.000,00 €**

3.4.3 Ertragswert des Flurstücks 505

Garage	50,00 €/Monat	600,00 €/Jahr
Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt		**600,00 €**
Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:		
Verwaltungskosten: (rd. 46 € gemäß GMB Oberhausen)	- 46,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen: (rd. 104 € gemäß GMB Oberhausen)	- 104,00 €	
Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Oberhausen):	- 12,00 €	
	- 162,00 €	
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt		- 162,00 €
Jährlicher Reinertrag		438,00 €
Reinertrag des Bodens		
Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil		
3,0 % x 3.300 €		- 99,00 €
Ertrag des Teileigentums		339,00 €
Restnutzungsdauer des Gebäudes: 20 Jahre		
* Vervielfältiger		* 14,877
bei 20 Jahren Restnutzungsdauer und 3,0 % Liegenschaftszinssatz		
Ertragswert der baulichen Anlage		5.043,30 €
Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig		+ 3.300,00 €
Vorläufiger Ertragswert		8.343,30 €
Ertragswert insgesamt		**rd. 8.000,00 €**

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 504, Einfamilienhaus

Der Sachwert wurde mit	rd. 292.000,00 € ermittelt.
Der Ertragswert wurde mit	rd. 284.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen überwiegend zum Zwecke der Eigennutzung erworben.
Die im Sachwertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktor und Bodenwert) sind mit großer Sicherheit und in Anlehnung an den Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen abgeleitet worden. Das gleiche gilt für die Daten aus dem Ertragswertverfahren (hier teils überregional).
Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Sachwert mit 3/4 Gewichtung und 1/4 Gewichtung des Ertragswertes, = **rd. 290.000 €.**

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 2-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, erstellt in Massivbauweise ca. 1979. Das Gebäude wurde als Endhaus einer Reihenbebauung mit drei Häusern erbaut. Gleichzeitig bildet das zu bewertende Gebäude zusammen mit dem links angrenzenden Nachbarhaus ein Doppelhaus mit spiegelbildlich gleichen Grundrissen. Insgesamt zeigt sich das Objekt in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit leichtem Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen. Die Ausstattung stammt zu einem großen Teil noch aus dem Baujahr. Unter anderem sind die Bäder nicht mehr zeitgemäße und sanierungsbedürftig, ebenso sind die alten Holzfenster aus dem Baujahr mittelfristig zu erneuern.
Das Wohnhaus besitzt eine klassische Reihenhaus-Aufteilung: EG mit Hauseingang,

Diele, WC, Küche, Wohn/Essbereich und Zugang zur rückwärtigen Terrasse. OG mit Flur, Bad und 2 Zimmern. DG mit Flur, Duschbad und 2 Zimmern.
Die Gesamtwohnfläche wurde mit rd. 126,00 m² errechnet. Die Grundstücksfläche, Flurstück 504, beträgt 162 m².
Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden wurde insgesamt mit geschätzten 10.000 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

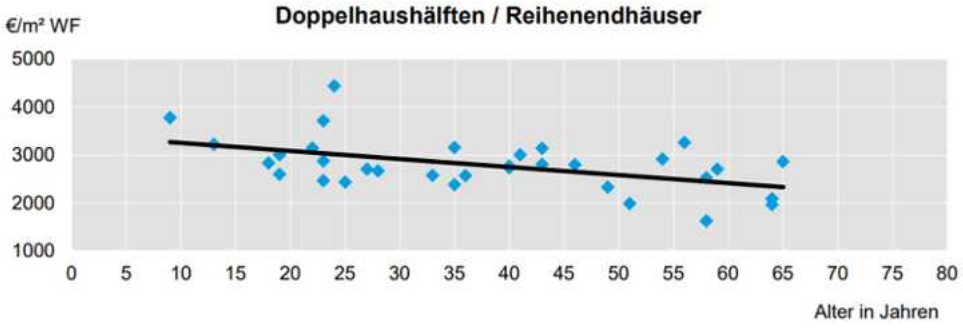
Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** (Reihenendhaus) bebaute Grundstück in **46147 Oberhausen, Eichsfeldstr. 21a,** Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 10, Flurstück 504, Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 1306, wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 mit gerundet

