

## ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS

11.07.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 17 K 66/24



**Objekt:** **599 / 10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstück in **46145 Oberhausen, Wilhelmstr. 20, 22, 24**, Gemarkung Sterkrade, Flur 22, Flurstücke 85, 86, 572, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 13**, gelegen im 3. OG und DG rechts Grundbuch von Sterkrade Blatt 9604

**Verkehrswert:** **292.000,00 €**

Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag): 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	13
1.3 Erschließungszustand	15
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	16
2. Gebäudebeschreibung	22
2.1 Fotoreportage	23
2.2 Ausführung und Ausstattung	29
2.3 Massen und Flächen	36
3. Verkehrswertermittlung	37
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	37
3.2 Bodenwertermittlung	39
3.2.1 Bodenwert	39
3.3 Vergleichswertermittlung	43
3.4 Ertragswertermittlung	52
3.4.1 Ausgangsdaten	56
3.4.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 13	59
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	60
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 13	60

### Anlagen:


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

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 01.04.2025, Geschäftsnr. 17 K 66/24:

**Beglaubigte Abschrift**

17 K 66/24



**Amtsgericht Oberhausen**

**Beschluss**

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

Grundbuchbezeichnung:  
**Wohnungsgrundbuch von Sterkrade Blatt 9604,  
BV lfd. Nr. 1**  
599/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Sterkrade, Flur 22, Flurstück 85, 86, 572, Hof- und Gebäudefläche, Wilhelmstraße 20, 22, 24, Größe: 1.068 m<sup>2</sup>  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoß und Spitzboden mit Kellerraum Nr. 13 des Aufteilungsplanes

Eigentümerin:  
[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.

Gründe:

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

Oberhausen, 01.04.2025  
Amtsgericht

Pläßmann-Wilk  
Rechtspflegerin

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 23.04.2025.
  - 1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Bau-rechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 16.05.2025.
  - 1.3 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10, Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht vom 24.04.2025.
  - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Oberhausen, Flurkarte vom 15.04.2025.
  - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 05.05.2025.
  - 1.6 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutz-behörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 24.04.2025.
  - 1.7 Schreiben der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 Stadtplanung, Untere Denkmal-behörde, vom 25.04.2025.
  - 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen, Grundbuch von Sterkrade Blatt 9604 vom 12.12.2024.
  - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen für 2025.
  - 1.10 Internetauskunft der Stadt Oberhausen zum aktuellen planungsrechtlichen Zu-stand.
  - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.12 Hausakten der Stadt Oberhausen.
  - 1.13 Einsicht in das Umgebungslärmportal NRW.
  - 1.14 Einsicht in die Starkregenhinweiskarte von Nordrhein-Westfalen,  
<https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>

- 1.15 Mietspiegel der Stadt Oberhausen.
- 1.16 Auszug aus der Kaufpreissammlung des GA Oberhausen vom 08.07.2025.
- 1.17 Teilungserklärung und Ergänzung: Bewilligungen vom 09.11.1992 UR-Nr. 1085/1992 und vom 19.03.1993 UR-Nr.268/1993, beide von Notar Dr. Kurt Eger in Oberhausen.
2. Durchgeführte Ortstermine:
  - 2.1 Feststellungen 1. Orts- und Erörterungstermin am 22.05.2025.  
Teilnehmer:  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige  
*Am 1. Ortstermin konnten nur die Außenfassaden und das Treppenhaus besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung war nicht möglich, da die Eigentümerin trotz Einladungsschreiben nicht zum Termin erschien und keiner die Tür öffnete.*
  - 2.2 Feststellungen 2. Orts- und Erörterungstermin am 01.07.2025.  
Teilnehmer:  
xxx, Bewohner der besichtigten Wohnung  
xxx, Bevollmächtigter von xxx  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige  
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger, Büro Höffmann-Dodel  
*Am Ortstermin konnten die zu bewertende Wohnung sowie die gemeinschaftlichen Anlagen, bzw. Treppenhaus, Keller und Tiefgarage besichtigt werden. Die Wohnung wurde aufgemessen.*  
  
Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage und Assistenz Aufmaß an dem Ortstermin.
3. Eigentümer: xxx.
4. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:
  - 4.1 Angaben zu den Rücklagen, Energieausweis, diverse Informationen.
  - 4.2 Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist Hausverwaltung xxx
5. Als Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) wird der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, 01.07.2025, festgelegt.
6. Ausfertigungen:  
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 73 Seiten. Hierin sind 9 Anlagen mit 11 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als PDF.

# 1. Grundstücksbeschreibung

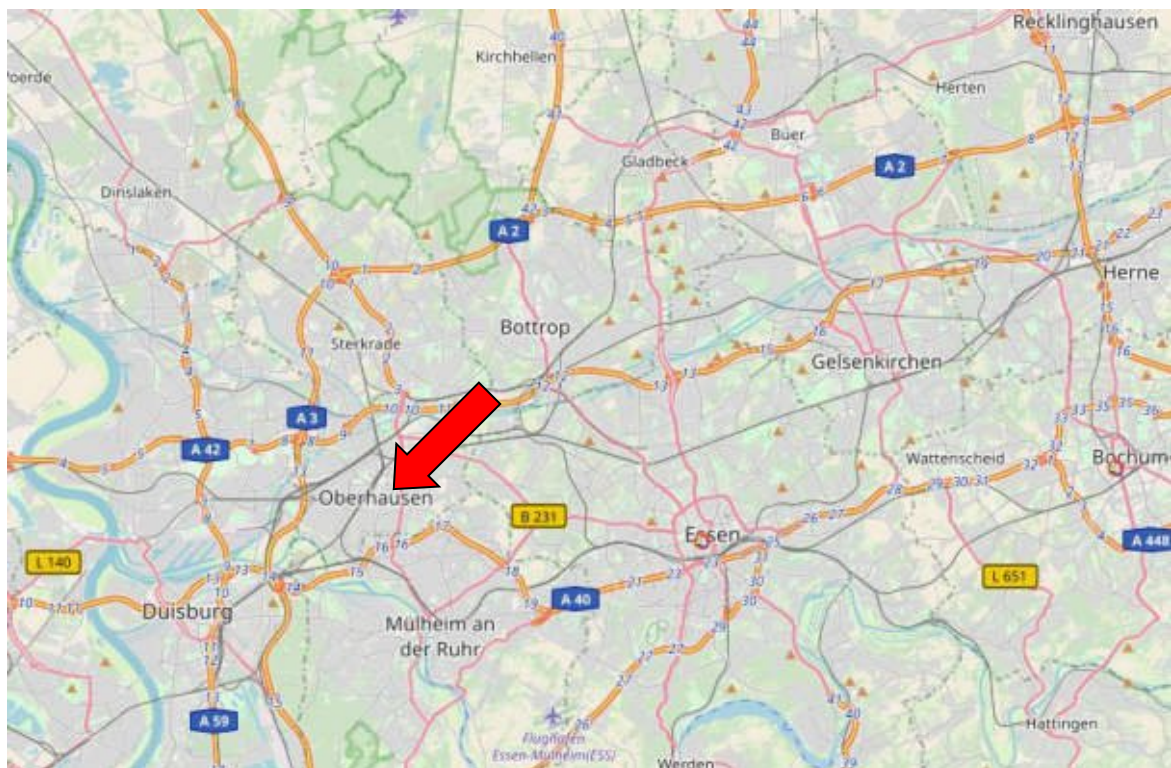
## 1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Oberhausen (ca. 210.800 Einwohner).

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

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



Quelle: open streetmap.de

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

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



Quelle 1: Von Cihad G. - Eigenes Werk, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=64302889>

Quelle 2: Von Cihad G. - Eigenes Werk, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=153515023>

Der Stadtkern von Oberhausen (in Alt-Oberhausen gelegen) zeigt sich mit einem schachbrettartig angelegten System von Straßen und Baublöcken. Im Zentrum befindet sich die rund 1 km lange Marktstraße, eine Einkaufsmeile mit Warenhäusern, Fachgeschäften und Cafés. Auch in den Stadtteilzentren Osterfeld und Sterkrade sind Fußgängerzonen entstanden. Rund ein Drittel des Stadtgebietes bestehen aus Wald sowie aus Park- und Wasserflächen.

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

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

Lage, Entfernungen:

Oberhausen-Sterkrade-Mitte.

Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtteil „Sterkrade-Mitte“, welches Teil des Stadtbezirks Sterkrade ist. Der Stadtbezirk Sterkrade ist flächenmäßig der größte der drei Stadtbezirke von Oberhausen und

nimmt mehr als die Hälfte des Stadtgebiets ein. Industriegeschichtlich ist Sterkrade mit der *Gutehoffnungshütte* und der *Zeche Sterkrade* verbunden. Die Ansiedlung und der Aufschwung der Industrie im 19. Jahrhundert wirkten sich deutlich auf die Bevölkerungsentwicklung aus.

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

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

Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Zur Stadtmitte (Marktstraße) und zum Hauptbahnhof von Oberhausen sind es ca. 7 km in südlicher Richtung. Zum Zentrum von Sterkrade (Fußgängerzone) sind es 200m.

Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in ca. 2,1 km in östlicher Richtung an der Anschlussstelle Oberhausen-Sterkrade zur A 516 oder in ca. 2,9 Entfernung in westlicher Richtung an der Anschlussstelle Oberhausen-Holten zur A 3.

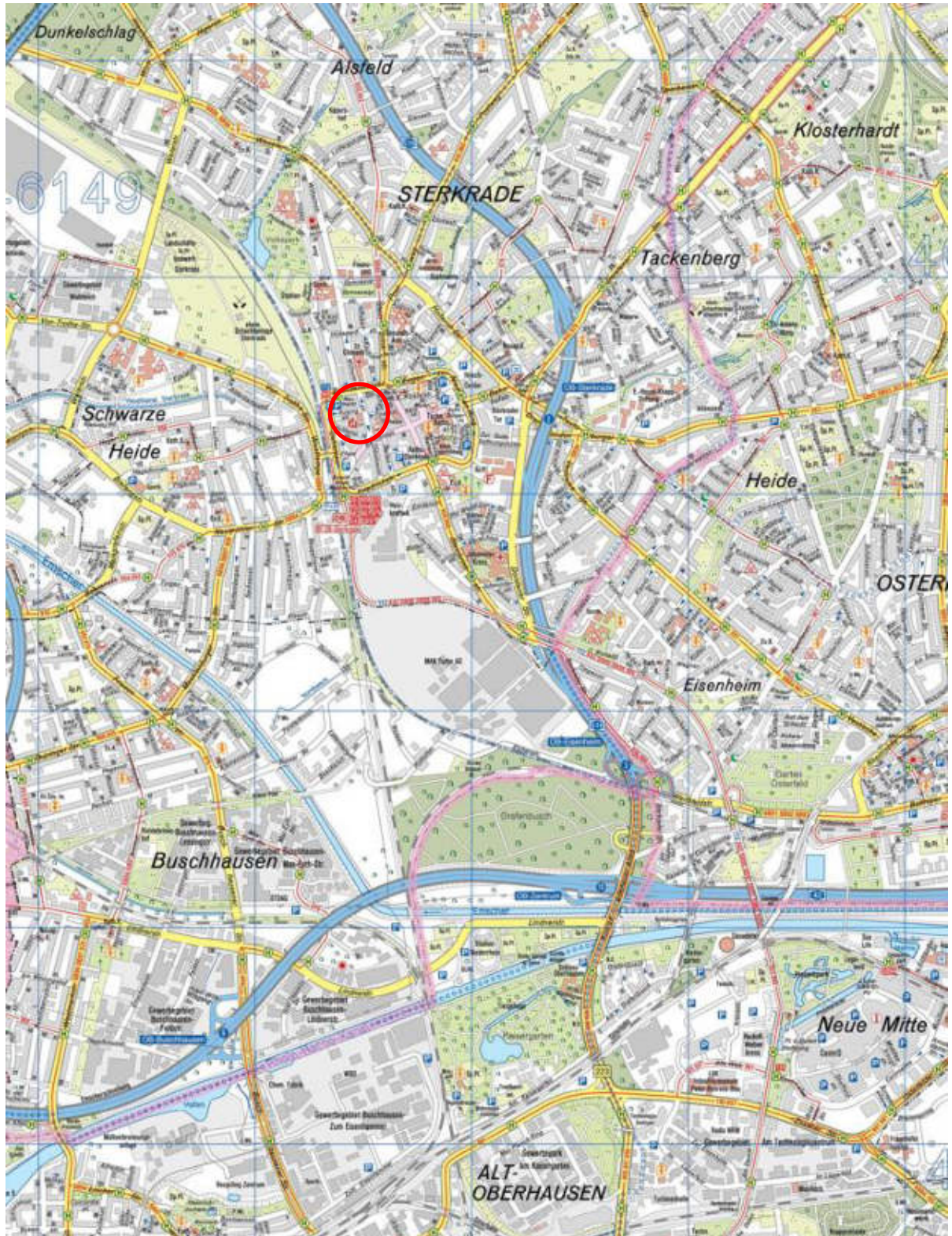
Wohn- bzw. Geschäftslage:

