

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens, die für Bietinteressenten erstellt wurde. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten, welches nur den Verfahrensbeteiligten bekannt gemacht wird, dadurch, dass es z.T. keine Anlagen (Bauzeichnungen, pp.) und Innenaufnahmen enthält.

18.03.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 17 K 63/24



Objekt: Mit einem **Zweifamilienhaus** (Doppelhaushälfte) und Garage bebautes Grundstück in **46117 Oberhausen, Kottenstraße 8**, Gemarkung Osterfeld, Flur 26, Flurstück 36, Grundbuch von Osterfeld Blatt 1808

Verkehrswert: 320.000,00 €

Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag): 11.02.2025

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| A. Aufgabenstellung | 3 |
| B. Grundlagen | 4 |
| 1. Grundstücksbeschreibung | 5 |
| 1.1 Tatsächliche Eigenschaften | 5 |
| 1.2 Gestalt und Form | 11 |
| 1.3 Erschließungszustand | 12 |
| 1.4 Rechtliche Gegebenheiten | 13 |
| 2. Gebäudebeschreibung | 17 |
| 2.1 Fotoreportage | 18 |
| 2.2 Ausführung und Ausstattung | 20 |
| 2.3 Massen und Flächen | 25 |
| 3. Verkehrswertermittlung | 26 |
| 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 26 |
| 3.2 Bodenwertermittlung | 28 |
| 3.2.1 Bodenwert Flurstück 36 | 28 |
| 3.3 Sachwertermittlung | 31 |
| 3.3.1 Sachwert Flurstück 36 | 35 |
| 3.4 Ertragswertermittlung | 38 |
| 3.4.1 Ertragswert Flurstück 36 | 42 |
| 3.5 Ableitung des Verkehrswertes | 45 |
| 3.5.1 Verkehrswert Zweifamilienhaus und Garage | 45 |

Anlagen:

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 07.01.2025, Geschäftsnr. 17 K 63/24:

Beglaubigte Abschrift

17 K 63/24



Amtsgericht Oberhausen

Beschluss

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

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Osterfeld Blatt 1808,

BV lfd. Nr. 2

Gemarkung Osterfeld, Flur 26, Flurstück 36, Hof- und Gebäudefläche,
Kottenstraße 8, Größe: 430 m²

Eigentümer:

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

Zur Sachverständigen wird bestellt:

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

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

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

Gründe:

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

Oberhausen, 07.01.2025

Amtsgericht

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-6-30 Erschließung, Beiträge, Anliegerbescheinigung, vom 04.02.2025.
 - 1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Baurechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 27.01.2025.
 - 1.3 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10, Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht vom 02.05.2022.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Oberhausen, Flurkarte vom 23.01.2025.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 04.02.2025.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutzbehörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 20.01.2025.
 - 1.7 Schreiben der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 Stadtplanung, Untere Denkmalbehörde, vom 22.01.2025.
 - 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen, Grundbuch von Osterfeld Blatt 1808 vom 26.11.2024.
 - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen für 2024.
 - 1.10 Internetauskunft der Stadt Oberhausen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
 - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.12 Digitalisierte Hausakte der Stadt Oberhausen.
 - 1.13 Einsicht in das Umgebungslärmportal NRW.
 - 1.14 Mietspiegel der Stadt Oberhausen.
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 11.02.2025.
Teilnehmer:
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnte das Objekt nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da an dem Besichtigungstermin niemand öffnete. Das Haus machte auch aufgrund der zugewachsenen Außenanlage einen unbewohnten Eindruck.
 - 2.2 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage und Assistenz beim Erstellen eines Aufmaßes am Ortstermin.

3. Eigentümer:
4. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 11.02.2025 festgelegt.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 55 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 8 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als pdf.

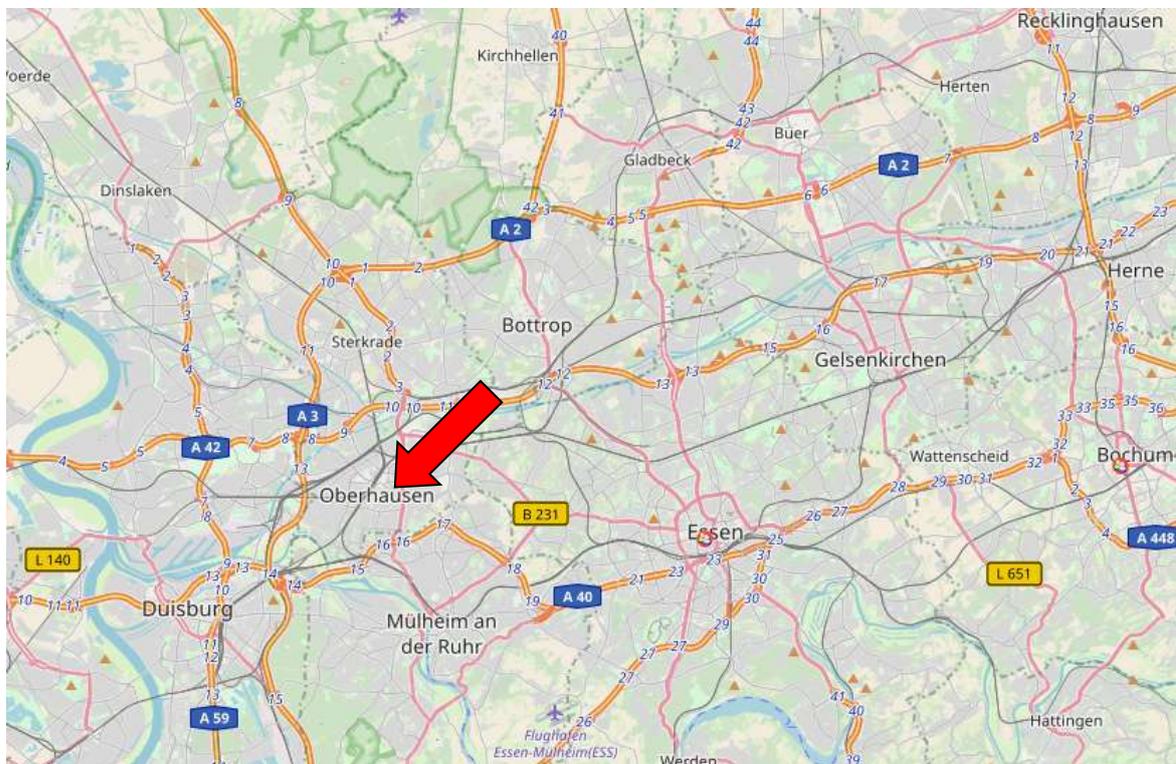
1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

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

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

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



Quelle: open streetmap.de

In der Vergangenheit war die Stadt durch Bergbau und Stahl erzeugende und verarbeitende Industrie geprägt. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie erlebt die Stadt in den letzten Jahren einen

Strukturwandel hin zu einem Dienstleistungszentrum im Ruhrgebiet. Hierfür stehen insbesondere die „Neue Mitte“ und das „CentrO“ – ein modernes Einkaufs- und Freizeitzentrum, erbaut auf einem ehemaligen Industriegelände.

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

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

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

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

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





Quelle: Cihad G., Osterfeld CC BY-SA 4.0
<https://de.wikipedia.org/wiki/Osterfeld>

Lage, Entfernungen:

Oberhausen-Osterfeld-Eisenheim

Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtteil „Eisenheim“, welches Teil des Stadtbezirks Osterfeld ist. Der Stadtbezirk Osterfeld ist seit 1929 ein Stadtbezirk von Oberhausen, der sich in die Stadtteile Klosterhardt, Osterfeld-Heide (mit Stemmersberg und Eisenheim), Osterfeld-Mitte, Rothebusch, Tackenberg (Ost) und Osterfeld-Süd/Vondern gliedert. Er grenzt im Norden und im Osten an die kreisfreie Stadt Bottrop, im Süden an den Stadtbezirk Alt-Oberhausen (wobei die Emscher die Grenze markiert) und im Westen an den Stadtbezirk Sterkrade. Mit einer Fläche von rund 11 km² und einer Einwohnerzahl von knapp 40.000 ist es jeweils der kleinste der drei Oberhausener Stadtbezirke. Im Zuge der Industrialisierung wuchs Osterfeld rasch über seinen alten Ortskern hinaus, der sich um die erstmals im Jahr 1146 erwähnte Kirche St. Pankratius gruppierte. Nachdem bereits im 18. Jahrhundert die Eisenverhüttung im Osterfelder Raum mit der St.-Antony-Hütte begonnen hatte, folgte im 19. Jahrhundert der Kohlebergbau, es entstanden die Zeche Osterfeld, die Zeche Vondern und die Zeche Jacobi. Kokereien und weitere Veredelungsbetriebe kamen hinzu. Zur Unterbringung der neu hinzugezogenen Arbeiter wurden zahlreiche Werkssiedlungen errichtet; die Bevölkerung stieg zwischen 1837 und 1906 von 694

auf 23.700 Einwohner an. Über die Hälfte der Osterfelder Bevölkerung lebte inzwischen in den nördlichen Stadtteilen, während der alte Ortskern zunehmend in eine „südliche Randlage“ geriet.

Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Zur Stadtmitte (Marktstraße) und zum Hauptbahnhof von Oberhausen sind es ca. 5 km in südlicher Richtung.

Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in ca. 1 km Entfernung in westlicher Richtung zur A516, von hier aus in weiteren ca. 2 km Entfernung in nördlicher Richtung am Autobahnkreuz-Oberhausen zur A3 und zur A2, alternativ von hier in ca. 2 km südwestlicher Richtung an der Auffahrt Oberhausen-Zentrum zur A42.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Einfache bis mittlere Wohnlage gem. Bodenrichtwertniveau.

In ca. 4 km Entfernung befindet sich das Einkaufszentrum „Neue Mitte“ mit verschiedenen Geschäften, u. a. Bank, Bekleidungsgeschäfte, Drogerie und Lebensmittelmärkte. Das Stadtteilzentrum von Osterfeld mit Fußgängerzone ist in ca. 2,3 km zu erreichen. In der nahe gelegenen *Vestischen Straße* verkehren mehrere Buslinien, die nächste Haltestelle liegt etwa 350 m entfernt.

Südlich des zu bewertenden Objekts erstreckt sich der Olgapark. Nordwestlich befindet sich die Robert-Koch-Schule.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einer zurückliegenden Garage bebaut. Auf der rechten Grundstücksseite schließt sich ein gleichartiges Gebäude an. Die nähere Umgebung ist ein reines Wohngebiet.

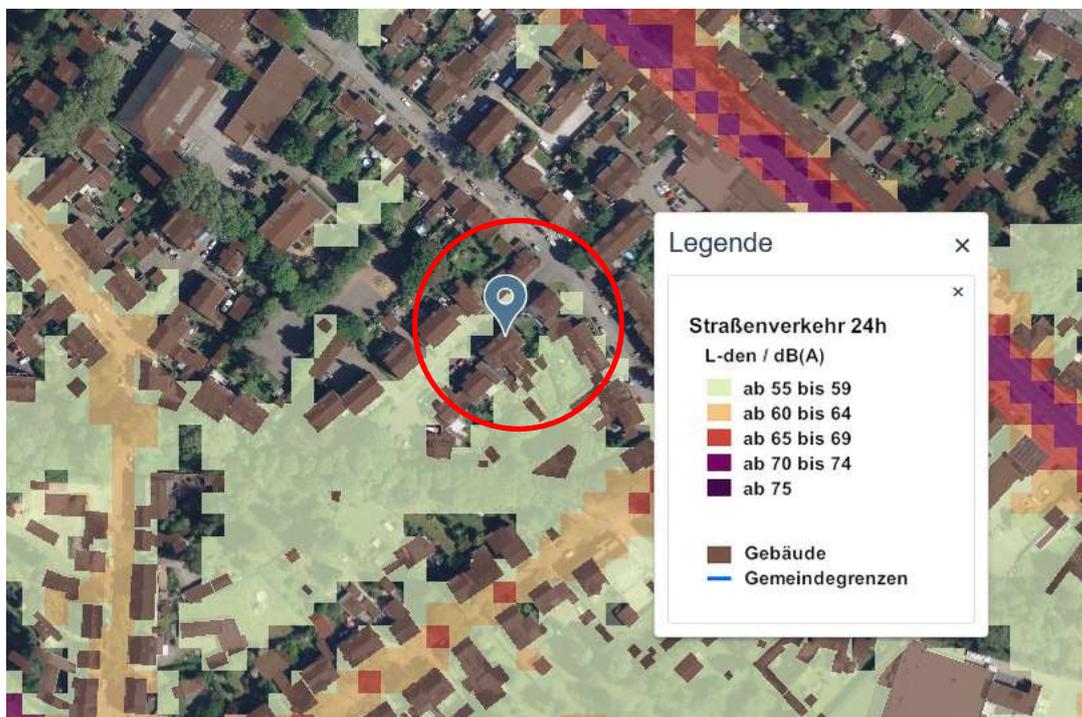
Immissionen:

Das zu bewertende Objekt liegt in einer ruhigen Anliegerstraße, welche als Sackgasse ausgeführt ist. Durch den Einfluss der benachbarten Straßen ist jedoch mit erhöhten Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen.

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

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel $> 55 - 59$ dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden. Dies betrifft das Objekt jedoch nur in Teilbereichen an der Vorderfassade.

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



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



1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Flurstück 36 eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 36:

| | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Straßenfront: | Ca. 11,00 m zur <i>Kottenstraße</i> . |
| Mittlere Breite: | Ca. 11,00 m |
| Mittlere Tiefe: | Ca. 39,00 m. |
| Grundstücksgröße: | 430 m ² . |
| Grundstückszuschnitt: | Trapezförmig. |
| Topografie: | Überwiegend eben. |

1.3 Erschließungszustand

| | |
|--|---|
| Straßenart: | <i>Kottenstraße</i> : Öffentliche Straße als Sackgasse. |
| Straßenausbau: | <i>Kottenstraße</i> : Asphaltierte zweispurige Fahrbahn, plattierter Gehweg auf beiden Seiten der Straße, Parkmöglichkeiten halbseitig auf dem Gehweg auf beiden Seiten der Straße. |
| Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Auszug aus dem Schreiben der Stadt Oberhausen: |

**Grundstück Kottenstraße 8
Gemarkung Osterfeld, Flur 26, Flurstück(e) 36
Stichtag 01.01.2025**

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

- Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Herstellung der Erschließungsanlage *Kottenstraße* als gezahlt gelten.
- Kanalanschlussgebühren in früheren Jahren gezahlt wurden, so dass Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht nach derzeitiger Rechtslage nicht fällig werden.

Hinweis:

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

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

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 36, wurde mit einer Doppelhaushälfte und einer zurückgesetzten, Garage, als Grenzgebäude, bebaut. Das Wohngebäude wurde unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum errichtet. An der linken Grundstücksgrenze führt ein Weg zur zurückliegenden Garage sowie dem Hauseingang, der sich an der Giebelseite befindet. Der zurückliegende Grundstücksbereich konnte aufgrund des zugewachsenen Zustands nicht besichtigt werden, so dass keine Aussage über die Grenzverhältnisse gemacht werden kann.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs von Osterfeld, Blatt 1808 sind keine Eintragungen vorhanden.

Anmerkung
Abteilung III:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Oberhausen besteht zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks keine Eintragung.

Bergbau:

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

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

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

Anmerkung:

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

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):**

Baureifes Land.

Altlasten:

Gemäß Auskunft der Unteren Umweltschutzbehörde der Stadt Oberhausen, ist das zu bewertende Grundstück, Flurstück 36, nicht als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen registriert.