290.000,00 €

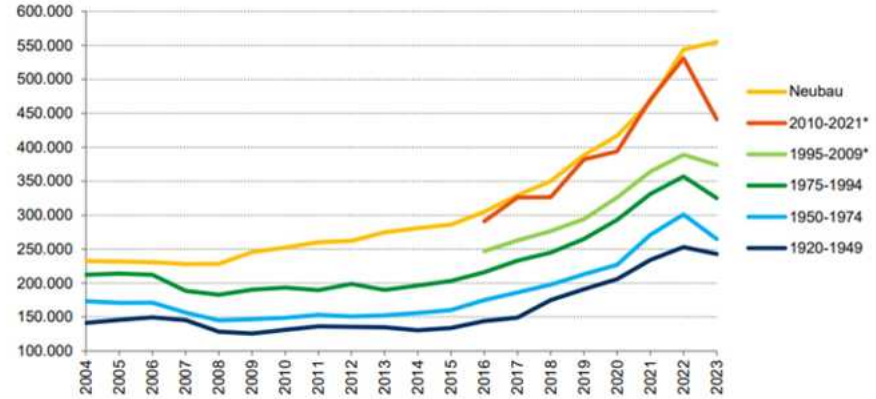
in Worten: sechshundertzweiundsechzigtausend Euro geschätzt.
(Rohertragsvervielfältiger: 23,1, rd. 2.300 €/m² bei 126 m² Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 10.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 300.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: rd. 23,9, rd. 2.380 €/m² Wohnfläche).

Dieser Wert liegt im Bereich der durchschnittlichen Werte für ein Einfamilienreihenendhaus, sh. nachfolgenden Auszug aus Marktbericht 2025 Oberhausen:



Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in Euro



* Durch Baujahresklassenänderungen in 2016 können für diese Baujahresklassen nur verkürzte Zeitreihen ab 2016 angegeben werden. Somit fehlen hier die Vergleiche zu den Vorjahren.

Abb. 5-16: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro in NRW

3.5.2 Verkehrswert Flurstück 505, Garage

Der Sachwert wurde mit rd. 8.000,00 € ermittelt.
Der Ertragswert wurde mit rd. 8.000,00 € ermittelt.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität bestätigen sich die Verfahrensergebnisse gegenseitig, Verkehrswert somit = **rd. 8.000 €.**

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Garage, erstellt ca. 1979 in Beton-Fertigbauweise mit Flachdach. Die Garage befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit normaler Ausstattung. Größere Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt.

Der Verkehrswert für das mit einer **Garage** bebaute Grundstück in **46147 Oberhausen, Eichsfeldstr. 21a**, Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 10, Flurstück 505, Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 1306, wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 mit gerundet

8.000,00 €

in Worten: Achttausend Euro geschätzt.

3.5.3 Verkehrswert ½ Miteigentumsanteil an Flurstück 506

Zu bewerten war 1/2 Miteigentumsanteil an Flurstück 506. Bei dem Flurstücke handelt es sich um eine Wegefläche zur Erschließung der Garagen auf den Flurstücken 503 und 505.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück (Wegefläche) in **46147 Oberhausen, Eichsfeldstraße**, Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 10, Flurstück 506, Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 1306, wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 mit gerundet

Symbolischer Wert 1,00 Euro

In Worten: Ein Euro geschätzt.

3.5.4 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung

Bei Gesamtveräußerung ergibt sich für die oben aufgeführten Flurstücke in der Summe ein leicht höherer Wert. Siehe auch Ausführungen auf Seite 5.
Es ist ein großer Vorteil eine Garage in der Nähe zu haben.
Außerdem wurden Abstandsflächen bzw. der Bauwich auf dem Wegegrundstück Flurstück 506 nachgewiesen.
Die Flurstücke bilden demnach eine wirtschaftliche Einheit.
Bei Gesamtveräußerung wird der Wert auf 300.000 € aufgerundet.