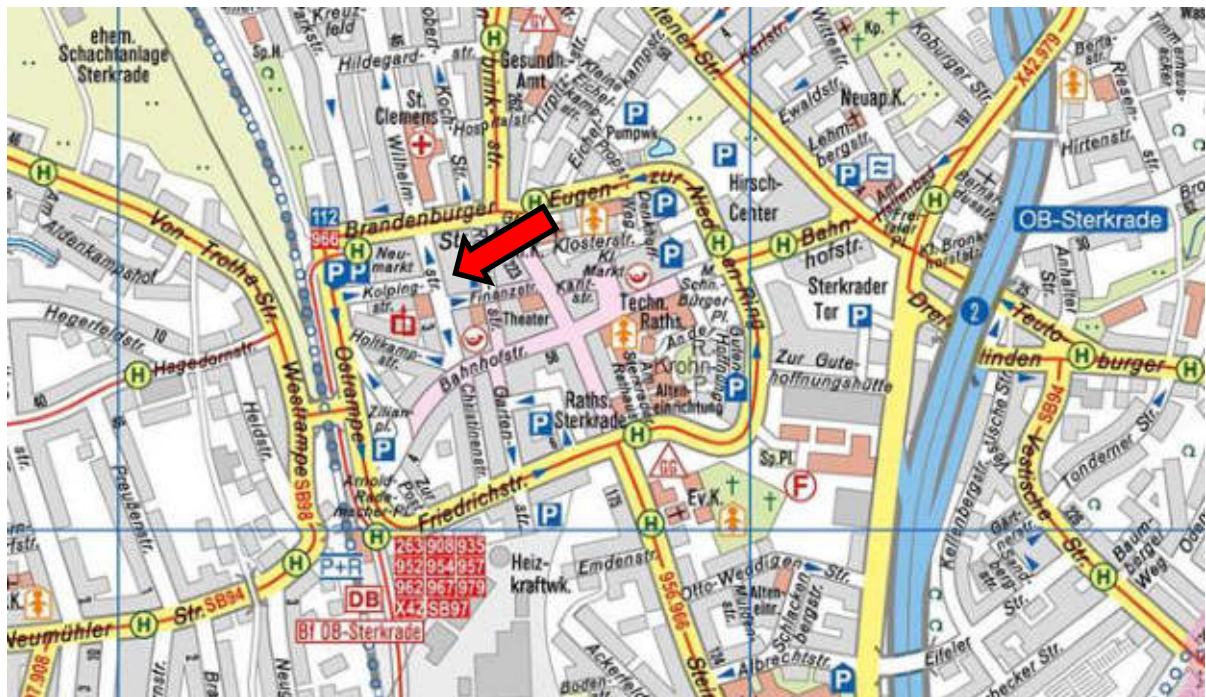
Die Wilhelmstraße führt in ihrer Verlängerung auf die Bahnhofstraße (1a Nebenkern). Die Geschäftslage ist somit in die 1b Nebenkernlage einzuordnen.

Mittlere Wohnlage gem. Bodenrichtwertniveau.

Aufgrund der Lage des Objekts sind Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Nähe vorhanden, u. a. befinden sich 3 Lebensmittelmärkte im Umkreis von ca. 600 m. Verschiedene Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs und eine Straßenbahn verkehren in der Nähe, Haltestellen befinden sich in Fußwegdistanz. Der Bahnhof von Oberhausen-Sterkrade liegt in ca. 600 m Entfernung.

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)

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

Bei der Bebauung des zu bewertenden Grundstücks handelt es sich um ein 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein Teileigentum, bestehend aus zwei Ladenlokalen. Das große Ladenlokal erstreckt sich bis in den rückwärtigen Grundstücksbereich. In den Obergeschossen befinden sich die Wohnungen. Das Gebäude ist Teil einer geschlossenen Bebauung und unweit der Fußgängerzone (Bahnhofstraße). Die nähere Umgebung ist durch innerstädtische, teilweise aufgelockerte, Blockbebauungen geprägt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohn- und Geschäftshäuser, in ähnlicher Bauart. Auf dem nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich ein ehemaliger Hochbunker.

Immissionen:

Das zu bewertende Objekt liegt im Einflussbereich der vielbefahrenen *Brandenburger Straße*. Hierdurch ist 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  $> 55 - 64$  dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden. Dies betrifft jedoch nur die Straßen- und Giebelfassade.

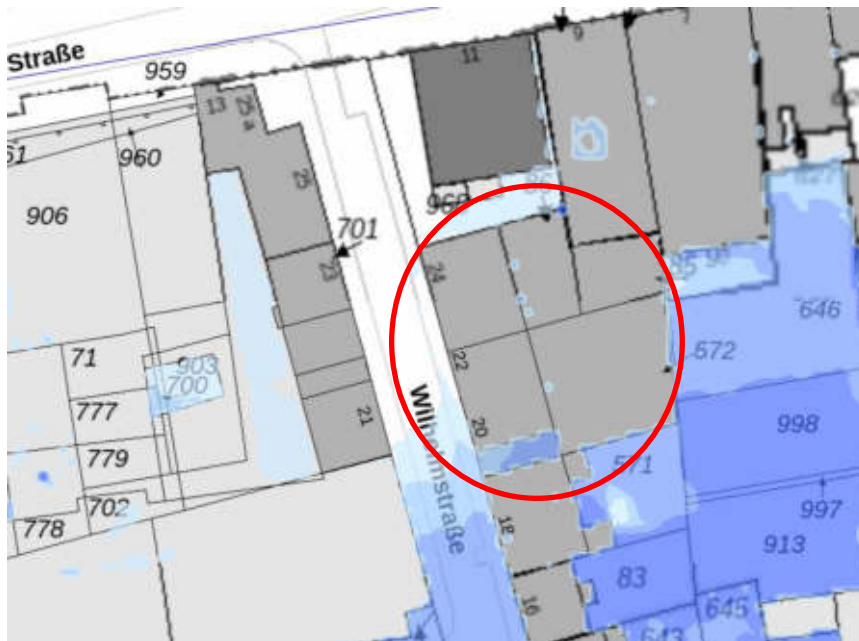
Nachfolgend ein Auszug aus der Lärmkarte für Umgebungslärm in NRW im Bereich des zu bewertenden Objekts, Straßenlärm 24 Stunden:



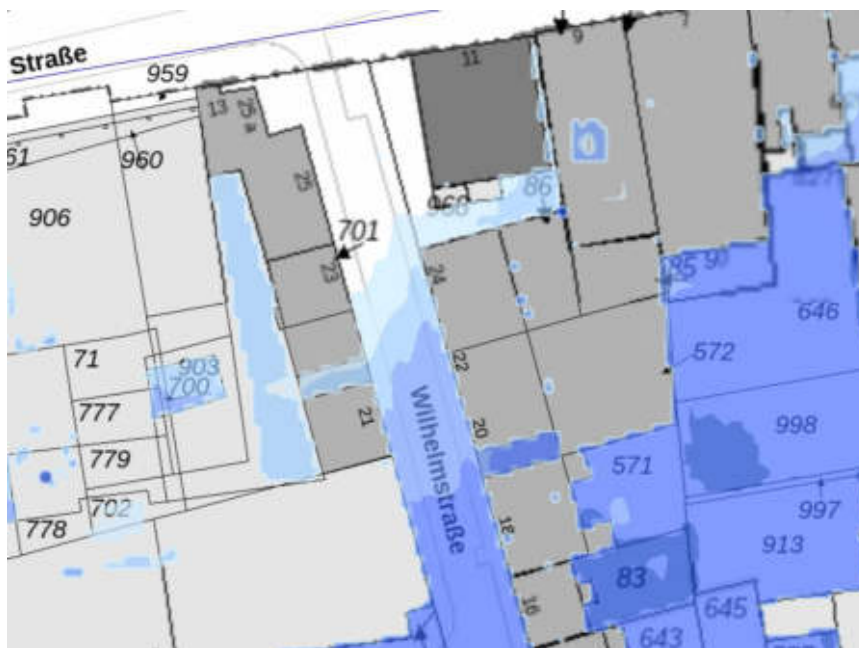
Starkregen und  
Hochwassermerkmale:

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

*Seltenes Starkregenereignis:*



*Extremes Starkregenereignis:*



Quelle: <https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>

Auszug aus den Begriffserläuterungen der Hochwasserkarten:

### **Starkregen:**

Unter Starkregen wird allgemein eine große Regenmenge innerhalb sehr kurzer Zeit verstanden. Diese Regenmengen übersteigen oftmals die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z.B. Abwasserkanäle) und können bei ihrem Abfluss

über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat flächendeckend Starkregenereignisse für ganz NRW berechnen lassen und in einer Starkregenhinweiskarte dargestellt. In der Karte wird zwischen zwei Starkregen-Szenarien unterschieden:

- **Seltenes Starkregenereignis** = 36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m<sup>2</sup>) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren.
- **Extremes Starkregenereignis** = 90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m<sup>2</sup>).

## 1.2 Gestalt und Form

### Flurstück 85:

Mittlere Tiefe:	Ca. 13,00 m (Südwest-Nordost).
Mittlere Breite:	Ca. 9,50 m (Nordwest-Südost).
Grundstückszuschnitt:	Annähernd trapezförmig.

### Flurstück 86:

Straßenfronten:	Ca. 16,00 m zur <i>Wilhelmstraße</i> .
Mittlere Tiefe:	Ca. 21,00 m (Südwest-Nordost).
Mittlere Breite:	Ca. 16,00 m (Nordwest-Südost).
Grundstückszuschnitt:	Annähernd trapezförmig.