Falls derzeit unbefestigte Freiflächen / naturnahe Böden auf dem Grundstück vorhanden sind, gilt unabhängig von einer Erfassung im Kataster: Die Untersuchungen zur Erstellung einer Bodenbelastungskarte für das gesamte Stadtgebiet von Oberhausen haben ergeben, dass die naturnahen Böden, einschließlich Gartenböden und den vor längerer Zeit (von ca. 1970)

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

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

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

Anmerkung:

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

Wohnbindung:

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

Denkmalschutz:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

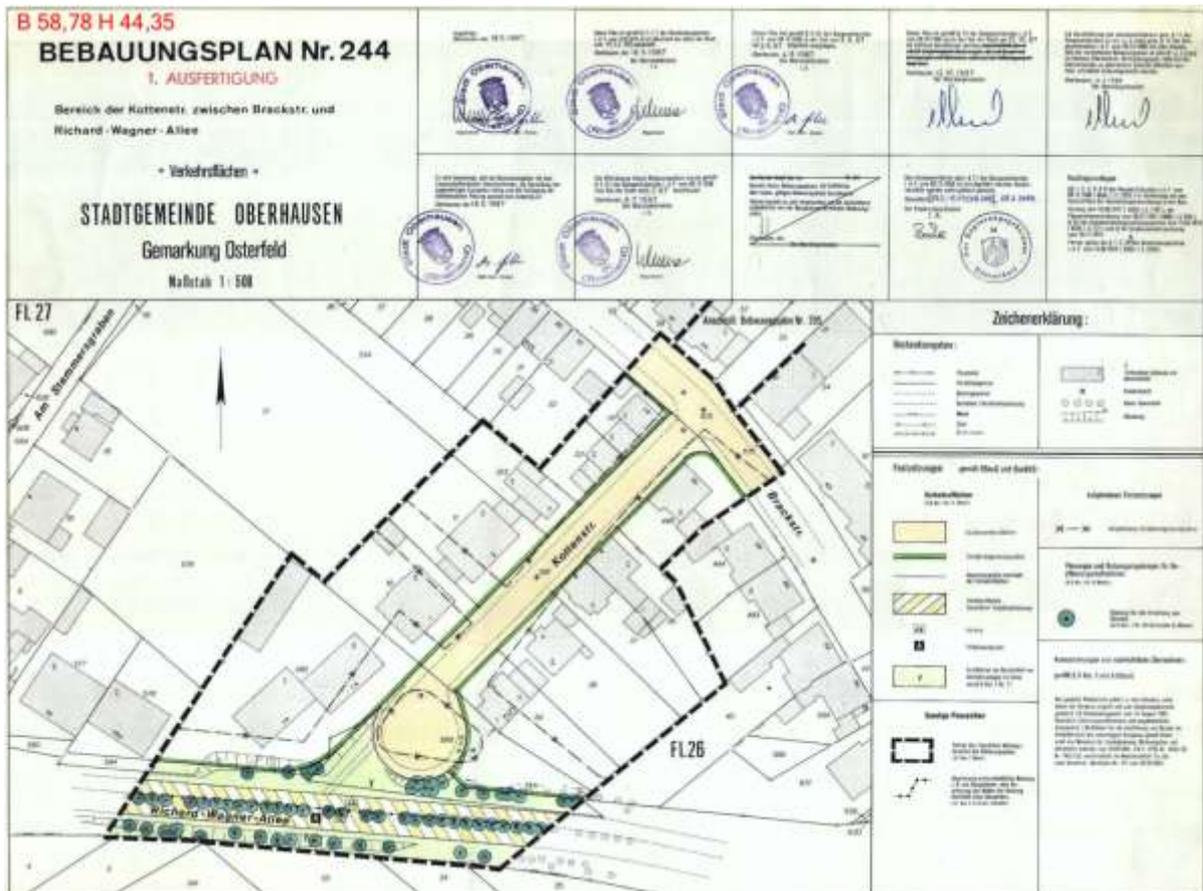
Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 14.03.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 244 „Kottenstraße (zw. Brachstraße und Richard-Wagner-Allee).“

Der Status des Verfahrens ist abgeschlossen.

Die Festsetzungen bezogen sich auf die Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie und sonstige Verkehrsflächen



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 **Zweifamilienhaus** mit nicht ausgebautem Dachgeschoss gemäß Bauakten der Stadt Oberhausen. Massivbauweise mit Walmdach, voll unterkellert.

Garage Massivbauweise mit Flachdach.

Baujahr:

**Wohnhaus 1928, rückwärtiger Anbau 1934
Garage hinten 1959**

Bauschein Nr. 83 vom 25.06.1927 zur Errichtung eines Zweifamilienhauses.

Bauschein Nr. 484 /1931 vom 31.08.1932 zur Errichtung einer Einfriedungsmauer.

Befreiungsbescheid vom 20.01.1934 für den Wohnhausanbau an der Rückfassade

Bauschein Nr. 1531 vom 16.02.1934 für den Wohnhausanbau an der Rückfassade.

Bauschein Nr. 15531 / 36 vom 04.02.1936 für die Erweiterung des Stallgebäudes.

Bauschein Nr. 1175 / 53 vom 13.11.1953 für den Anschluss an den städtischen Entwässerungskanal.

Schlussabnahme am 23.03.1936.

Bauschein Nr. 130 / 56 vom 15.05.1956 zur Errichtung einer Wellblechgarage bis auf Widerruf.

Bauschein Nr. 499 / 59 vom 06.07.1959 zur Errichtung einer PKW-Garage.

Gebrauchsabnahme am 27.11.1959.

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung Kottenstraße 8 in Oberhausen-Osterfeld. Es handelt sich um ein 2-geschossiges Zweifamilienhaus, erbaut 1928 als Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit Walmdach. Die Hausfassaden sind fast alle verkleinert. Lediglich die Giebelfassade im Obergeschoss ist mit einer Schieferverkleidung versehen. Die Dachgauben an Vorder-, Giebel- und Rückseiten haben ebenfalls eine Schieferverkleidung.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick auf den Hauseingang. Über 2 massive Stufen mit Keramikbelag gelangt man zur Hauseingangstür aus Aluminium mit Glasfeld. Das massive Vordach hat an der Unterseite eine Holzprofilbretterverkleidung mit integrierter Beleuchtung. An der Giebelseite ist ein Briefkasten angebracht. Links sieht man den zugewachsenen Weg in den rückwärtigen Grundstücksteil.



Bild 03
Übersichtsbild

Blick in den rückwärtigen Grundstücksteil. Links sieht man die Garage mit einem davor stehenden und zugewachsenen PKW. Rechts sieht man den rückwärtigen zweigeschossigen Anbau mit dem daran anschließenden Stallgebäude.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick auf den rückwärtigen zweigeschossigen Anbau. Eine kleine Treppe führt zu einem Podest mit Zugang zum Haus. Die Treppe und das Podest haben einen Keramikplattenbelag. Eine massive verklankerte Mauer dient als Absturzsicherung zur darunter liegenden Kelleraußentreppe. Die Fenster sind aus Aluminium mit Außenrolläden im Erdgeschoss.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick auf den Weg, der in den rückwärtigen Garten führt. Links sieht man die massive Einzelgarage, rechts das Stallgebäude. Der Weg ist ab hier ca. 2 m hoch zugewachsen.

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick auf die Kelleraußentreppe. Sie ist massiv ausgeführt und komplett zugewachsen. Ein Stahlgeländer dient als Absturzsicherung.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schief lagen durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

Das Gebäude konnte am Ortstermin nicht von innen besichtigt werden, folglich können keine genauen Aussagen über Aufteilung, Ausstattung und Zustand gemacht werden. Die Aufteilung wurde den Grundrissen aus der Akte der Stadt Oberhausen entnommen.

Räumliche Aufteilung (gemäß Bauakten der Stadt Oberhausen):

| | |
|------------------------|--|
| Kellergeschoss: | Treppe, 6 Kellerräume. |
| Erdgeschoss: | Hauseingang mit Treppenhaus Wohnung EG: Diele, Bad, 4 Räume, Ausgang zum Garten. |
| Obergeschoss: | Treppenhaus Wohnung OG: wie EG, jedoch ohne Zugang zum Garten. |
| Dachgeschoss: | Unbekannt (keine Pläne in den Bauakten der Stadt Oberhausen enthalten). |

Rohbau:

| | |
|-----------------|--|
| Außenwände: | KG: Mauerwerk ca. 40 cm stark. EG: Mauerwerk ca. 38 cm stark. Außenfassaden verklindert. Auf der Giebelseite im OG mit Schieferplattenverkleidung. |
| Innenwände: | Mauerwerk oder Fachwerkwände, ca. 12 cm und 25 cm stark, lt. Planunterlagen. |
| Geschossdecken: | Über dem Keller Stahlbetondecke, ansonsten Holzbalkendecken, lt. Baubeschreibung. |

Dach:

| | |
|-------------------|--|
| Dachkonstruktion: | Holzkonstruktion. |
| Dachform: | Walmdach. |
| Dachdeckung: | Unbekannt, augenscheinlich neueren Datums. |
| Dachentwässerung: | Rinnen und Fallrohre aus Kupfer. |