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** (Reihenendhaus) bebaute Grundstück in **46147 Oberhausen, Eichsfeldstr. 21a,** Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 10, Flurstück 504, Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt 1306, sowie mit einer **Garage** bebaute Grundstück Flurstück 505, sowie 1/2 Miteigentumsanteil an Flurstück 506, wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 mit gerundet

300.000,00 €

in Worten: dreihunderttausend Euro geschätzt.

Mülheim a.d. Ruhr, 22.07.2025

_____

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel

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

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, Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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)

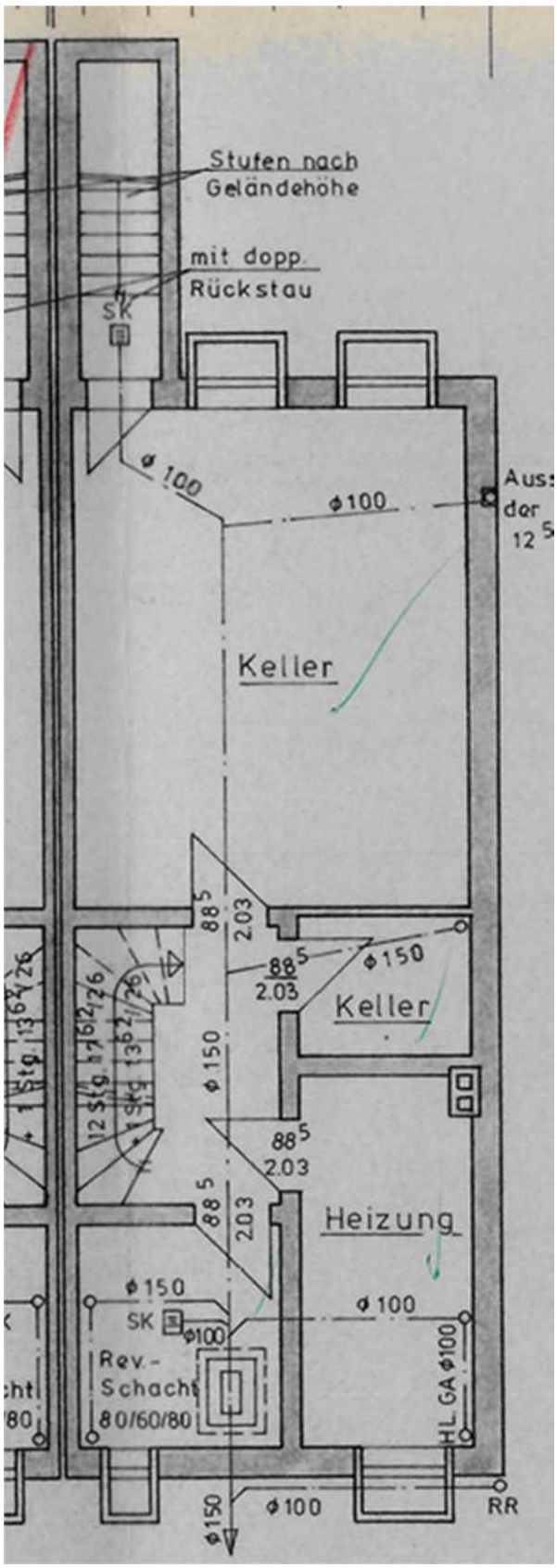
II BV: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGB1. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGB1. I S.2614).