### Flurstück 572:

Straßenfronten:	Ca. 19,00 m zur <i>Wilhelmstraße</i> .
Mittlere Tiefe:	Ca. 31,50 m (Nordost-Südwest).
Mittlere Länge:	Ca. 19,00 m (Nordwest-Südost).
Grundstückszuschnitt:	Annähernd trapezförmig.

Grundstücksgröße gesamt: 1.068 m<sup>2</sup>. (Im Grundbuch wurden keine Größen der einzelnen Flurstücke angegeben).

Die Flurstücke bilden zusammen ein Grundstück im Rechtssinne.

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstücke 85, 86 und 572, eingefügt (unmaßstäblich):



### 1.3 Erschließungszustand

Straßenart: *Wilhelmstraße*: Öffentliche Straße, Einbahnstraße.

Straßenausbau: *Wilhelmstraße*: Asphaltierte Fahrbahn, Teilbereiche gepflastert, beidseitig gepflasterte Gehwege, Radspur auf der dem zu bewertenden Objekt gegenüberliegenden Seite. Parkmöglichkeiten auf der Straße in gekennzeichneten Flächen.

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

Grundstücke Wilhelmstraße 20, 22, 24  
Gemarkung Sterkrade, Flur 22, Flurstück(e) 85, 86, 572

Es wird hiermit bescheinigt, dass

- Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Herstellung der Erschließungsanlage Wilhelmstraße als gezahlt gelten.
- Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW für die Verbesserung/Erneuerung der Teilanlage Fahrbahn der Erschließungsanlage Wilhelmstraße im Jahre 1992 gezahlt wurden.
- 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, Telekommunikation, Nah/Fernwärme.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches Teil einer geschlossenen Bebauung ist und gleichzeitig dessen nordwestliches Endhaus bildet. Die Straßenfassaden wurden direkt an der Grundstücksgrenze errichtet, so dass kein Vorgarten vorhanden ist. Das Grundstück wurde komplett überbaut und grenzt an ähnlich bebaute Nachbargrundstücke.

#### 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Sterkrade Blatt 9604:

Amtsgericht Oberhausen		Grundbuch von Sterkrade				Blatt 9604		Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
										a
1	2	3					4			
1		599/10.000 (fünfhundertneunundneunzig/zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Sterkrade 22 85 Hofraum, Wilhelmstraße 20,22,24 Sterkrade 22 86 Hof- und Gebäudefläche, Wilhelmstraße 20,22,24 Sterkrade 22 572 Hof- und Gebäudefläche, Wilhelmstraße 20,22,24  verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoß und Spitzboden mit Kellerraum  Nr.13 des Aufteilungsplanes.  Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu allen Miteigentums- anteilen (eingetragen in den Blättern 9592 bis 9624) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.  Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sonder- eigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 9. November 1992/ 19. März 1993, 24. August 1993 Bezug genommen.  Eingetragen am 1. Oktober 1993.					10	66	10	68

In Abt. II des Grundbuchs von Sterkrade Blatt 9604 bestehen folgende Eintragungen:

1	1	Fensterrecht gemäß § 8 des Vertrages vom 29. Juni 1936 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks der Gemarkung Sterkrade Flur 22 Flurstück 88. Das Recht ist auch auf dem Blatte des herrschenden Grundstücks vermerkt (Blatt 1632). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. Juni/25. September 1936 eingetragen am 28. September 1936. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 1633 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Blatt 9592, 9593, 9594, 9595, 9596, 9597, 9598, 9599, 9600, 9601, 9602, 9603, 9604, 9605, 9606, 9607, 9608, 9609, 9610, 9611, 9612, 9613, 9614, 9615, 9616, 9617, 9618, 9619, 9620, 9621, 9622, 9623, 9624) übertragen am 1. Oktober 1993.
2	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 28. September 1993 für Manfred Langenberg, geboren am 14. Januar 1940, Oberhausen eingetragen am 5. November 1993.
3	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in einem Keller-Transformatorrecht und Zugangsrecht für die Energieversorgung <u>Oberhausen-Aktiengesellschaft in Oberhausen</u> . Unter Bezug auf die Bewilligung vom 28. September 1993 eingetragen am 12. Januar 1994. Das Recht besteht am gesamten Grundstück.

Anmerkung:  
Abteilung II:


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

Anmerkung  
Abteilung III:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Oberhausen bestehen zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks folgende Eintragungen:

<u>Baulastenverzeichnis von Oberhausen</u>		<u>Baulastenblatt Nr. 3694 Seite 1</u>
<u>Grundstück Wilhelmstr. 20, 22, 24</u>		
<u>Gemarkung</u>	<u>Sterkrade</u>	<u>Flur 22</u>
		<u>Flurstück 85, 86, 572</u>
<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Inhalt der Eintragung</u>	<u>Bemerkungen</u>
<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>
1	Verpflichtung, die Flurstücke 85, 86 und 572 in bau- und planungsrechtlicher Hinsicht als ein einheitliches Baugrundstück gelten und alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend anwenden zu lassen.  eingetragen am: 30. JULI 98 	

Auszug aus dem zugehörigen Lageplan:



*Anmerkung: Es handelt sich hierbei um eine Vereinigungsbaulast.*

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Heide“ 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 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 Baureifes Land.  
(Grundstücksqualität):

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

Falls derzeit unbefestigte Freiflächen / naturnahe Böden auf dem Grundstück vorhanden sind oder sein können, gilt unabhängig von einer Erfassung im Kataster:

Die Untersuchungen zur Erstellung einer Bodenbelastungskarte für das gesamte Stadtgebiet von Oberhausen haben ergeben, dass die naturnahen Böden, einschließlich der Gartenböden und den vor längerer Zeit (vor ca. 1970) als Kulturboden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien, mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) belastet sind.

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

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

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Mit der Teilungserklärung und deren Änderung wurden keine Sondernutzungsrechte festgelegt.

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

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

Denkmalschutz: Auszug aus dem Schreiben der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen:

In Bezug auf Ihre Anfrage vom 14.04.2025 Wilhelmstr. 20-24 in 46145 Oberhausen aufgrund der Beauftragung des Amtsgerichts Oberhausen, Beschluss Aktenzeichen: 17 K 66/24, mit Stichtag 01.04.2025 teile ich Ihnen mit,

dass das genannte Grundstück nicht nach den §§ 2, 5 und 23 Denkmalschutz Gesetz NRW (DSchG NRW) in die Liste der Stadt Oberhausen für Baudenkmäler eingetragen ist.

Es ist auch nicht als Bodendenkmal eingetragen und ebenso besteht kein Umgebungsschutz nach § 9 II DSchG NRW.

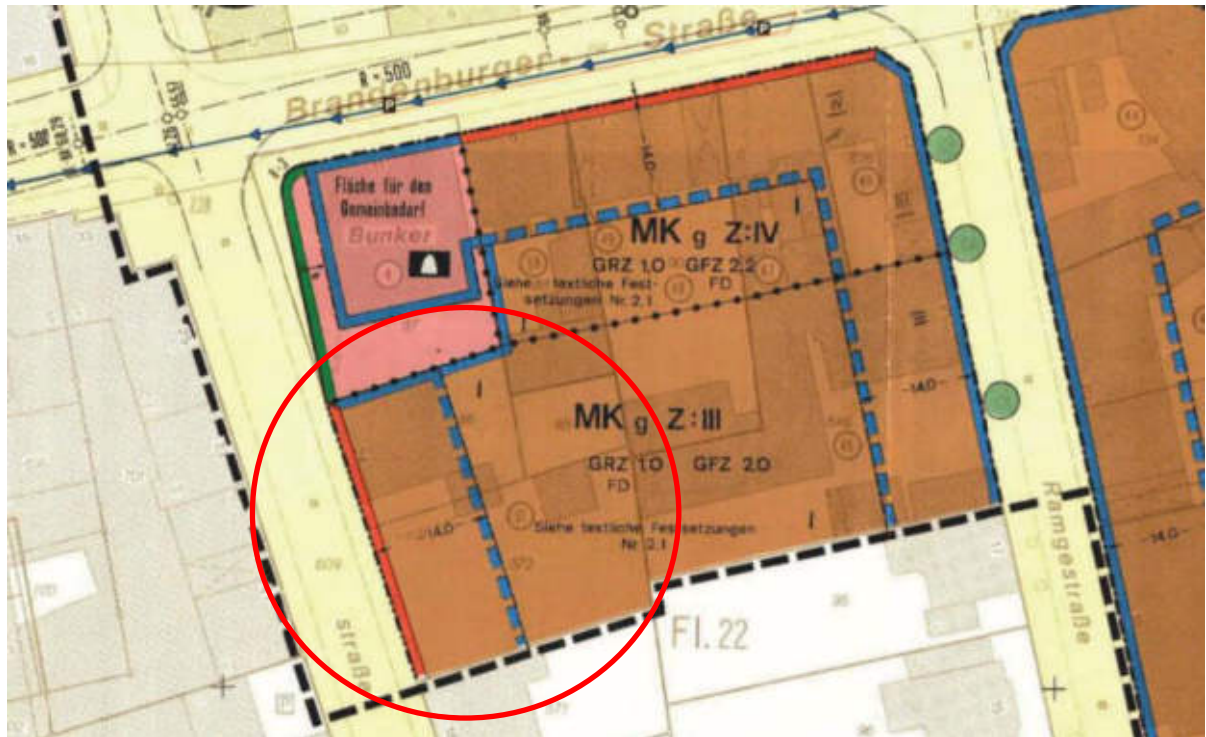
Festsetzungen im Bebauungsplan: Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 21.07.1978 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 124: „Stadtmitte Sterkrade / Großer und Kleiner Markt im Stadtteil Sterkrade-Mitte“, mit folgenden Festsetzungen:  
MKg – Kerngebiet, geschlossene Bauweise  
Zahl der Vollgeschosse: Max. III.  
GRZ 1,0, GFZ 2,0.  
Flachdach  
eingezeichnete Straßenbegrenzungs- und Bebauungslinien und Baugrenzen (siehe Bebauungsplan)

Auszug aus den textlichen Festsetzungen:

2.1 In den MK-Gebieten sind Wohnungen ab 1. Obergeschoß gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig.

Siehe weitere Auszüge im Anhang, Anlage 9.

Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB.  
Auszug aus dem Bebauungsplan:

**Planungsrecht:**

Vor Ort wurde festgestellt, dass die Aufteilung der zu bewertenden Wohnung, nicht den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung entspricht. Unter anderem wurde der Eingang, ursprünglich vom Laubengang her, in den Hausflur verlegt. Für die vorgenommenen Änderungen wurden in der Bauakte der Stadt Oberhausen auch Genehmigungspläne gefunden. Die Teilungserklärung ist jedoch noch entsprechend zu ändern.

**Anmerkung:**

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

## 2. Gebäudebeschreibung

**Art des Gebäudes:**

1- bis 4-geschossiges **Wohn-und Geschäftshaus** mit ausgebautem Dachgeschoss. Massivbauweise, voll unterkellert. Tiefgarage im rückwärtigen Grundstücksbereich.

21 Teileigentume: TE Nr. 1 (2 Ladenlokale) und TE Nr. 14 – Nr. 33 (Tiefgaragenstellplätze).

12 Wohnungseigentum: WE Nr. 2 – Nr. 13.

**Baujahr:**

**Ca. 1994** (Rohbauabnahme)

**Befreiungsbescheid** 1272/92 vom 26.07.1993. Befreiung von den zwingenden Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 124: maximal III Vollgeschosse, GFZ b 2,0, Flachdach.