Ausbau:

| | |
|-----------------------|--|
| Treppen: | Zweiläufige U-förmige Treppe, lt. Baubeschreibung in Holzkonstruktion. |
| Fußböden: | Unbekannt. |
| Wände: | Unbekannt. |
| Decken: | Unbekannt. |
| Fenster: | KG: Stahlkellerfenster im Sockelbereich. EG, OG: Unterschiedlich, teils Holzfenster, teils Aluminiumfenster. Glasbausteine im OG im Treppenhaus. Kunststoffrollläden im EG. Außenfensterbänke mit Verklinderung oder aus Granitplatten. |
| Türen: | Hauseingang: Aluminiumtür mit Verglasung. Innentüren unbekannt. |
| Sanitäre Ausstattung: | Unbekannt. |
| Elektroinstallation: | Vermutlich normale Ausführung. |
| Heizung: | Unbekannt. |
| Vermietungszustand: | Das Haus erscheint aufgrund seines Zustandes unbewohnt zu sein. |

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

Besondere Bauteile:

- Hauseingangsüberdachung.
- 2 massive Eingangsstufen zum Hauseingang.
- Kelleraußentreppe.
- Leichte Dachüberstände.
- Jeweils eine große Dachgaube zur Straßenseite und zur Rückseite. Kleine Dachgaube zur Giebelseite. Jeweils mit Schieferplattenverkleidung im Front- und Seitenbereich.

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

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine 2-geschossige Doppelhaushälfte. Das Gebäude wurde 1928 in Massivbauweise mit Walmdach als Zweifamilienhaus errichtet. Der rückseitige Anbau wurde im Jahr 1934 ebenfalls zweigeschossig errichtet. Daran schließt sich ein Stallgebäude an, welches 1938 erweitert wurde.

Das Objekt konnte nicht besichtigt werden, folglich können keine Aussagen über Ausstattung, Aufteilung und Zustand gemacht werden. Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem seit längerer Zeit unbewohnten Zustand. Die alten Holzfenster zeigen sich abgenutzt und stark verdreckt. Auch die Aluminiumfenster sind stark verdreckt. Das Dach befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand und scheint vor einiger Zeit erneuert worden zu sein. Die Dachrinnen und Fallrohre sind aus Kupfer. Hier zeigen sich Undichtigkeiten, die repariert werden müssen. Die Dachgauben sind vermutlich mit Schieferplatten verkleidet und scheinen sich augenscheinlich in einem guten Zustand zu befinden. Insgesamt macht das Gebäude von außen einen stark renovierungsbedürftigen und ungepflegten Eindruck. Ein Sicherheitsabschlag für ggf. zu tätige Instandsetzungsarbeiten im Gebäude wird nicht vorgenommen.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Dieser ist ggf. zu erstellen.

Zur Ermittlung der Wertminderung aufgrund der vorliegenden Baumängel und -schäden bzw. dem Instandhaltungsstau dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 10 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Abnutzungserscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind.

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

Daraus ergibt sich insgesamt eine **Wertminderung** für die Instandsetzung der von außen sichtbaren Bauschäden und Baumängeln von insgesamt **rd. 20.000 €** („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert).

Es handelt sich um einen wertorientierten Ansatz (d.h. mittelfristig notwendige Investitionen können abgezinst in das Ergebnis eingehen, eine Dämpfung aufgrund von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei renditeorientierten Objekten kann vorgenommen werden).

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: | 1928/ Anbau 1934 |
| Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2024: | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer aufgrund des geschätzten Istzustandes: : | 27 Jahre |

Garage

An der linken Grundstücksgrenze, etwa auf Höhe des rückwärtigen Anbaus, wurde 1959 eine massive Garage mit Flachdach errichtet. Sie hat ein Sichtmauerwerk und ist mit einem Stahlschwingtor ausgestattet. Die Farbe des Tores ist größtenteils abgeblättert. Von innen konnte die Garage nicht besichtigt werden. Folglich können keine Aussagen über deren Zustand gemacht werden.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einer Doppelhaushälfte und rückwärtigem Anbau einschließlich eines Stallgebäudes sowie einer massiven Garage bebaut. Die Garage liegt zurückgesetzt an der linken Grundstücksgrenze. Das Wohngebäude ist unmittelbar an dem öffentlichen Bürgersteig errichtet worden. An der linken Grundstücksgrenze wurde ein Holzflechtzaun errichtet, der vermutlich vom Eigentümer des Nachbargrundstücks aufgestellt wurde. Zwischen dem Wohnhaus und der linken Grundstücksgrenze befindet sich ein plattierter Weg, der zum Hauseingang an der Giebelseite und der zurückliegenden Garage führt. Der Weg ist zum Teil von Grünpflanzen überwachsen. Vor der Garage steht ein PKW der ebenfalls zugewachsen ist. Der dahinter liegende Weg ist fast vollständig überwachsen und nicht mehr begehbar. Auch der rückwärtige Gartenteil ist vollständig zugewachsen und konnte deshalb nicht besichtigt werden.

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

2.3 Massen und Flächen

Bruttogrundflächen (BGF):

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

Wohnhaus

| | | | | | |
|----|----------|---------|------------|----------------------|-----------------------------|
| KG | 8,50 m x | 10,34 m | = | 87,89 m ² | |
| | 4,56 m x | 6,58 m | = | 30,00 m ² | 117,89 m ² |
| EG | 8,50 m x | 10,34 m | = | 87,89 m ² | |
| | 4,56 m x | 6,58 m | = | 30,00 m ² | 117,89 m ² |
| OG | 8,50 m x | 10,34 m | = | 87,89 m ² | |
| | 4,56 m x | 6,58 m | = | 30,00 m ² | 117,89 m ² |
| DG | 8,50 m x | 10,34 m | = | 87,89 m ² | |
| | | | | | 87,89 m ² |
| | | | | | 441,57 m ² |
| | | | rd. | | 442,00 m² |

Garage

| | | | | | |
|--|----------|-------------------------|------------|----------------------|----------------------------|
| | 5,45 m x | (3,41 m + 5,35 m) / 2 | = | 23,87 m ² | |
| | | | | | 23,87 m ² |
| | | | rd. | | 24,00 m² |

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der Planunterlagen aus der Bauakte der Stadt Oberhausen erstellt. Ein Aufmaß vor Ort konnte nicht erstellt werden, da das Objekt nicht begangen werden konnte.

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

| | | | | | |
|----|-------------------------|-----------------------------|---|----------------------|--------------------------------|
| EG | Flur | (2,26 m x 2,18 m) | | 4,93 m ² | 4,93 m ² |
| | Bad | (1,66 m x 3,56 m) | | 5,91 m ² | 5,91 m ² |
| | Raum 1 | (4,68 m x 3,60 m) | | 16,85 m ² | 16,85 m ² |
| | Raum 2 | (3,20 m x 5,90 m) | = | 18,88 m ² | 18,88 m ² |
| | Raum 3 | (3,80 m x 6,20 m) | = | 23,56 m ² | 23,56 m ² |
| | Raum 4 | (3,80 m x 4,20 m) | = | 15,96 m ² | 15,96 m ² |
| | abzgl. 3% Putz | 0,97 x 86,08 m ² | = | 83,50 m ² | 86,08 m ² |
| | | | | | rd. 84,00 m² |
| OG | wie EG | | | 83,50 m ² | rd. 84,00 m² |
| | Gesamtwohnfläche | | | | 168,00 m² |

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

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

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

3.2.1 Bodenwert Flurstück 36

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 119001 in Oberhausen-Osterfeld, *Kottenstraße 8* zum Stichtag 01.01.2024:

= 245,- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | |
|--|------------------|
| Entwicklungszustand | = Baureifes Land |
| Baufläche/Baugebiet | = Wohnbaufläche |
| Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | = frei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = I - II |
| Geschossflächenzahl (WGFZ) | = 0,5 |
| Grundstückstiefe | = 40 m |

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2024 abgeleitet.

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 3 Jahre berücksichtigt. In den letzten Jahren stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Es wird weiterhin von einer Stagnation ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **245 €/m²** als Basiswert herangezogen.