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

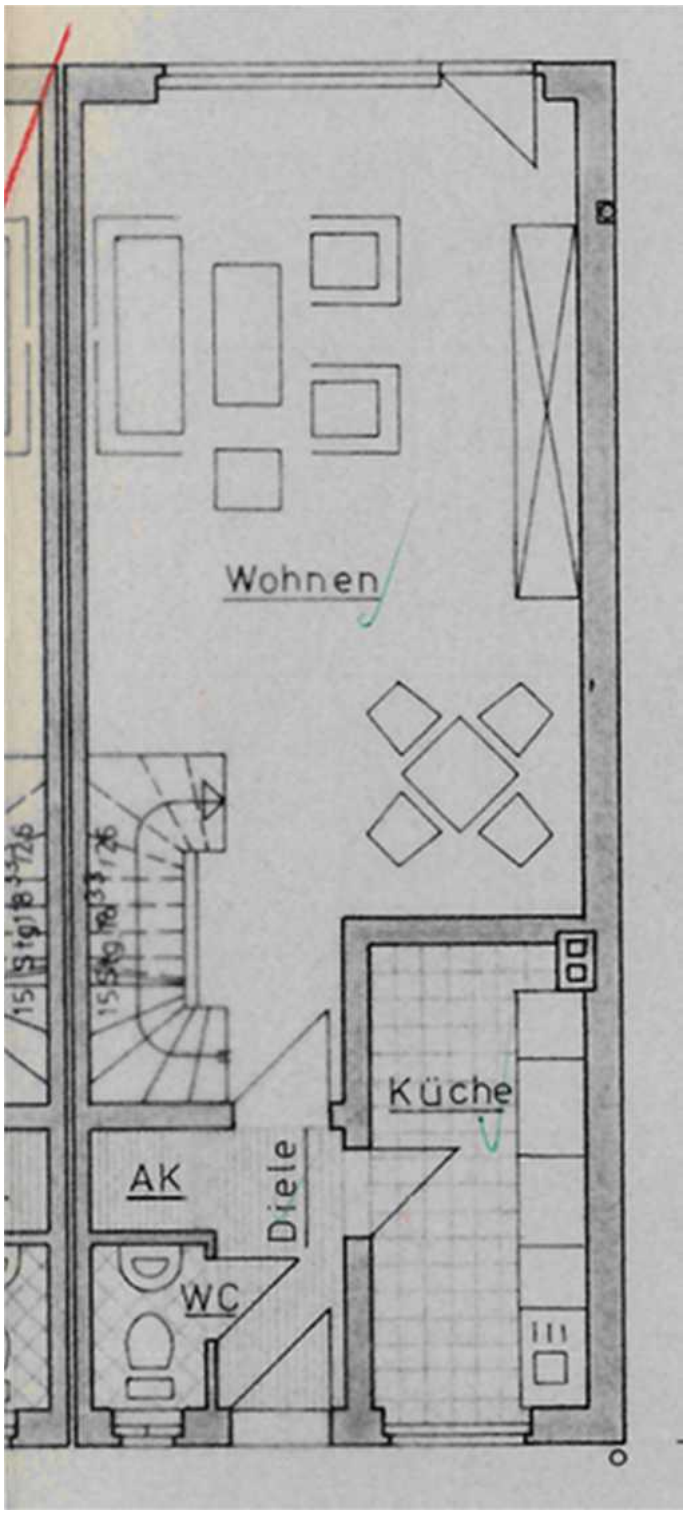
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2