**Genehmigung** Nr. 1272/92 vom 28.07.1993 für die Errichtung eines **Wohn- und Geschäftshauses**.

**Nachtrag** vom 18.10.1993 zur Genehmigung Nr. 1272/92 für die **Änderung der Bauausführung** im Altbau.

**Nachtrag** vom 20.02.1995 zur Genehmigung Nr. 1272/92 für die **Änderung der Bauausführung**.

**Rohbauabnahme** am 12.04.1994.

**Nachtrag** vom 10.0.1996 zur Genehmigung Nr. 1272/92 für die **Dachterrassenerweiterung im DG** (gem. Stempel auf Genehmigungsplan).

**Nachtrag** vom 06.01.1997 zur Genehmigung Nr. 1272/92 für die **Änderung der Rampe und der Bauausführung**.

**Fertigstellung** am 12.03.2002.

## 2.1 Fotoreportage



**Bild 01**

**Übersichtsbild**

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Wilhelmstraße 20-24* in Oberhausen-Sterkrade. Das 3-geschossige Wohn- und Geschäftsgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss wurde ca. 1994 in Massivbauweise Satteldach erbaut. Die Fassaden wurden mit einer Vormauerschale aus Klinker versehen. Das Gebäude umfasst zwei Ladenlokale im Erdgeschoss und 12 Wohnungen. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 13 liegt im 3. OG und DG rechterhand.



**Bild 02**

**Übersichtsbild**

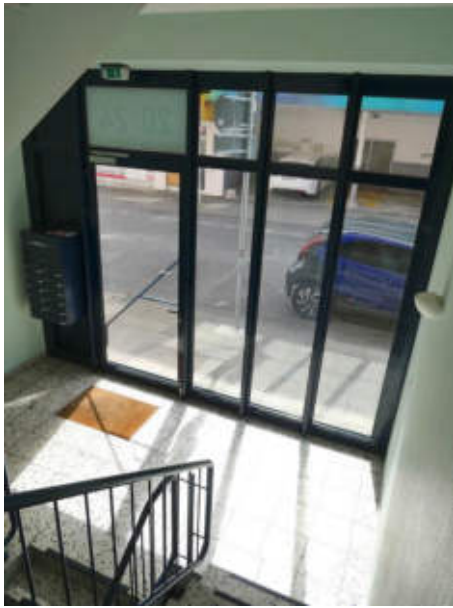
Blick auf die Straßenfassade aus der entgegengesetzten Richtung. Das Gebäude ist Teil einer geschlossenen Bebauung und gleichzeitig Endhaus.



**Bild 03**

**Übersichtsbild**

Blick auf das bekieste Flachdach über der rückwärtigen Bebauung im Erdgeschoss. Das Grundstück wurde komplett überbaut. Unter dem Flachdach erstreckt sich das größere der beiden Ladenlokale, welche zusammen das Teileigentum Nr. 1 bilden.

**Bild 04*****Treppenhaus***

Blick auf den Hauseingang mit Türanlage aus Aluminium mit Strukturglas, feststehenden Seitenelementen und Oberlichtern. Links die integrierten Briefkästen. Boden mit Kunststeinbelag (Terrazzo), Wände mit Tapete und Anstrich.

**Bild 05*****Treppenhaus***

Blick auf das Treppenhaus mit zweiläufiger Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelägen (Terrazzo) und Stahlgeländer mit Anstrich. Über die Fenster/Türanlagen gelangt man auf die Laubengänge an der Straßenseite. Die gemeinschaftlichen Anlagen zeigen sich ordentlich und gepflegt.

**Bild 06*****Treppenhaus 3. OG***

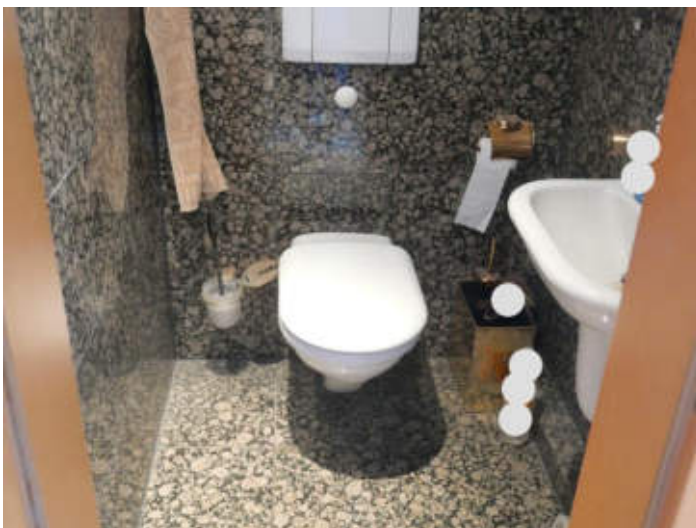
Blick auf den Hausflur im 3. Obergeschoss. Die rechte der beiden Wohnungstüren gehört zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 13. Linkerhand der Personenaufzug, rechterhand der Ausgang zum Laubengang.

**Bild 07****Laubengang 3. OG**

Blick auf einen der straßenseitigen Laubengänge, über welche die meisten Wohnungen erschlossen werden. Boden mit Kunststeinplattenbelag, Absturzsicherung mit kleinem Betonsockel und aufgesetztem Stahlgeländer.

**Bild 08****WE Nr. 13, 3. OG**

Blick in die Diele der zu bewertenden Maisonette-Wohnung. Boden mit Natursteinplattenbelag, Wände mit Putz, Tapete und Anstrich, Holztüren in Holzzargen mit Kassetten. Ganz links gelangt man in den Wohnbereich, daneben befindet sich das WC, vor Kopf liegt die Küche

**Bild 09****WE Nr. 13, 3. OG**

Blick in das WC, ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschbecken. Boden und Wände wurden mit Natursteinplatten belegt.

**Bild 10*****WE Nr. 13, 3. OG***

Blick in die Küche mit Orientierung zur Straße. Hier wurde der Boden mit Keramikplattenbelag ausgestattet. Links vorne gelangt man in einen Zwischenflur zum Wohnbereich, über den das Bad und eine Abstellkammer erschlossen werden.

**Bild 11*****WE Nr. 13, 3. OG***

Blick in das Bad, ausgestattet mit Badewanne, Dusche mit Echtglasabtrennung, Toilettenkörper und Waschtisch. Boden und Wände wurden mit Natursteinplatten belegt. Es handelt sich um ein Innenbad mit elektrischer Lüftung.

**Bild 12*****WE Nr. 13, 3. OG***

Blick auf den rückwärtigen Balkon, der über einen großzügigen Wohn- und Essbereich erschlossen wird. Der Boden wurde mit Keramikplattenbelag ausgestattet. Als Absturzsicherung dient ein Stahlgeländer mit Anstrich, aufgesetzt auf einen kleinen Betonsockel.

**Bild 13****WE Nr. 13, DG**

Blick auf die Spindeltreppe, welche vom Wohnbereich in das Schlafzimmer im Dachgeschoss führt. Die Treppe wurde ringsum mit Glas verschlossen und wird über eine Glastür erschlossen. Der Raum wurde mit Natursteinplatten ausgestattet, Wände mit Tapete und Anstrich. Im Hintergrund große Schiebefenster mit Bleiverglasung und Buntglas, über welche die Dachterrasse begangen wird.

**Bild 14****WE Nr. 13, DG**

Blick auf die Dachterrasse zur Rückseite. Boden mit Keramikplattenbelag, Absturzsicherung mit Betonpflanzkästen und aufgesetzten Stabmatten aus Stahl.

**Bild 15****WE Nr. 13, DG**

Blick aus der entgegengesetzten Richtung. Die Terrasse wurde in die Dachfläche eingeschnitten, die Seitenwände mit Faserzementplatten verkleidet.

**Bild 16*****Kellergeschoss***

Blick in den Kellerflur, über den verschiedene Kellerräume sowie die Wohnungskeller erschlossen werden. Boden mit Estrich, Wände in Mauerwerk mit Anstrich, Stahlbetondecke, Türen aus Stahl in Stahlzargen.

**Bild 17*****Kellergeschoss***

Blick auf die Tür zu dem zugehörigen Keller Nr. 13 am rechten Ende des Kellerflurs.

**Bild 18*****Tiefgarage***

Blick in die Tiefgarage, in der sich 20 PKW-Stellplätze befinden, Teileigentume Nr. 14-33.

## 2.2 Ausführung und Ausstattung

### Vorbemerkung:

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

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

### Räumliche Aufteilung

gem. Planunterlagen (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

*Die Positionsbezeichnungen orientieren sich an der Sicht von der Wilhelmstraße.*

**Kellergeschoss:** Treppenhaus, Kellerflur, verschiedene Kellerräume, u. a. Technik, Waschkeller, Trockenkeller, Fahrradkeller und Wohnungskeller.

Tiefgarage mit 20 Stellplätzen und Zufahrtsrampe.

**Erdgeschoss:** Rechts: Zufahrtsrampe zur Tiefgarage.

**TE Nr. 1:** Kleines Ladenlokal mit WC.

Hauseingang und Treppenhaus mit Aufzug zu den Wohnungen im mittleren rechten Gebäudebereich.

Links: **TE Nr. 1:** Großes Ladenlokal mit Eingangsbereich, Personalbereich, Toiletten, Kühlräumen, Lageräumen, Büro etc. sowie einer großen Verkaufsfläche.

**1. Obergeschoss:** Treppenhaus mit Aufzug und Laubengang.

**WE Nr. 2 – Nr. 5:** 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, teilweise erschlossen über den Laubengang, mit rückseitigen Balkonen.

- 2. Obergeschoss:** Treppenhaus mit Aufzug und Laubengang.  
**WE Nr. 6 – Nr. 9:** 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, teilweise erschlossen über den Laubengang, mit rückseitigen Balkonen.
- 3. Obergeschoss:** Treppenhaus mit Aufzug und Laubengang.  
**WE Nr. 10 – Nr. 13:** Maisonette-Wohnungen, teilweise erschlossen über den Laubengang, mit rückseitigen Balkonen.
- Dachgeschoss:** **WE Nr. 10 – Nr. 13:** Ausgebaute Dachgeschossbereiche der jeweiligen Wohnungen mit Dachterrassen.
- Rohbau:**
- Konstruktion: Massivbauweise.
- Außenwände: Keller und Tiefgarage mit Außenwänden aus Beton. Ansonsten Mauerwerk mit Vormauerschale aus Klinker, insgesamt ca. 43,5 cm stark lt. Planunterlagen. Außenfassaden in Klinker und im EG teilweise mit Fassadenplatten und Drahtglas.
- Innenwände: Mauerwerk, ca. 24 und 11,5 cm stark, lt. Planunterlagen.
- Geschossdecken: Stahlbetondecken.
- Dach:**
- Dachkonstruktion: Holzkonstruktion. Flachdach vermutlich in Stahlbetonkonstruktion.
- Dachform: Satteldach, mit zwei Zeltdachelementen zur Straßenseite und einer Dachgaube zur Rückseite. Rückwärtige Überbauung im EG mit Flachdach.
- Dachdeckung: Zementdachpfannen. Flachdach mit Bekiesung.
- Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zink.