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:

$$117,89 \text{ m}^2 + 117,89 \text{ m}^2 + (87,89 \text{ m}^2 \times 0,8) = 301,71 \text{ m}^2 / 430,00 \text{ m}^2 = 0,702 \text{ rd. } \mathbf{0,70}$$

WGFZ Richtwertgrundstück:

0,50

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

Auswirkung von WGFZ und Tiefe

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

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

$$\frac{101,20 + 43,20 \times 0,70 - 0,57 \times 39,00}{101,20 + 43,20 \times 0,50 - 0,57 \times 40,00}$$

$$\text{Angepasster Bodenwert: } 109,21 / 100 = 1,09 \times 245,00 \text{ m}^2 = 267,05 \text{ €/m}^2$$

Himmelrichtung des Gartens

Ausrichtung des Grundstücks

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

Für die Gartenausrichtung nach Südost 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 11.02.2025 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$430 \text{ m}^2 * 267,00 \text{ €/m}^2 = 114.810,00 \text{ €}$$

Bodenwert Flurstück 36:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag)

rd. 115.000,00 €

3.3 Sachwertermittlung

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die 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 2024:

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird das „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) zugrunde gelegt. Das Modell wurde veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA NRW.

Das Modell weist folgende wesentlichen Komponenten auf:

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

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Gemäß Modell des GAA Oberhausen beträgt die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden **80 Jahre**. Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und geschätzten Ausstattung mit **27 Jahren** ermittelt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.3.1 Sachwert Flurstück 36**Zweifamilienhaus**

Bruttogrundfläche 442,00 m²

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten)
im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100) 595,00 €/m²

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 1,847

Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,847 1098,97 €/m²

Herstellungswert am Wertermittlungstichtag
Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
442,00 m² x 1098,97 €/m² 485.742,53 €

Wertminderung wegen Alters (linear)

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 27 Jahre

Restwert: Herstellungswert = 485.742,53 € * 0,338 = 163.938,10 €

Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal + 15.000,00 €

Gebäudewert Zweifamilienhaus 178.938,10 €

rd. 178.900,00 €

Garagengebäude

Bruttogrundfläche 24,00 m²

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten)
im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100) 245,00 €/m²

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 1,847

Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,847 452,52 €/m²

Herstellungswert am Wertermittlungstichtag
Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
24,00 m² x 452,52 €/m² 10.860,36 €

Wertminderung wegen Alters (linear)

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer 20 Jahre

Restwert: Herstellungswert = 10.860,36 € * 0,333 = 3.620,12 €

Gebäudewert Garage **rd. 3.600,00 €**

Zusammenstellung der Sachwerte

| | |
|--|----------------|
| Gebäudewert Zweifamilienhaus | 178.900,00 € |
| Gebäudewert Garage | 3.600,00 € |
| Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal | + 10.000,00 € |
| Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK) | 192.500,00 € |
| Bodenwert des bebauten Grundstücks | + 115.000,00 € |
| Vorläufiger Sachwert incl. BNK | 307.500,00 € |

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.

Für die vorliegende Gebäudeart wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet, siehe Auszug aus dem Marktbericht:

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

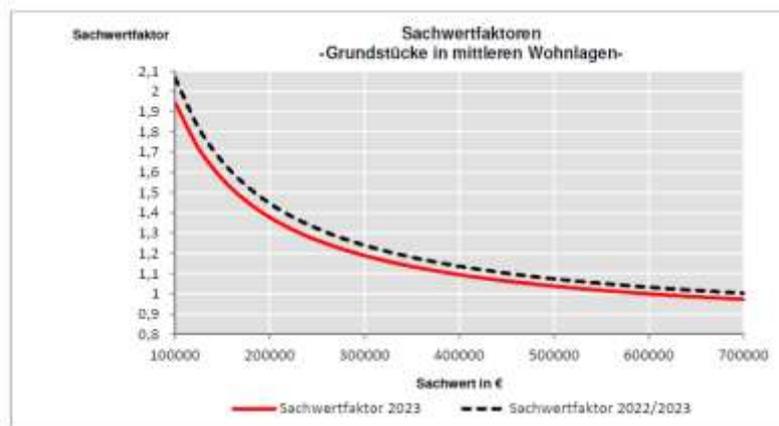
Bei der Verkehrswertermittlung einzelner Objekte sind die jeweiligen Eigenschaften zu würdigen und im Rahmen der Marktanpassung sachverständig zu berücksichtigen.

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

Anpassung an die Marktlage

Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert (Kaufpreise aus 2023)

| Sachwert | Sachwertfaktoren (für 1- und 2- Familienwohngrundstücke) | Sachwert | Sachwertfaktoren (für 1- und 2- Familienwohngrundstücke) |
|-----------|--|-----------|--|
| 125.000 € | 1,72 | 425.000 € | 1,08 |
| 150.000 € | 1,57 | 450.000 € | 1,06 |
| 175.000 € | 1,46 | 475.000 € | 1,05 |
| 200.000 € | 1,38 | 500.000 € | 1,04 |
| 225.000 € | 1,32 | 525.000 € | 1,03 |
| 250.000 € | 1,26 | 550.000 € | 1,02 |
| 275.000 € | 1,22 | 575.000 € | 1,01 |
| 300.000 € | 1,19 | 600.000 € | 1,00 |
| 325.000 € | 1,16 | 625.000 € | 0,99 |
| 350.000 € | 1,14 | 650.000 € | 0,99 |
| 375.000 € | 1,11 | 675.000 € | 0,98 |
| 400.000 € | 1,09 | 700.000 € | 0,97 |



Aufgrund der beschriebenen Eigenschaften (einfache bis mittlere Lage) wird für das zu bewertende Objekt der Sachwertfaktor mit 1,15 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $307.500 \text{ €} * 1,15$ 353.625,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks 353.625,00 €

Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten:

(nur von außen sichtbare Mängel und Schäden, siehe Seite 23) ca. - 20.000,00 €
333.625,00 €

Marktangepasster Sachwert 334.000,00 €

3.4 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Oberhausen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024:

Die „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA.NRW) entwickelt seit geraumer Zeit Modelle zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. Diese Modelle werden weiterentwickelt oder rechtlichen Veränderungen angepasst. Die Anwendung dieser empfohlenen Modelle führte dazu, dass eine einheitliche und damit vergleichbare Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie eine einheitliche Darstellung in den Grundstücksmarktberichten der verschiedenen Gutachterausschüsse erreicht werden konnte. Aus Gründen der Modellkonformität sind diese Modelle auch bei der Anwendung der so abgeleiteten Liegenschaftssätze anzuhalten.

Nachstehend sind die wesentlichen Einflussgrößen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze aufgeführt. In Einzelfällen wird auf das unter www.boris.nrw.de veröffentlichte Standardmodell verwiesen.

| | |
|------------------------|---|
| Kaufpreis | Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, wurden bei der Ableitung ausgeschlossen, es sei denn, dass die Auswirkungen genügend sicher erfasst werden konnten |
| Rohertrag | nachhaltig erzielbare Mieten nach Mietspiegel bzw. einkommende Mieten, die auf Nachhaltigkeit geprüft wurden |
| Bewirtschaftungskosten | gemäß Modell der AGVGA.NRW: Instandhaltungskosten 13,50 € Wohngebäude, 79,70 € Garage/ähnlicher Einstellplatz, 49,00 € Carport Verwaltungskosten 344,00 € Wohnen, 411,00 € Eigentumswohnung und 45,00 € Garage/ähnlicher Einstellplatz Mietausfallwagnis bei Wohngrundstücken in der Regel 2 % |
| Gesamtnutzungsdauer | Wohngebäude in der Regel 80 Jahre |
| Modernisierungsgrad | Instandhaltungen/Modernisierungen verjüngen das Gebäude, der Modernisierungsgrad kann auch anhand der Modernisierungs- und Restnutzungsdauertabellen, Anlage 2 des Ertragswertmodells der AGVGA-NRW, ermittelt werden |
| Restnutzungsdauer | Gesamtnutzungsdauer minus Alter/fiktives Alter |
| Bodenwert | gemäß Bodenrichtwertkarte unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten; separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten |

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. Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser liegen im Mittel unterhalb des

Liegenschaftszinssatzes für Dreifamilienhäuser, im Bereich selbst genutztes Wohnungseigentum.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen hat für 2023 (GMB 2024) folgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