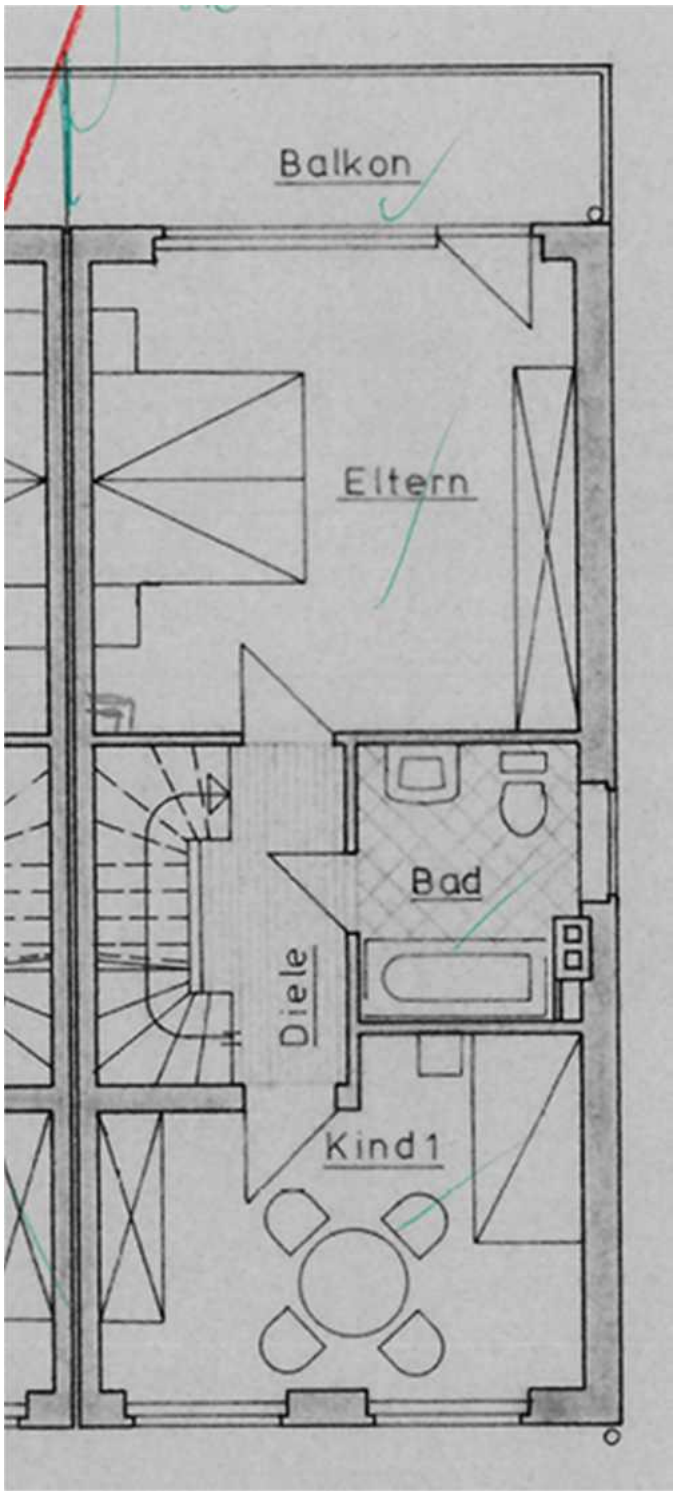
Eichsfeldstr. 21a
Grundriss Kellergeschoss