**Ausbau allgemein:**

Treppen:	<i>Treppenhaus:</i> Zweiläufige Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Kunststeinbelägen (Terrazzo) und Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf. <i>Dachgeschosswohnungen:</i> Spindeltreppen zu den ausgebauten Spitzbodenbereichen.
Fußböden:	<i>Hauseingang und Treppenhaus:</i> Kunststeinbelag (Terrazzo). <i>Kellergeschoss:</i> Estrich. <i>Tiefgarage:</i> Beton- oder Spezialboden.
Wände:	<i>Hauseingang und Treppenhaus:</i> Tapete und Anstrich. <i>Kellergeschoss:</i> Mauerwerk gestrichen, Außenwände in Stahlbeton. <i>Tiefgarage:</i> Stahlbeton.
Decken:	<i>Hauseingang und Treppenhaus:</i> Putz und Anstrich. <i>Kellergeschoss:</i> Stahlbetondecke mit Anstrich. <i>Tiefgarage:</i> Stahlbeton.
Fenster:	<i>Treppenhaus:</i> Aluminium-Fenster mit Isolierverglasung Baujahr 1993.
Türen/Tore:	<i>Hauseingang:</i> Türanlage aus Aluminium mit Isolierverglasung mit feststehenden Seitenelementen und Oberlicht. Integrierte Briefkästen und Klingelanlage. <i>Kellergeschoss:</i> Stahltüren in Stahlzargen. <i>Tiefgarage:</i> Kunststoff- oder Metalltor mit Schlupftür.

**Haustechnische Anlagen:**

Elektroinstallation:	Ältere Ausführung. Elektrounterverteilung im Keller und in den Wohnungen.
Heizung:	Nah/Fernwärme aus KWK, lt. Energieausweis.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei zugänglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

- Besondere Einrichtungen:**
- Personenaufzug, Baujahr 1994, Tragkraft 630 Kg oder 8 Personen.
- Besondere Bauteile:**
- Laubengänge an der Straßenfassaden. Betonkragplatten mit Kunststeinplattenbelag und Stahlgeländern auf Betonsockeln.
  - Betonschürze im DG als Überdachung der Laubengänge.
  - Dachgaube zur Rückseite (zu bewertendes WE Nr. 13).
  - Rückwärtige Balkone. Betonkragplatten mit Stahlgeländern.
  - Eingeschnittene Dachterrasse (zu bewertendes WE Nr. 13). Seitenflächen mit Faserzementplattenverkleidung. Absturzsicherung mit Stabmatten und Betonsteinpflanzkästen.
  - Kellerlichtschächte mit Gitterrostabdeckungen.
  - Dachüberstände mit unterseitiger Holzbretterverkleidung.

### **Baulicher Zustand:**

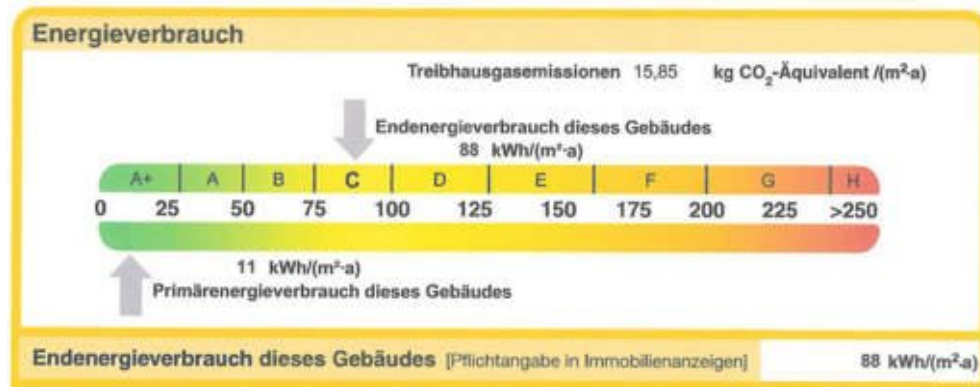
Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr ca. 1994. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 12 Wohnungseigentume und 21 Teileigentume, davon 2 Ladenlokale (beide mit Nr. 1) und 20 Stellplätze in der Tiefgarage. Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem gepflegten und instandgehaltenen Zustand. Die gemeinschaftlichen Anlagen zeigen sich ordentlich und gepflegt. Größere Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt. Die Teilungserklärung ist gem. des Istzustandes zu ändern.

Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt rd. 85.507,- € zum 31.12.2023.

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

Gemäß GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Ein Energieausweis vom 16.09.2021 liegt vor, der den Verbrauch für Heizung und Warmwasser berücksichtigt.

Er weist einen Endenergieverbrauch von 88 kWh/(m²\*a) aus und einen Primärenergieverbrauch von 11 kWh/(m²\*a). Auszug aus dem Energieausweis:



### Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 13

**Lage des Wohnungseigentums im Gebäude:** Die Wohnung Nr. 13 liegt im 3. Obergeschoss rechts und dem darüber liegenden Dachgeschossbereich, von der Straße her gesehen.

**Räumliche Aufteilung/Grundrissgestaltung:** 3,5- Zimmer Maisonette-Wohnung von ca. 132 m² Wohnfläche.  
3.OG: Diele, WC, Küche, Zwischenflur, Abstellkammer, Bad, Wohn- und Essbereich mit Balkon zur Rückseite. Spindeltreppe zum Dachgeschoss.  
DG: Schlafzimmer, Flur, Bad, Büro und Dachterrasse zur Rückseite. Zzgl. ein zugehöriger Kellerraum.

**Treppe:** Spindeltreppe zum DG. Massive Holzstufen an Stahlkonstruktion. Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf.

**Fußböden:** Marmorplattenbelag. Küche und Bad im DG mit Keramikplattenbelag. Balkon und Dachterrasse mit Keramikplattenbelag.

**Wände:** Wände mit Putz, Tapete und Anstrich. Bad und WC im 3. OG mit Natursteinplatten. Bad im DG gefliest. Fliesenspiegel in der Küche oberhalb der Arbeitsplatte. Verglasung mit Glastür um die Treppe im DG.

Decken:	Putz und Anstrich. Im Zwischenflur und Bad abgehängte Decke mit integrierten Beleuchtungskörpern.
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzarge, mit Kassetten und Spion. Zimmertüren als Holztüren in Holzzargen, mit Kassetten. 2 geschliffene Glastüren in Holzzargen zum Wohnbereich.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit elektrisch bedienbaren Rollläden, aus dem Baujahr. Teilw. Bleiverglasung mit Buntglas. Zum Laubengang mit Außenvergitterung. Zum Balkon Fenster-Tür-Element. Zur Dachterrasse Fensterschiebelemente mit Bleiverglasung und Buntglas. Innenfensterbänke aus Marmor. Außenfensterbänke aus Klinker. Im Bad DG ein Velux Dachflächenfenster.
Elektroinstallation:	Ältere Ausführung, vermutlich aus dem Baujahr. Zentrale Warmwasserbereitung. Elektrische Lüftung im Innenbad.
San. Einrichtungen:	WC: Ausstattung mit Toilettenkörper und Waschbecken. Innenbad: Ausstattung mit Badewanne, Duschtasse mit Echtglasabtrennung, Waschtisch und Toilettenkörper. Duschtasse vor ca. 20 Jahren erneuert. Bad DG: Ausstattung mit Duschtasse mit Echtglasabtrennung, Toilettenkörper und Waschbecken. Heizkörper in Handtuchhalterausführung.
Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Einbauküche – Eigentum des Mieters, nicht Gegenstand der Bewertung.</li><li>- Einbauschränk aus Holz mit Spiegelement in der Diele – aufgrund des Alters ohne Wertansatz.</li></ul>
Vermietungszustand:	Die Wohnung wird von dem Ehemann der verstorbenen Geschäftsführerin der Schuldnerin bewohnt. Er zahlt angeblich keine Miete. Laut Aussage der Hausverwaltung ist er auch nicht berechtigt in der Wohnung unentgeltlich zu wohnen.

**Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr.13:**

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem relativ gepflegten Zustand mit gehobener Ausstattung überwiegend aus dem Baujahr. Es wurden keine offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt.

In der Wohnung befindet sich eine komplette Wohnungsausstattung, die entweder von dem Bewohner der Wohnung oder einer Entsorgungsfirma entfernt werden muss.

Für die Entsorgungs- und Freiräumungsarbeiten sowie für die noch notwendige Änderung der Teilungserklärung (für das Wohnungseigentum zu einem Anteil zu tragen) wird eine Wertminderung in Höhe von **10.000 €** angesetzt.

*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:	1994
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	49 Jahre

**Außenanlagen:**

Das zu bewertende Grundstück wurde komplett überbaut, Außenanlagen sind somit nicht vorhanden.

## 2.3 Massen und Flächen

### Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden anhand eines vor Ort erstellten Aufmaßes ermittelt.

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

### Wohnung Nr. 13, 3. OG rechts

Diele:	$1,97 * 3,22 + 1,89 * 1,47 =$	9,12 m <sup>2</sup>
WC:	$1,20 * 1,45 =$	1,60 m <sup>2</sup>
Küche:	$2,59 * 2,62 + 2,69 * 3,67 =$	16,66 m <sup>2</sup>
Flur:	$1,24 * 2,56 =$	3,17 m <sup>2</sup>
Abstellkammer:	$1,12 * 0,82 =$	0,92 m <sup>2</sup>
Bad:	$2,24 * 2,53 =$	5,67 m <sup>2</sup>
Wohnbereich:	$7,15 * 4,08 + 0,15 * 3,46 - \text{ca. } 2,00 * 1,50 \text{ (Treppe)} =$	26,69 m <sup>2</sup>
Essbereich:	$3,68 * 5,45 =$	<u>20,06 m<sup>2</sup></u>
		83,89 m <sup>2</sup>

### Wohnung Nr. 13, DG rechts

Schlafen/Studio:	$5,96 * 5,25 - \text{ca. } 2,50 * 2,50 \text{ (Treppe)}$ $+ 2,28 * 1,69 - 2,28 * 1,19 / 2 - 0,14 * 5,96$ $- 5,96 * 1,19 / 2 =$	23,16 m <sup>2</sup>
Flur:	$2,16 * 1,22 - 1,22 * 0,48 / 2 =$	2,34 m <sup>2</sup>
Arbeiten:	$3,72 * 3,55 - 1,72 * 0,12 - 1,72 * 1,19 / 2 =$	11,98 m <sup>2</sup>
Bad:	$2,69 * 2,16 - 2,16 * 1,07 / 2 =$	<u>4,65 m<sup>2</sup></u>
		42,13 m <sup>2</sup>

Balkon:  $(4,35 + 5,55) / 2 * 1,71 * 0,25 = 8,46 \text{ m}^2$

Dachterrasse:  $2,50 * 3,41 + 4,85 * 1,98 - 2,36 * 0,65 / 2 = 17,36 \text{ m}^2$

Anrechenbare Terrassenflächen: ( Balkon 8,46 + Dachterrasse 17,36) \* 0,25 = 6,46 m<sup>2</sup>  
 132,48 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche WE Nr. 13 gesamt: rd. 132,00 m<sup>2</sup>**

### 3. Verkehrswertermittlung

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

#### 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vergl. § 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Diese Kaufpreise sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 26 Abs.1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall stehen genügend geeignete Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können. Die Unterzeichnerin hat eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung getätigt und vom Gutachterausschuss insgesamt 9 Vergleichspreise erhalten.