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

| Gebäudeart | Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung) | N | Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung) | | | |
|-------------------------------------|---|----|---|--------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| | | | Größe W/NF | Kaufpreis je m ² | Miete je m ² | RND |
| Wohnungseigentum (selbstgenutzt) | 1,71 % (± 0,35 %) | 72 | 88,7 m ² (± 19,3 m ²) | 2.257,-- € (± 572,-- €) | 6,65 € (± 0,67 €) | 46,6 J. (± 13,0J.) |
| Wohnungseigentum (vermietet) | 2,17 % (± 0,34 %) | 40 | 77,5 m ² (± 21,7 m ²) | 1.964,-- € (± 561,-- €) | 6,93 € (± 0,92 €) | 42,3 J. (± 13,9J.) |
| Dreifamilienhäuser* | 2,38 % (± 0,38 %) | 16 | 234 m ² (± 46 m ²) | 1.540,-- € (± 436-- €) | 5,80 € (± 0,98 €) | 39,7 J. (± 9,4J.) |

Der Grundstücksmarktbericht von NRW aus dem Jahr 2023 weist folgende Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus:

Liegenschaftszinssätze Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Prozent

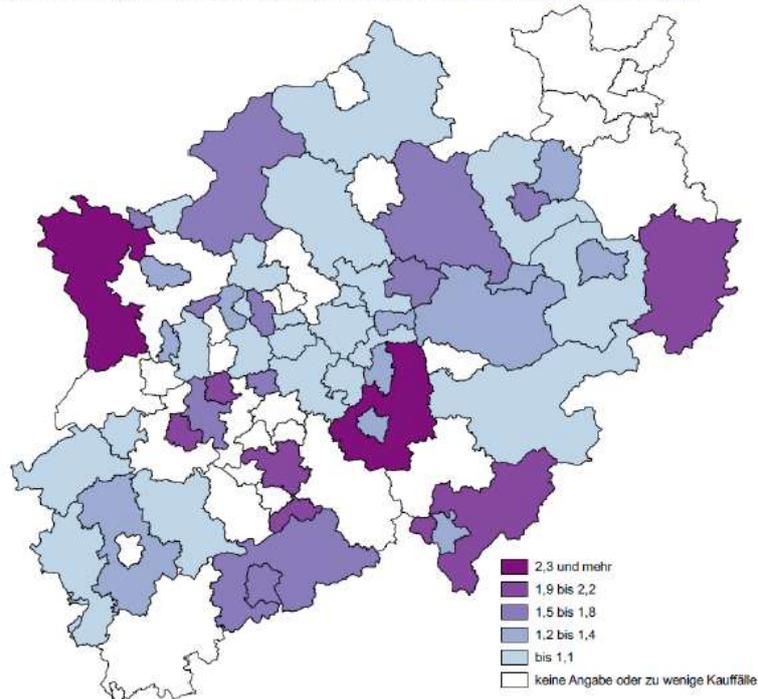


Abb. 5-18: Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Prozent in den Gutachterausschüssen

Für das zu bewertende Einfamilienhaus wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,7 %** geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Sachwertermittlung.

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

Siehe unter Sachwertermittlung.

3.4.1 Ertragswert Flurstück 36

Das Einfamilienhaus ist nach dem äußeren Eindruck nach unbewohnt.

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

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Auszug aus dem Mietspiegel:

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

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

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

Zunächst ist von der Baualtersgruppe I, bis 1949, auszugehen.

Die diesbezügliche Mietpreis-Spanne gemäß Mietspiegel beträgt:

Für Wohnungen ab 90 m²: 3,59 bis 6,14 €/m², Mittelwert 4,84 €/m²

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

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

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

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

Für das Zweifamilienhaus ist von dem oberen Spannenwert, = **6,14 €/m²** auszugehen. Der Mietspiegel sieht noch Zu- bzw. Abschläge vor.

| | EG | OG |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Wohnfläche | 84,00 m ² | 84,00 m ² |
| Basismiete | 6,14 €/m ² | 6,14 €/m ² |
| Zuschläge | | |
| <u>Isolierverglasung</u> | 0,21 €/m ² | 0,21 €/m ² |
| <u>Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke</u> | 0,59 €/m ² | 0,59 €/m ² |
| <u>oder der Außenwände im Jahr 2000 oder später</u> | | |
| Es ergibt sich folgender Mietwert: | 6,94 €/m ² | 6,94 €/m ² |
| | 84,00 m ² | 84,00 m ² |
| | 582,96 €/Monat | 582,96 €/Monat |

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

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

| | | | | | |
|----|---------|---------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| EG | Wohnung | 84,00m ² | 6,94 €/m ² | 582,96 €/Monat | 6.995,52 €/Jahr |
| OG | Wohnung | 84,00m ² | 6,94 €/m ² | 582,96 €/Monat | 6.995,52 €/Jahr |
| | Garage | 1 Stk. | | 50,00 €/Monat | 600,00 €/Jahr |
| | | | | | 14.591,04 €/Jahr |

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt 14.591,04 €/Jahr

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

344,00 € / Wohneinheit - 733,00 €

45,00 € /Stk. Garage

Instandhaltungsaufwendungen:

13,50 € / m² Wohn- und Nutzfläche

79,90 € /Stk. Garage

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

168,00 m² - 2.347,70 €

1,00 Stk. Garage

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge gemäß - 291,82 €

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen

- 3.372,52 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 3.372,52 €

Jährlicher Reinertrag 11.218,52 €

Reinertrag des Bodens

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

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

1,70 % * 115.000,00 € - 1.955,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen 9.263,52 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 27 Jahre

Vervielfältiger * 21,508

bei 27 Jahren Restnutzungsdauer

1,70 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 199.239,77 €

Bodenwert + 115.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert 314.239,77 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks 314.239,77 €

Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten:

(nur von außen sichtbare Mängel und Schäden, siehe Seite 23) ca. - 20.000,00 €

294.239,77 €

Ertragswert insgesamt **294.000,00 €**

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 Zweifamilienhaus und Garage

Der Sachwert wurde mit rd. 334.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 294.000,00 € ermittelt.

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

Die im Sachwertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktor und Bodenwert) sind mit großer Sicherheit und in Anlehnung an den Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen abgeleitet worden. Das gleiche gilt für die Daten aus dem Ertragswertverfahren.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Sachwert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung des Ertragswertes, = **rd. 320.000,00 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine 2-geschossige Doppelhaushälfte, erbaut 1928 in Massivbauweise mit Walmdach. 1934 wurde ein zweigeschossiger rückwärtiger Anbau errichtet. **Das Objekt konnte nicht besichtigt werden, folglich können keine Aussagen über Ausstattung, Aufteilung und Zustand gemacht werden.** Das Grundstück, das Wohnhaus sowie die Garage machen einen verwahrlosten Eindruck. Die Außenanlagen sind zugewachsen, das Wohnhaus scheint unbewohnt. Lediglich das Dach wurde vermutlich in den letzten Jahren erneuert.

Die Gesamtwohnfläche wurde mit rd. 168,00 m² errechnet. Die Grundstücksfläche beträgt 430 m².

Die Bewertung erfolgte aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen, ohne Sicherheitsabschlag.

Der Verkehrswert für das mit einem **Zweifamilienhaus** (Doppelhaushälfte) und Garage bebaute Grundstück in **46117 Oberhausen, Kottenstraße 8**, Gemarkung Osterfeld, Flur 26, Flurstück 36, Grundbuch von Osterfeld, Blatt 1808, wird zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 mit gerundet

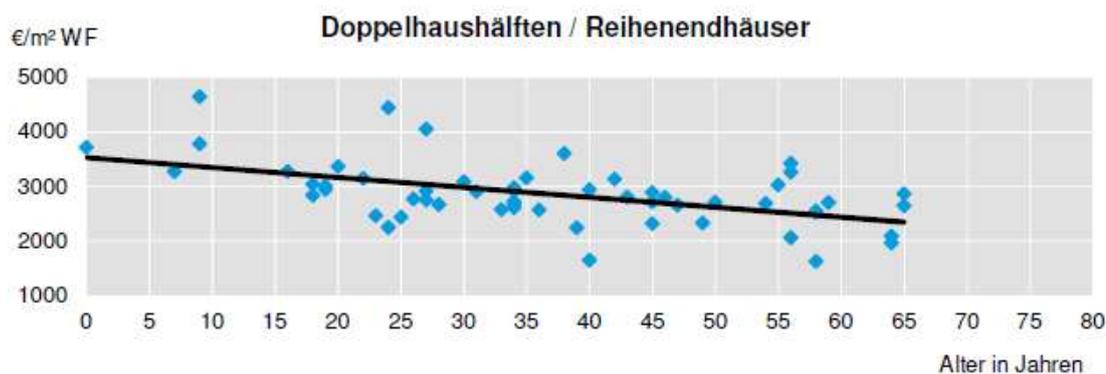
320.000,00 €

in Worten: Dreihundertzwanzigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 22,9, rd. 1.904,8 €/m² bei 168,00 m² Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung durch Bauschäden und erforderlicher Genehmigungen in Höhe von ca. 20.000 € ergäbe sich ein Wert von ca. 340.000,00 € (= rd. 2.020,00 €/m² Wohnfläche bei 168,00 m², Rohertragsvervielfältiger: 22,00).