Anlage 3



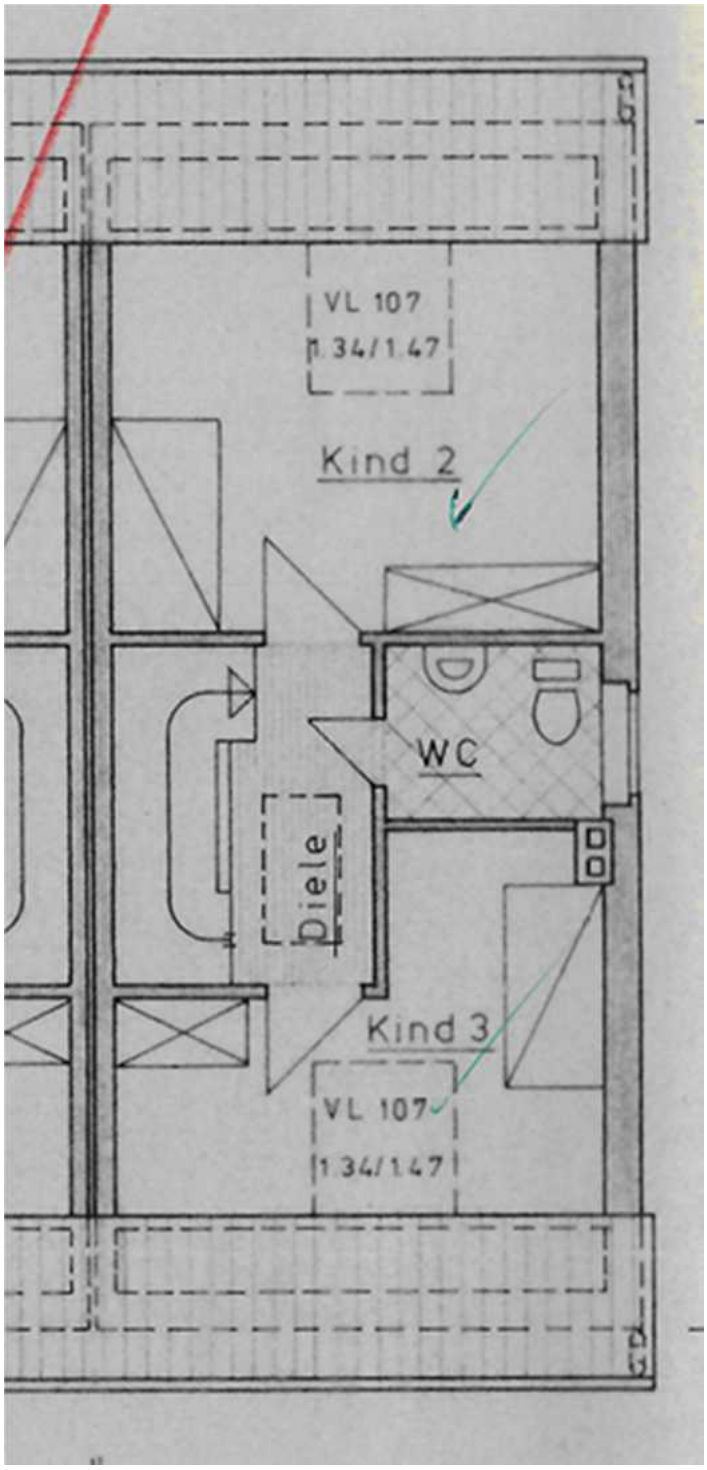
Eichsfeldstr. 21a
Grundriss Erdgeschoss

Anlage 4



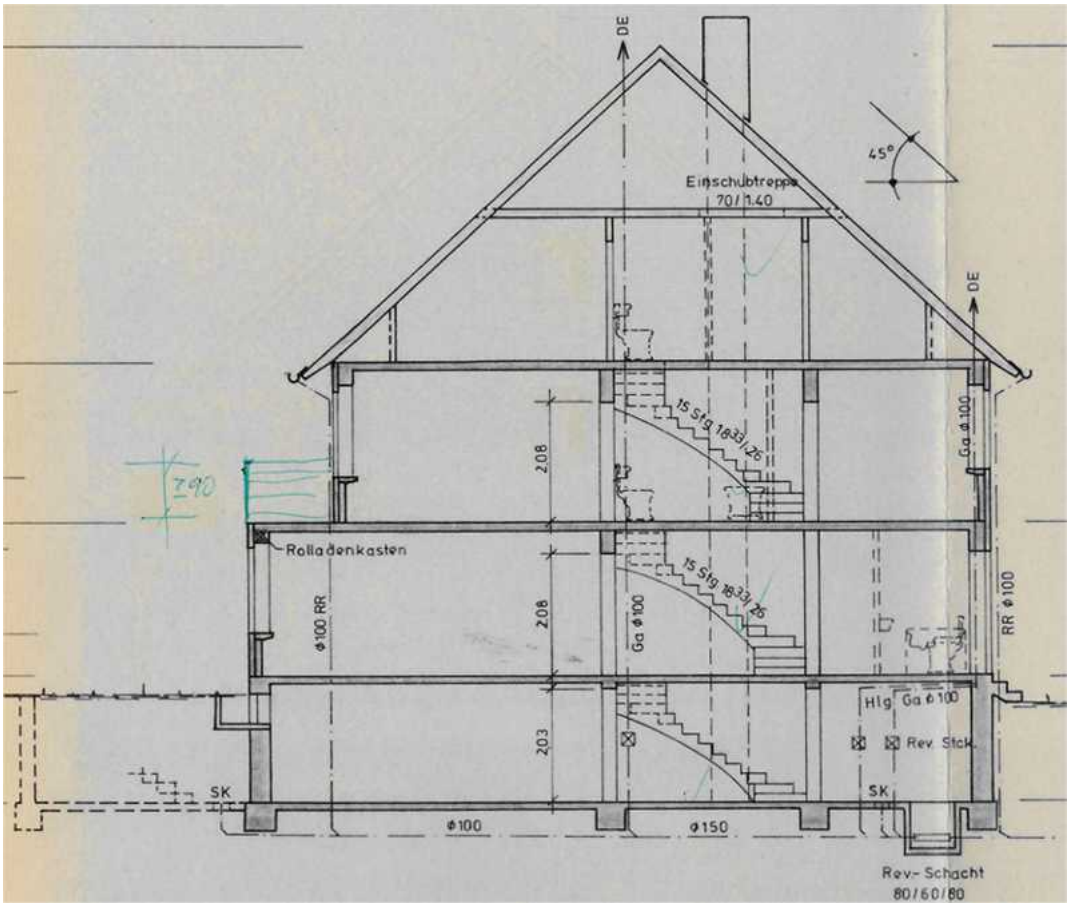
Eichsfeldstr. 21a
Grundriss Obergeschoss