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

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

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

### 3.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

#### 3.2.1 Bodenwert

##### 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 118039 in Oberhausen-Sterkrade, Wilhelmstraße 20-24 zum Stichtag 01.01.2025:

= 260,- €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Mischgebiet
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= III - V
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 1,4
Grundstückstiefe	= 30 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 Jahren 2022 bis 2024 stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone, in 2025 gab es eine leichte Erhöhung von 4 %.

Es wird von einer Stagnation ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **260 €/m<sup>2</sup>** 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.

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).

Flächenermittlungen gem. tim.online.nrw.de:

EG: rd. 1.050 m<sup>2</sup>

1.OG bis 3.OG: + 3\* rd. 420 m<sup>2</sup>

DG: + 0,75 \* 420 m<sup>2</sup> =

Rd. 2.625 m<sup>2</sup>



WGfZ Bewertungsgrundstück:

$$2.625 \text{ m}^2 / 1.068 \text{ m}^2 = \mathbf{2,45}$$

WGfZ Richtwertgrundstück: **1,40**

Anmerkung: Eine Aufteilung in Vorder- und Hinterland (Fläche, die tiefer als 30m ist) entfällt, da die jenseits der 30m-Linie befindliche Grundstücksfläche komplett mit Geschäftsräumen überbaut ist.

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

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

$$\text{Angepasster Bodenwert: } 1,35 * 260 \text{ €/m}^2 = 351 \text{ €/m}^2.$$

		WGfZ des Bewertungsgrundstücks																					
		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	
WGfZ des Vergleichsobjektes	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,52	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44	
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24	
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06	
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92	
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79	
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69	
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61	
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,42	1,46	1,50	1,53	
	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46	
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41	
	1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35	
	1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30	
	1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26	
	1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	
	1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18	
	1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	
	2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	
	2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	
	2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	
	2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	
	2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	

**Berücksichtigung der Baulast:**

Auf dem Grundstück lastet eine Vereinigungsbaulast. Nach Auffassung des OLG Karlsruhe (Urteil vom 06.11.1991- 1U 128/91; NJW-RR 92, 1104) ist die Belastung des Grundstücks mit einer Baulast als Sachmangel zu sehen, der zu einem Minderungsrecht führt.

Auch wenn das Vorhandensein der Baulast keine größeren Einschränkungen in der Bebauungsmöglichkeit des hinteren Grundstücksbereiches darstellt und die Beeinträchtigung relativiert wird, da die vereinigten Flurstücke der Eigentümergemeinschaft angehören, sind Wertminderungen im geringen Umfang trotzdem denkbar (wegen sogen. „Baulastenverzeichnisbeschmutzung“).

Als Wertminderung hält die Unterzeichnerin einen geringen Abzug von 1 % vom Bodenrichtwert für angemessen:

$$\text{Bodenwert} = 351 \text{ €/m}^2 * 0,99 = 347,49 \text{ €/m}^2, \quad \text{rd. } 348 \text{ €/m}^2$$

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

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$1.068 \text{ m}^2 * 348,00 \text{ €/m}^2 = 371.664,00 \text{ €}$$

**Bodenwert Flurstücke 85+86+572:**

(angemessener Preis zum Wertermittlungstichtag) **rd. 372.000,00 €**

**3.2.2 Bodenwertanteil des Sondereigentums**

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

Es wird davon ausgegangen, dass die gem. Teilungserklärung vorgenommene Aufteilung der Miteigentumsanteile in etwa der anteiligen Wertigkeit der zu bewertenden Wohnungseigentume am Gesamtobjekt entsprechen; deshalb können die jeweiligen Bodenwertanteile für die Ertragswertermittlung angesetzt werden. (Eine theoretisch erforderliche Korrektur aufgrund der vorliegenden Abweichungen ist aufgrund vernachlässigbarer Wertauswirkung nicht erforderlich).

**Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 13 (Wohnungseigentum):**

$$\text{anteilig: } \frac{372.000 \times 599}{10.000} = 22.282,80,00 \text{ €} \quad \text{rd. } 22.300,00 \text{ €}$$

### 3.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 37-38 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichskaufpreisverfahren** zur Anwendung.

Auszug aus § 25 ImmoWertV:

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

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

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

### Vergleichskaufpreise

Für das Vergleichskaufpreisverfahren wurde für das zu bewertende Objekt vom Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung angefertigt. Es handelt sich dabei um eine repräsentative Auswertung, da insgesamt 9 Kaufpreise ausgewertet wurden.

Auszug aus dem Schreiben des Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen vom 08.07.2025:

#### Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen



#### Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen hier: Wilhelmstraße 20-24

Nr.	Straße	Zeitp.	Bauj.	Gesch. Gebäude	Ang.	WE	Größe	Gesch.	Balkon o.ä.	Modernisierung								Ausstattung	Nutzung	Kaufpr. €/m²
										1	2	3	4	5	6	7	8			
1	Hohe Straße 48, 48 a	Feb. 18	1997	2	11	96	EG	B	B	-	-	-	-	-	-	-	-	normal	E	2.005
2	Hohe Straße 48, 48 a	Jan. 19	1998	2	11	110	2. OG	B	B	-	2017	-	-	-	-	-	-	normal	E	1.237
3	Erzbergerstraße 127	Sep. 19	1997	2	6	110	2. OG	B	B	-	-	-	-	-	-	-	-	gut	E	1.554
4	Bromberger Straße 61	März 20	1996	2	6	120	2. OG	B/G	T/G	-	2017	-	-	-	2015	-	-	sehr gut	E	2.140
5	Timmerhausacker 8	Okt 20	2000	2	11	100	EG	B	B	-	-	-	-	-	-	-	-	gut	V	2.490
6	Rosenstraße 16	Nov 20	1996	2	9	110	DG	B	B	-	-	-	-	-	-	-	-	normal	V	2.188
7	Herzogstraße 65	Mai 21	2001	2	6	99	DG	B	B	-	-	-	-	-	-	-	-	normal	E	2.020
8	Kellenbergstraße 29	Nov 22	1997	2	9	98	DG	B	B	-	-	-	-	-	-	-	-	gut	E	1.877
9	Ramgestraße 20	Apr 24	1998	3	18	128	3. OG	B	B	-	-	-	-	-	-	-	-	gut	E	1.706

## Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt

### Kaufzeitpunkt

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

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

In 2024 konnte eine Wertsteigerung von 4 % festgestellt werden. In den Jahren davor (2022 bis 2023) stagnierten die Preise. In den Jahren 2021 und 2020 gab es eine Steigerung von jeweils rd. 8 %. Im Jahr 2019 und 2018 stagnierten die Preise.

Es ergeben sich folgende Faktoren bzw. Anpassungen:

### Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt zum Stichtag 01.07.2025

Objekt	€/m <sup>2</sup> WF	Zeitpunkt	Faktor Zeitpunkt	€/m <sup>2</sup> WF
1	2.005	Feb. 18	1,20	2.406
2	1.237	Jan. 19	1,20	1.484
3	1.554	Sep. 19	1,20	1.865
4	2.146	Mrz. 20	1,18	2.532
5	2.490	Okt. 20	1,14	2.839
6	2.168	Nov. 20	1,14	2.472
7	2.020	Mai. 21	1,09	2.202
8	1.877	Nov. 22	1,04	1.952
9	1.706	Apr. 24	1,03	1.757

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

### Lage

Stadt Essen:

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

Stadt Bottrop:

	einfach	0,91
Lageklasse	<b>mittel</b>	<b>1,00</b>
	gut	1,11

Stadt Mülheim:

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

Aufgrund der Bodenrichtwertzonen und Mikrolagen, ergeben sich leichte Lageabweichungen nach oben oder unten für die herangezogenen Vergleichslagen. Diese werden deshalb etwas moderater angesetzt als von den Nachbarstädten einkategoriert, so dass für etwas bessere Lagen der **Faktor 0,95** und für etwas schlechtere Lagen der **Faktor 1,05** gewählt wird.

### **Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt**

Objekt	€/m² WF	Lage	Faktor Lage	€/m² WF
1	2.406	besser	0,95	2.286
2	1.484	besser	0,95	1.410
3	1.865	gleich	1,00	1.865
4	2.532	besser	0,95	2.406
5	2.839	besser	0,95	2.697
6	2.472	besser	0,95	2.348
7	2.202	gleich	1,00	2.202
8	1.952	schlechter	1,05	2.050
9	1.757	gleich	1,00	1.757

**Baujahr**

Stadt Essen: Keine allgemeinen Umrechnungskoeffizienten.

Stadt Bottrop:

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

Stadt Mülheim:

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

Baujahr der zu bewertenden Wohnung: 1994-95. Alter rd. 30 Jahre

Baujahre der Vergleichswohnungen: 1996-2001. Alter: 24 bis 29 Jahre.

Es werden gem. den Umrechnungskoeffizienten der Stadt Bottrop die folgenden Anpassungen aufgrund des Baujahres geschätzt:

**Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt**

Objekt	€/m <sup>2</sup> WF	Baujahr	Faktor Baujahr	€/m <sup>2</sup> WF
1	2.286	1997	1,00	2.286
2	1.410	1998	1,00	1.410
3	1.865	1997	1,00	1.865
4	2.406	1996	1,00	2.406
5	2.697	2000	0,89	2.400
6	2.348	1996	1,00	2.348
7	2.202	2001	0,89	1.960
8	2.050	1997	1,00	2.050
9	1.757	1998	1,00	1.757

**Anzahl der Wohneinheiten im Objekt**

Stadt Essen:

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

Stadt Bottrop:

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

**Stadt Mülheim:**

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

Zu bewertende Wohnung: 12

Vergleichswohnungen: 6 - 18

Es werden gem. den Umrechnungskoeffizienten der Stadt Mülheim die folgenden Anpassungen aufgrund der Wohneinheiten geschätzt:

**Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt**

Objekt	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl WE	Faktor WE	€/m <sup>2</sup> WF
1	2.286	11	1,00	2.286
2	1.410	11	1,00	1.410
3	1.865	6	0,96	1.790
4	2.406	6	0,96	2.309
5	2.400	11	1,00	2.400
6	2.348	9	1,00	2.348
7	1.960	6	0,96	1.881
8	2.050	8	1,00	2.050
9	1.757	18	1,08	1.898

**Balkon**

Stadt Essen:

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

Stadt Bottrop:

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

Stadt Mülheim:

Balkon/Loggia	<b>vorhanden</b>	<b>1,00</b>
	nicht vorhanden	0,96

Die zu bewertende Wohnung hat einen Balkon und zusätzlich eine große Dachterrasse. Alle Vergleichswohnungen haben einen Balkon. Für die zusätzliche Freifläche wird ein Zuschlag von 5 % geschätzt. Die zusätzliche Dachterrasse wird mit den Wohnungen, die zusätzlich zum Balkon noch einen Garten haben, gleich gestellt.