Dieser Wert liegt etwas unterhalb der durchschnittlichen Werte für eine Doppelhaushälfte, sh. nachfolgenden Auszug aus Marktbericht 2024 Oberhausen bzw. GMB NRW.



Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

Kaufpreis i. D.: 2.862,-- € je m² WF

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

Mülheim a.d. Ruhr, 18.03.2025

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.

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BetrKV: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

DIN 283: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

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

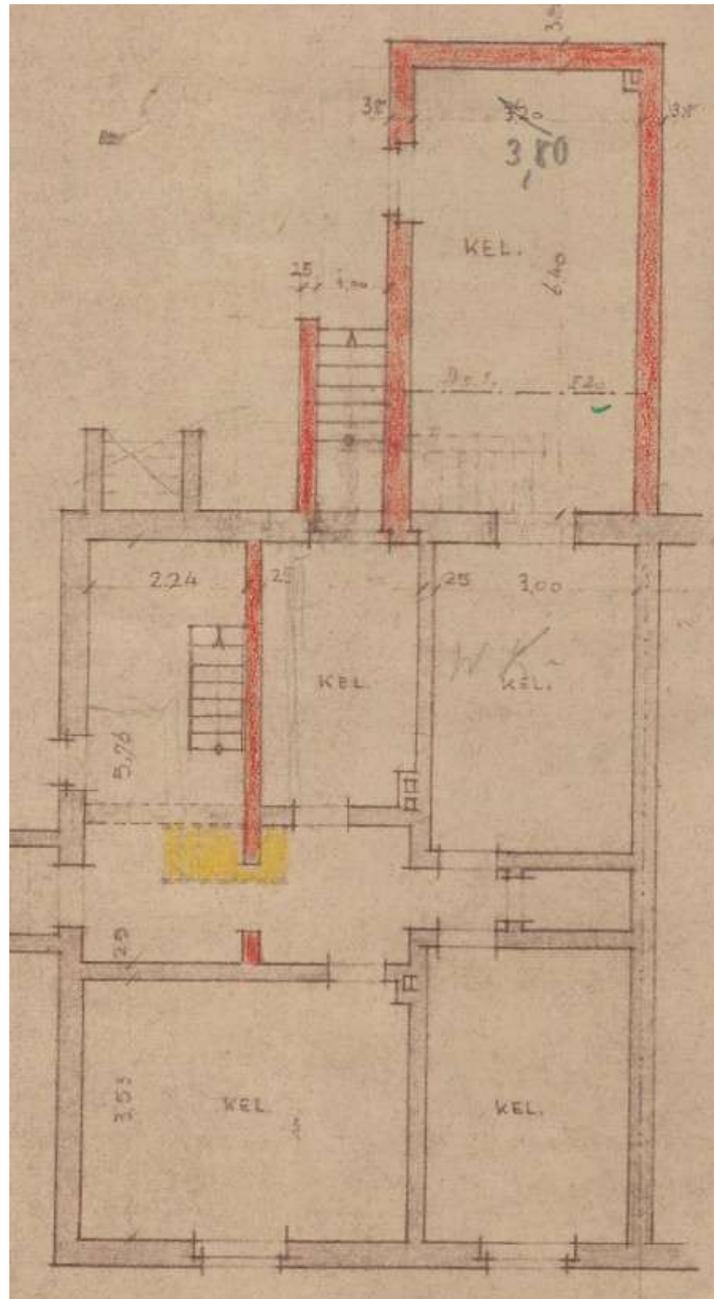
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

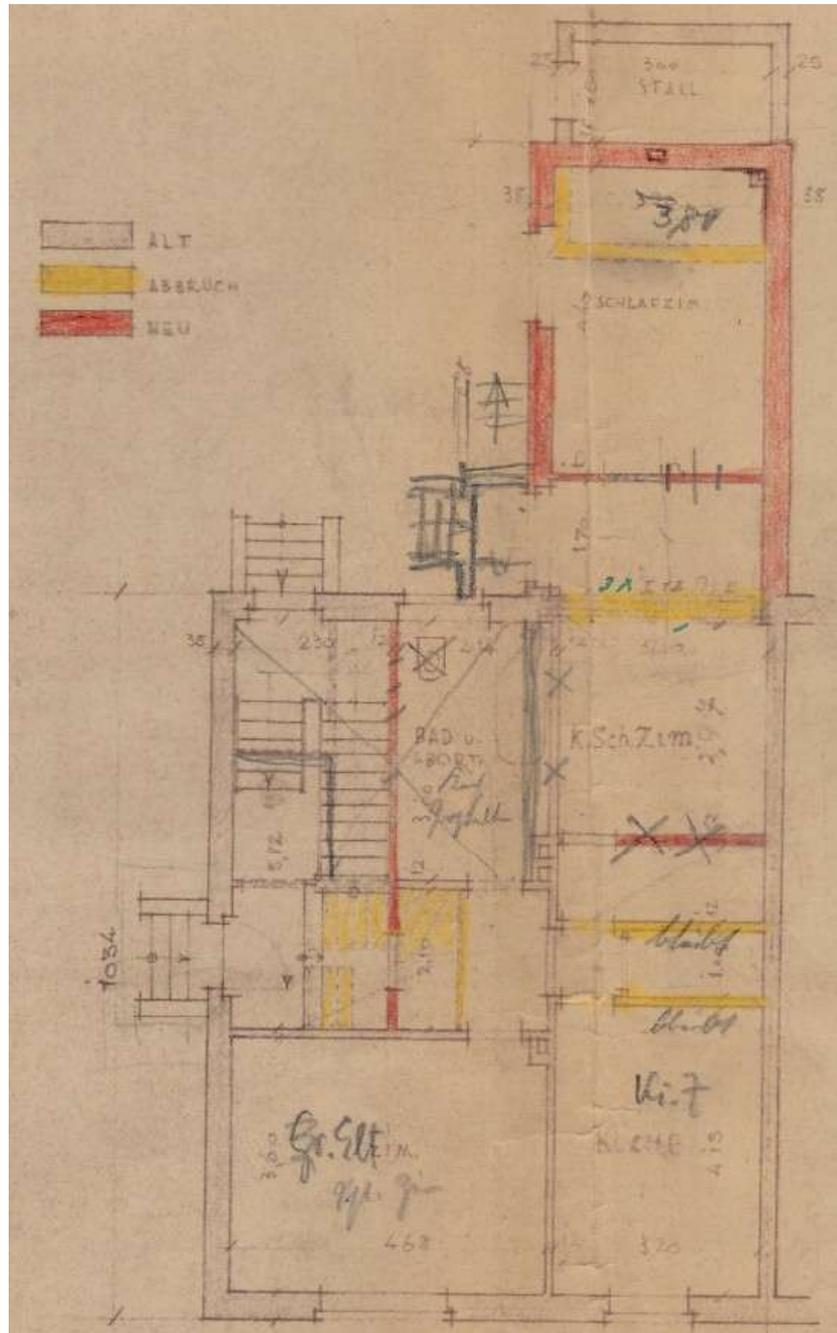
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2