Anlage 5



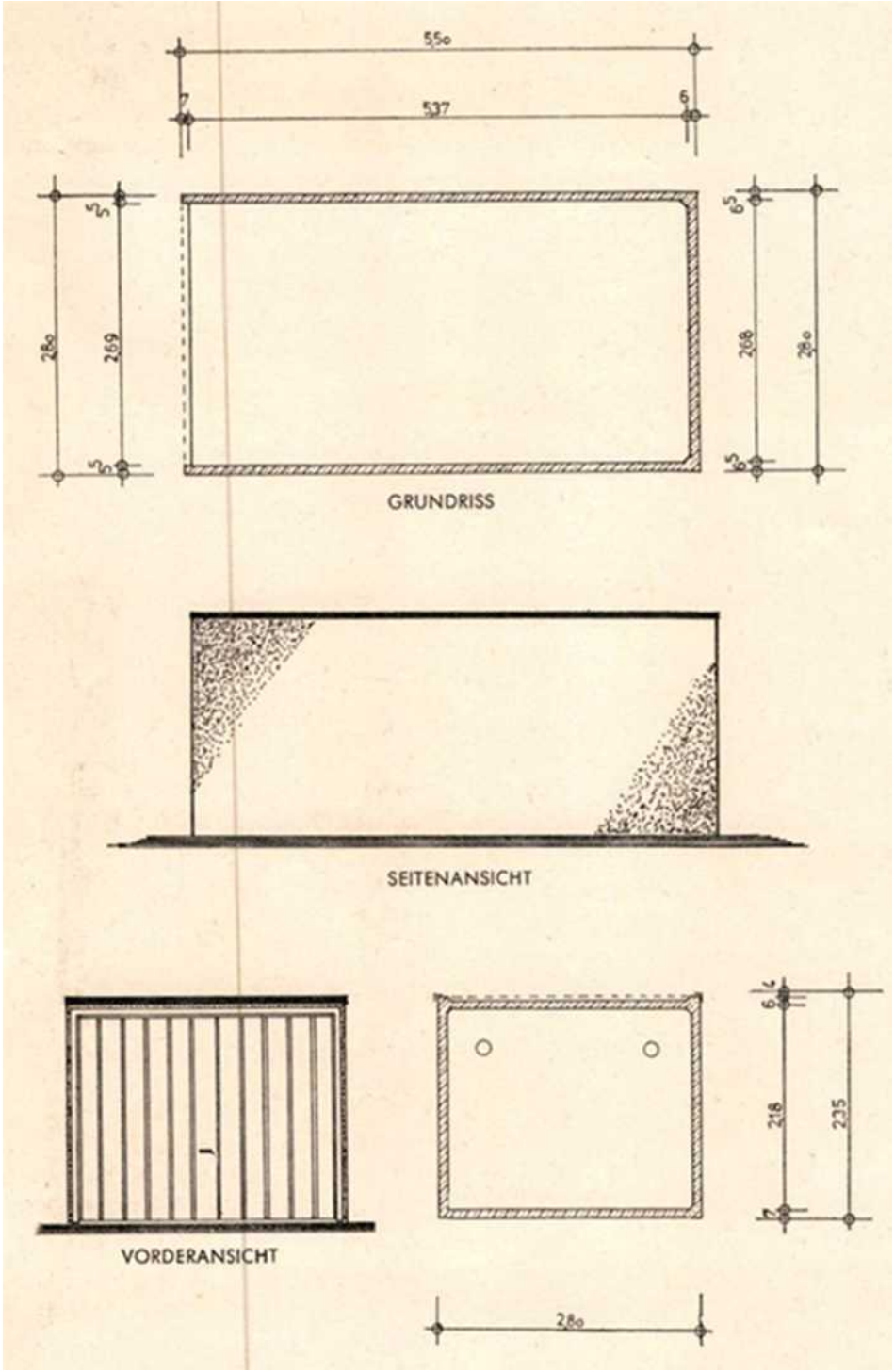
Eichsfeldstr. 21a
Grundriss Dachgeschoss

Anlage 6



Eichsfeldstr. 21a
Gebäudeschnitt

Anlage 7



Eichsfeldstr. 21a
Grundriss,Schnitt und Ansichten der Garage, gemäß Bauakte

Anlage 8

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

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

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alsfeld" ist die RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten.

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

Weiterhin teile ich Ihnen mit, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Kirchhellen-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.

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

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

Anlage 9

Auszüge aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 41:

Textliche Festsetzungen

1. Bebauung

1.1 In den nachstehend genannten Baugebieten sind nur freistehende Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig: 6, 10, 17, 19, 20, 21, 22, 25, 30.

1.2 Wohnungsbauten sind bis zu 4 Geschossen mit Satteldächern von 30º Neigung und bei höherer Geschoßzahl mit Flachdächern zu versehen. Ausnahmen sind bei Gruppenbildung (mindestens 3 Häuser) mit gleicher Dachneigung zulässig.

1.3 Bei einer etwa vorhandenen Nachbarbebauung haben sich Wohngebäude deren Dachneigung anzugleichen. Bei Bildung von Gruppen (mindestens 3 Häuser) mit gleicher Dachneigung sind Ausnahmen zulässig.

1.4 Einfriedigungen an Straßen müssen, falls Baulinie und Straßenbegrenzungslinie nicht zusammenfallen, an der Baulinie errichtet werden.

1.5 In Vorgärten sind an der Straßenbegrenzungslinie Abpflanzungen oder Hecken bis 1 m Höhe oder Sockel bis 0,30 m Höhe und an den seitlichen Grundstücksgrenzen nur Abpflanzungen zugelassen.

2. Vorhandene Baumbestände

Alle Bäume außer Obstbäumen, welche in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen, mehr als 20 cm Stammdurchmesser oder 65 cm Stammumfang haben, sind zu erhalten, soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen oder abhängig sind. Sie dürfen weder beschädigt noch entfernt noch in ihrem Weiterbestand gefährdet werden.

3. Schutzpflanzungen

Schutzpflanzungen sind in Form von dichten Baum- und Strauchgruppen anzulegen, um eine wirkungsvolle Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber der Wohnbebauung zu erreichen.

4. Die Größe der Baugrundstücke im Kleinsiedlungsgebiet (WS) muß mindestens 600 m² betragen.