**Kottenstraße 8**

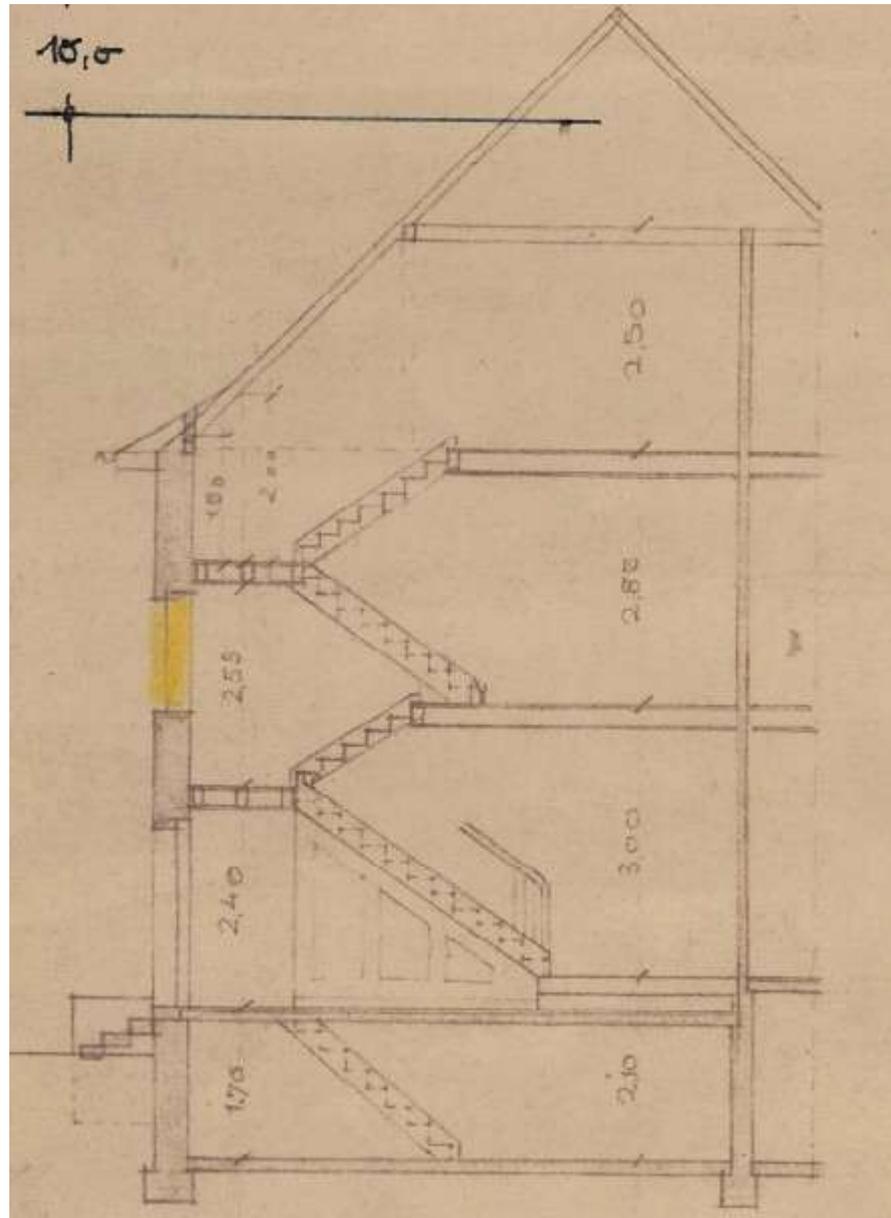
Grundriss Kellergeschoss gemäß Baugenehmigung von 1934
(rückwärtige Erweiterung)

Anlage 3

**Kottenstraße 8**

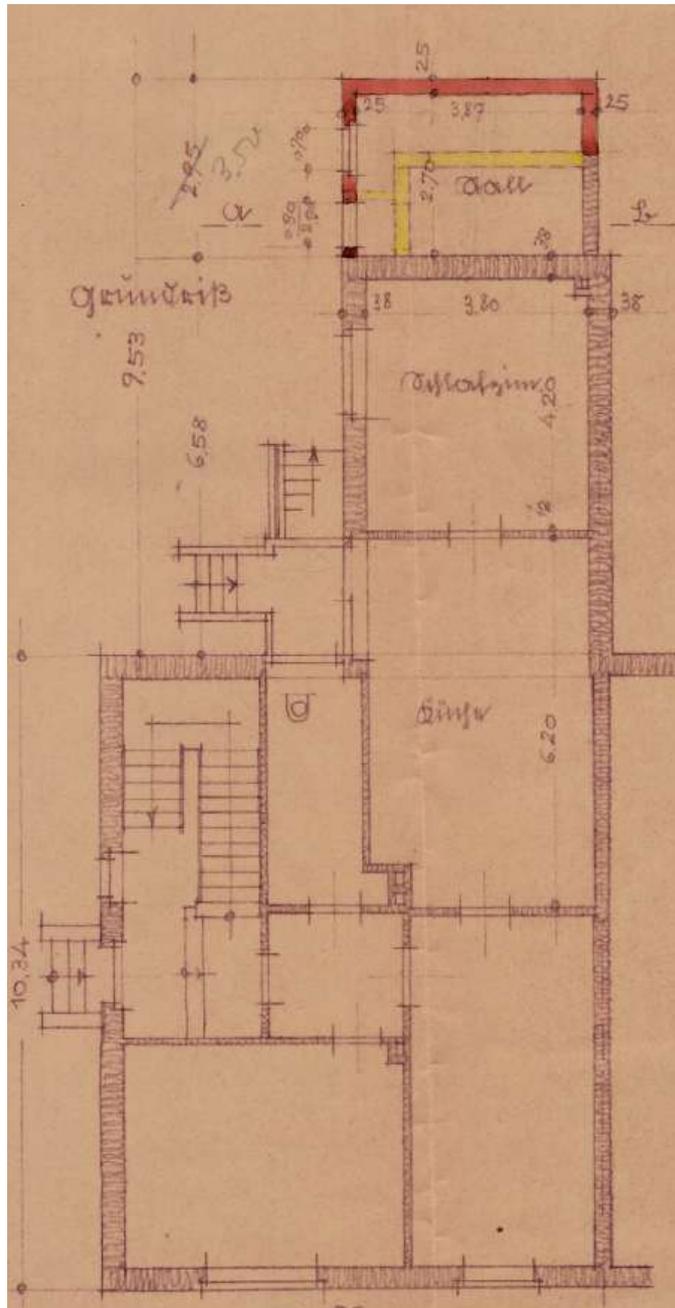
Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss gemäß Baugenehmigung von 1934
(rückwärtige Erweiterung)

Anlage 4

**Kottenstraße 8**

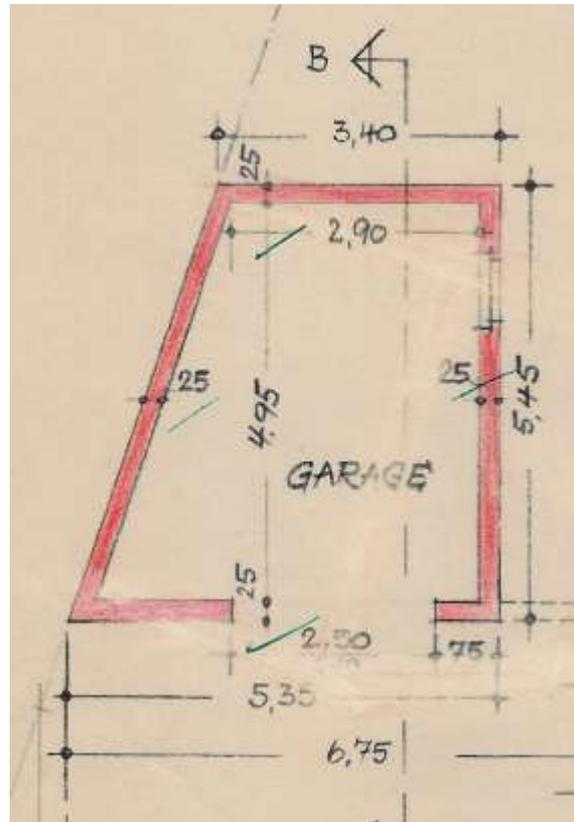
Schnitt gemäß Baugenehmigung von 1934

Anlage 5

**Kottenstraße 8**

Erweiterung Stallgebäude gemäß Baugenehmigung von 1936

Anlage 6

**Kottenstraße 8**

Grundriss Garage gemäß Baugenehmigung von 1959

Anlage 7

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

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

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

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

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

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

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

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

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der

beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Hinweise

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

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

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