Objekt	€/m <sup>2</sup> WF	Balkon	Faktor Balkon	€/m <sup>2</sup> WF
1	2.286	Balkon	1,05	2.400
2	1.410	Balkon	1,05	1.481
3	1.790	Balkon	1,05	1.880
4	2.309	Garten/Balkon	1,00	2.309
5	2.400	Terasse/Garten	1,00	2.400
6	2.348	Balkon	1,05	2.465
7	1.881	Balkon	1,05	1.975
8	2.050	Balkon	1,05	2.152
9	1.898	Balkon	1,05	1.993

### Ausstattung

Stadt Essen:

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

Stadt Bottrop:

	einfach	0,94
	einfach bis mittel	0,97
<b>Gebäudestandard</b>	<b>mittel</b>	<b>1,00</b>
	mittel bis gehoben	1,06
	gehoben	1,13

Stadt Mülheim:

<b>Ausstattung</b>	stark gehoben	1,30
	gehoben	1,17
	<b>mittel</b>	<b>1,00</b>
	einfach	0,92

Zu bewertende Wohnung: gut (2 Bäder; zusätzlich WC, tlw. Natursteinbelag, Vormauerschale, Holzkassetten-Türen etc.)

Vergleichswohnungen: mittel (normal) bis gehoben (gut) bzw. stark gehoben (sehr gut)

Es wird von einem gemittelten Faktor von 1,05 für die gehobene Ausstattung ausgegangen, wodurch sich für die zu bewertende Wohnung im Vergleich zu normal ausgestatteten Wohnungen ein **Faktor von 1,05** ergibt.

**Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt**

Objekt	€/m <sup>2</sup> WF	Ausstattung	Faktor Ausstattung	€/m <sup>2</sup> WF
1	2.400	normal	1,05	2.520
2	1.481	normal	1,05	1.555
3	1.880	gut	1,00	1.880
4	2.309	sehr gut	0,95	2.194
5	2.400	gut	1,00	2.400
6	2.465	normal	1,05	2.589
7	1.975	normal	1,05	2.074
8	2.152	gut	1,00	2.152
9	1.993	gut	1,00	1.993

**Vermietungszustand**

Stadt Essen:

Mietsituation	Koeffizient
unvermietet	1,000
vermietet	0,905

Stadt Bottrop:

Mietsituation

unvermietet	1,00
vermietet	0,97

Stadt Mülheim:

Mietsituation

unvermietet	1,00
vermietet	0,94

Die zu bewertende Wohnung ist unvermietet, jedoch bewohnt. Ausgehend von den Umrechnungskoeffizienten der Nachbarstädte wird von einem gemittelten Faktor von 0,94 für vermietete Wohnungen ausgegangen, wodurch für die zu bewertende Wohnung im Vergleich zu vermieteten Wohnungen ein Faktor von 1,06 ergibt.

**Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt**

Objekt	€/m <sup>2</sup> WF	Vermietung	Faktor Ausstattung	€/m <sup>2</sup> WF
1	2.520	unvermietet	1,00	2.520
2	1.555	unvermietet	1,00	1.555
3	1.880	unvermietet	1,00	1.880
4	2.194	unvermietet	1,00	2.194
5	2.400	vermietet	1,06	2.544
6	2.589	vermietet	1,06	2.744
7	2.074	unvermietet	1,00	2.074
8	2.152	unvermietet	1,00	2.152
9	1.993	unvermietet	1,00	1.993

**Wohnungsgröße**

Stadt Essen:

Keine allgemeinen Umrechnungskoeffizienten.

Stadt Bottrop:

<b>Wohnfläche</b> (Interpolation möglich)	30 m <sup>2</sup> - 49 m <sup>2</sup>	0,88
	50 m <sup>2</sup> - 69 m <sup>2</sup>	0,95
	<b>70 m<sup>2</sup> - 89 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>
	90 m <sup>2</sup> - 109 m <sup>2</sup>	1,03
	110 m <sup>2</sup> - 130 m <sup>2</sup>	1,04

Stadt Mülheim:

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

Zu bewertende Wohnung: 132 m<sup>2</sup>Vergleichswohnungen: 96 – 126 m<sup>2</sup>

Es wird gem. den Umrechnungskoeffizienten der Stadt Mülheim für die Wohnungen, die kleiner als 110 m<sup>2</sup> sind, ein Faktor von 1,01 im Vergleich zu der zu bewertenden Wohnung vorgenommen.

**Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt**

Objekt	€/m <sup>2</sup> WF	Wohnungsgröße	Faktor Größe	€/m <sup>2</sup> WF
1	2.520	96	1,01	2.545
2	1.555	110	1,00	1.555
3	1.880	110	1,00	1.880
4	2.194	120	1,00	2.194
5	2.544	100	1,01	2.569
6	2.744	110	1,00	2.744
7	2.074	99	1,01	2.095
8	2.152	98	1,01	2.174
9	1.993	126	1,00	1.993

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

Stadt Bottrop:

	Souterrain	0,93
	Erdgeschoss / Souterrain	0,93
Geschosslage	Erdgeschoss	1,01
	<b>1. Obergeschoss</b>	<b>1,00</b>
	ab 2. Obergeschoss	0,97
	Dachgeschoss	0,98

Stadt Mülheim:

Ausbau barrierearm	Nein	1,00
	ja	1,04

### Ausschluss von Vergleichskaufpreisen, die zuviel vom Mittelwert abweichen

Aus der Summe aller angepassten Vergleichspreise wird zunächst ein Mittelwert gebildet und eine Spanne von +/- 25 % ermittelt.

Der Mittelwert beträgt vorläufig: 2.194 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer Spanne von: 1.555 € bis 2.744 €/m<sup>2</sup>.

Innerhalb dieser Spanne liegen die Preise Nr. 1, 3-5 und 7-9. Nach Ausschluss der außerhalb der Spanne liegenden Werte (so genannte Ausreißer) wird der Vergleichspreis als gewichtetes Mittel aus den zuvor an die wertbeeinflussenden Merkmale angepassten Vergleichskaufpreisen gebildet. Der relative Vergleichswert beträgt daraus: **2.207, rd. 2.210 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

Der absolute Vergleichswert ergibt sich aus dem Produkt des relativen Vergleichswertes und der Wohnfläche und anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

$$132 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} * 2.210,00 \text{ €/m}^2 = 291.720,00 \text{ €}$$

### **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

- Wertminderung aufgrund ausstehender Instandsetzungsarbeiten am Sondereigentum (siehe Ausführungen auf Seite 35) - 10.000,00 €
- 281.720,00 €

**rd. 282.000,00 €**

### 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](http://www.boris.nrw.de) veröffentlichte Standardmodell verwiesen.

Kaufpreis	Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, wurden bei der Ableitung ausgeschlossen, es sei denn, dass die Auswirkungen genügend sicher erfasst werden konnten
Rohertrag	nachhaltig erzielbare Mieten nach Mietspiegel bzw. einkommende Mieten, die auf Nachhaltigkeit geprüft wurden
Bewirtschaftungskosten	gemäß Anlage 3 ImmoWertV:  Instandhaltungskosten 13,80 € Wohngebäude, 104,00 € Garage/ähnlicher Einstellplatz (Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze)  Verwaltungskosten 351,00 € Wohnen, 420,00 € Eigentumswohnung und 46,00 € Garage/ähnlicher Einstellplatz Mietausfallwagnis bei Wohngrundstücken in der Regel 2 %
Gesamtnutzungsdauer	Wohngebäude in der Regel 80 Jahre
Modernisierungsgrad	Instandhaltungen/Modernisierungen verjüngen das Gebäude, der Modernisierungsgrad kann auch anhand der Modernisierungs- und Restnutzungsdauertabellen, Anlage 1 und 2 ImmoWertV, ermittelt werden
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer minus Alter/fiktives Alter
Bodenwert	gemäß Bodenrichtwertkarte unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten; separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten

### **Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)**

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

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

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

**Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

**Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

Gemäß Modell des GAA Oberhausen beträgt die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit rd. **49 Jahren** ermittelt.

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	1,75 %
Wohnungseigentum (vermietet)	2,25 %

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine mittlere Lage. Die Wohnung wird von dem Ehemann der verstorbenen Geschäftsführerin der Schuldnerin bewohnt, jedoch gibt es angeblich keinen Mietvertrag und es wird auch keine Miete entrichtet. Es wird davon ausgegangen, dass der Bewohner bei Eigentumsübergang ausziehen muss. Da es hier jedoch zu Verzögerungen kommen kann, und somit Unsicherheiten des sofortigen Einzugs bestehen, wird der Liegenschaftszinssatz im Bereich der vermieteten Wohnungen angesetzt.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit 2,25 % geschätzt.

### **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 Kosten-schätzung angesetzt sind.

**3.4.1 Ausgangsdaten**

Das Wohneigentum ist unvermietet, jedoch bewohnt. Erträge werden angeblich nicht erzielt.

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

**Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

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

Auszug aus dem Mietspiegel:

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

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

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

Mit Baujahr 1994/95 liegt die Wohnung bezüglich ihres Baujahres genau im Zwischenbereich zwischen bei Baualtersgruppen. Es wird sodann als Basiswert von einem gemittelten Wert dieser beiden Gruppen ausgegangen.

Mietpreis-Spannen gemäß Mietspiegel beträgt:

Baualtersgruppe IV, 1980 bis 1994,

Wohnungen 90 m<sup>2</sup> und größer: 4,99 bis 8,12 €/m<sup>2</sup>, Mittelwert 6,46 €/m<sup>2</sup>

Baualtersgruppe V, 1995 bis 2014,

Wohnungen 90 m<sup>2</sup> und größer: 5,64 bis 7,76 €/m<sup>2</sup>, Mittelwert 7,00 €/m<sup>2</sup>

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

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

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

Qualität, Elektroausstattung in überdurchschnittlichem Umfang, hochwertige Türen), gehobene Ausstattung der Sanitärräume (Sanitär in anspruchsvoller Ausführung, Böden und Wänden in Bädern und/oder Küchen mit hochwertigen Fliesen bzw. Natursteinplatten), Balkone/ Dachterrassen größer 10 m<sup>2</sup>, außergewöhnlich gute Wohnlage, Garten zur alleinigen Nutzung, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum etc.

Für die Eigentumswohnung ist von dem mittleren Spannenwert, = **6,73 €/m<sup>2</sup>** auszugehen.

Der Mietspiegel sieht noch Zu- bzw. Abschläge vor.

Überdurchschnittliche Sanitärausstattung	+ 0,41 €/m <sup>2</sup>
Zentrale WW-bereitung	+ 0,20 €/m <sup>2</sup>
Gehobener Gebäudezustand, allgemein (Verblendmauerwerk, Aufzug, Natursteinplatten, Holzkassetten-Türen etc.)	+ 0,47 €/m <sup>2</sup>
Balkon und größere Dachterrasse	+ 0,25 €/m <sup>2</sup>
Maisonette-Wohnung	+ 0,25 €/m <sup>2</sup>

Es ergibt sich der folgende Mietwert:

$$6,73 \text{ €/m}^2 + 0,41 + 0,20 + 0,47 + 0,25 + 0,25 = 8,31 \text{ €/m}^2, \text{ rd. } \mathbf{8,30 \text{ €/m}^2}$$

### Ortsübliche Nettokaltmiete

Wohnung Nr. 13	132 m <sup>2</sup>	8,30 €/m <sup>2</sup>	1.095,60 €/Monat	13.147,20 €/Jahr
<b>Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt</b>				<b>13.147,20 €</b>

**3.4.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 13**

**Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt** **13.147,20 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 420 € / Wohnung gemäß GMB Oberhausen) - 420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,80 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 132 m<sup>2</sup> gemäß GMB Oberhausen) - 1.821,60 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Oberhausen): - 262,94 €

- 2.504,54 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 2.504,54 €

Jährlicher Reinertrag 10.642,66 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz \* Bodenwertanteil

2,25 % x 22.300,00 € - 501,75 €

Ertrag des Wohnungseigentums 10.140,91 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 49 Jahre

\* Vervielfältiger \* 29,506

bei 49 Jahren Restnutzungsdauer und 2,25 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 299.217,69 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 22.300,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 321.517,69 €

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

- Wertminderung aufgrund ausstehender Instandsetzungsarbeiten am

Sondereigentum (siehe Ausführungen auf Seite 35) - 10.000,00 €

311.517,69 €

**Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 13: rd. 312.000,00 €**

### 3.5 Ableitung des Verkehrswertes

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.

Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine marktkonforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten- und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

#### 3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 13

Der Vergleichswert wurde mit rd. 282.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 312.000,00 € ermittelt.

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung des Ertragswertes, = **rd. 292.000,00 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine unvermietete Eigentumswohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus, erbaut ca. 1994. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 12 Wohnungseigentume und 21 Teileigentume, davon 2 Ladenlokale und 20 Stellplätze in der Tiefgarage. Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem gepflegten und instandgehaltenen Zustand. Die gemeinschaftlichen Anlagen zeigen sich ordentlich und gepflegt. Größere Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 13 besitzt eine Wohnfläche von rd. 132 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über zwei Geschosse. Im 3. OG befinden sich Diele, WC, Küche, Zwischenflur mit Abstellkammer und Bad, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Spindeltreppe zum DG sowie ein rückseitiger Balkon. Im DG befinden sich Studio/Schlafzimmer, Flur, Bad und Büro sowie eine rückseitige Dachterrasse.

Die Wohnung wird von dem Ehemann der verstorbenen Geschäftsführerin der Schuldnerin bewohnt, jedoch gibt es angeblich keinen Mietvertrag und es wird auch keine Miete entrichtet. Es wird davon ausgegangen, dass der Bewohner bei Eigentumsübergang ausziehen muss.

Die Räume befinden sich insgesamt in einem relativ gepflegten Zustand mit gehobener Ausstattung überwiegend aus dem Baujahr. Böden und Bäder wurden größtenteils mit Natursteinplatten ausgestattet. Das gesamte Mobiliar ist zu entsorgen bzw. ggf. von dem Bewohner mitzunehmen.

Für anstehende Freiräumungs- und Renovierungsmaßnahmen wurden insgesamt 10.000 € vom Verfahrenswert abgezogen (Wertminderung).

Der Verkehrswert für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück in **46145 Oberhausen, Wilhelmstr. 20, 22, 24**, Gemarkung Sterkrade, Flur 22, Flurstücke 85, 86, 572, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 13**, Grundbuch von Sterkrade Blatt 9604, wird zum Wertermittlungstichtag 01.07.2025 mit gerundet

**292.000,00 €**

in Worten: Zweihundertzweiundneunzigtausend Euro geschätzt.  
(rd. 2.210 €/m<sup>2</sup> bei 132 m<sup>2</sup>Wohn / Nutzfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung aufgrund ausstehender Freiräumungs/Renovierungsarbeiten sowie Änderung der Teilungserklärung von insgesamt - ca. 10.000 €) ergäbe sich ein Wert von rd. 302.000 €, = rd. 2.290 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche, Rohertragsvervielfältiger: rd. 23,0).

Dieser Wert entspricht den ortsüblichen Preisen für das vorliegende Baujahr gemäß Grundstücksmarktbericht Oberhausen, siehe Auszug:

Gebäudeart	Rohertragsvervielfältiger
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	24,6 17,5 – 36,0
Wohnungseigentum (vermietet)	20,6 12,8 – 31,9

Baujahres- gruppe	Kaufpreise in Euro je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Kauffälle Anzahl	Wohnfläche in m <sup>2</sup> i. D.	Wohneinheiten Anzahl i. D.
1920 - 1949	-	-	-	-
1950 - 1959 (i. D. 1958)	1.511 – 1.708 i. D. 1.610	3	89	4
1960 - 1969 (i. D. 1965)	1.288 – 2.035 i. D. 1.674	11	78	6
1970 - 1979 (i. D. 1974)	1.155 – 2.436 i. D. 1.794	11	85	6
1980 - 1989 (i. D. 1984)	1.423 – 2.363 i. D. 1.974	10	89	8
1990 - 1999 (i. D. 1996)	1.706 – 2.830 i. D. 2.229	10	86	10

Mülheim a.d. Ruhr, 11.07.2025

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 10.06.2006) 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).

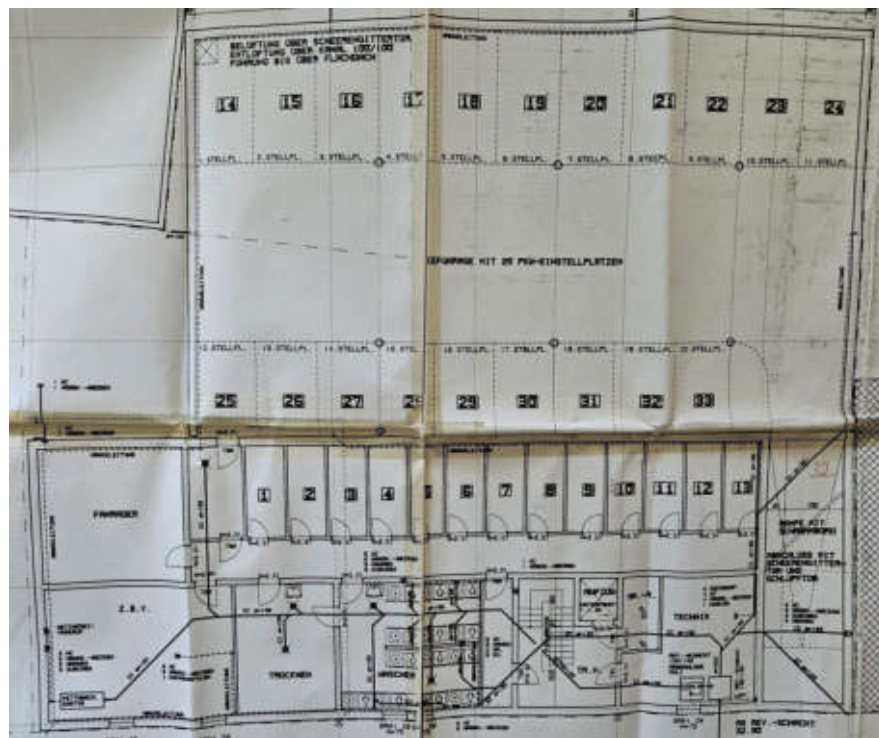
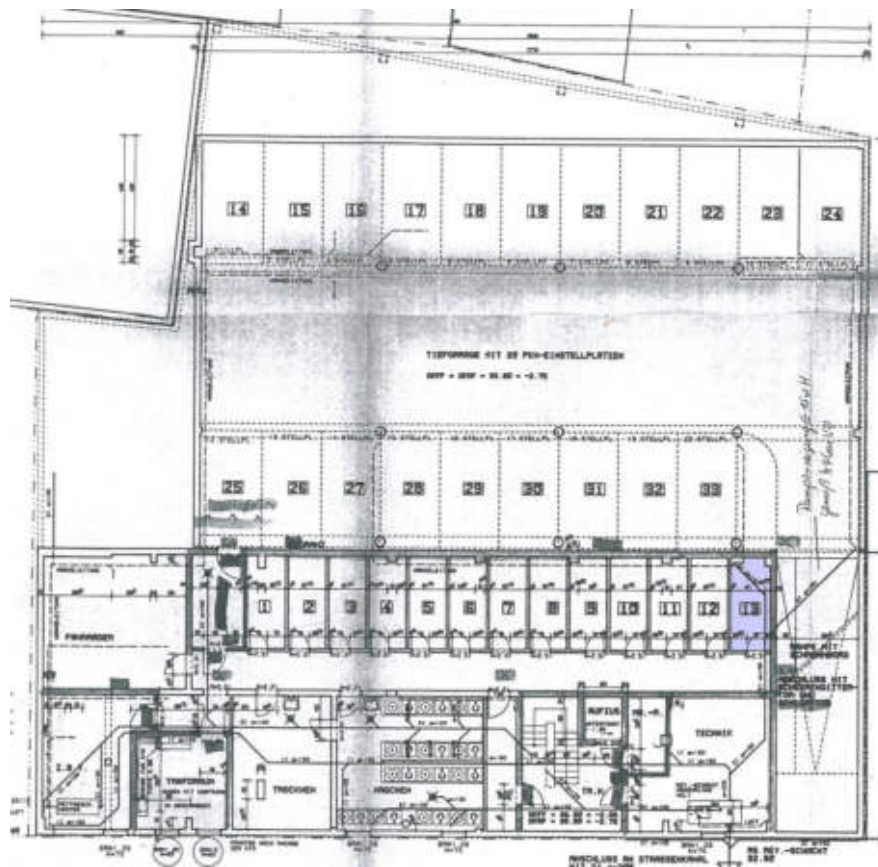
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

**Baukosten Gebäude 2013**, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

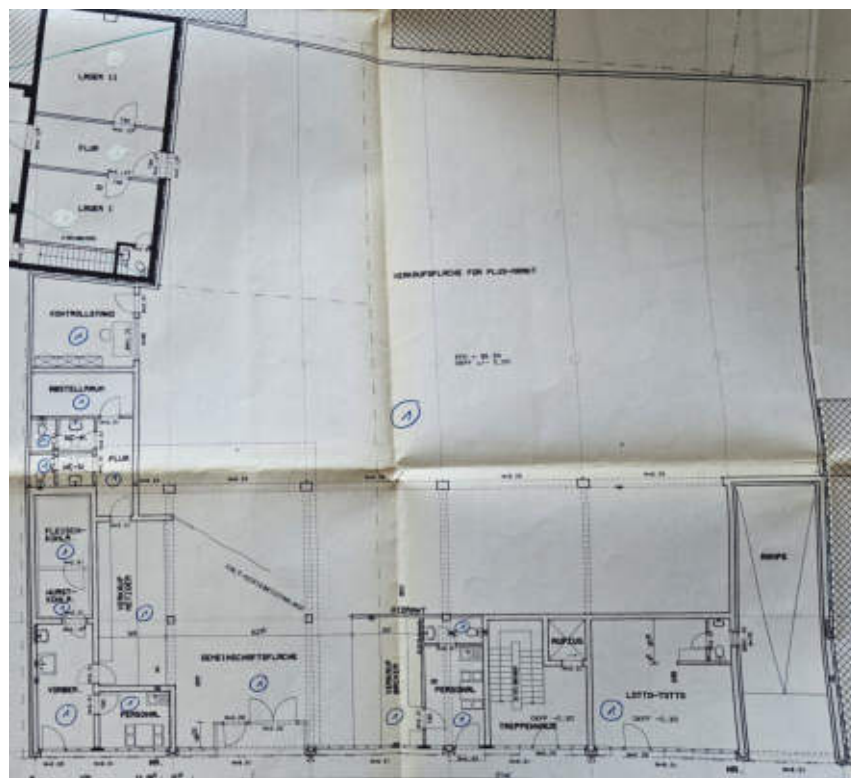
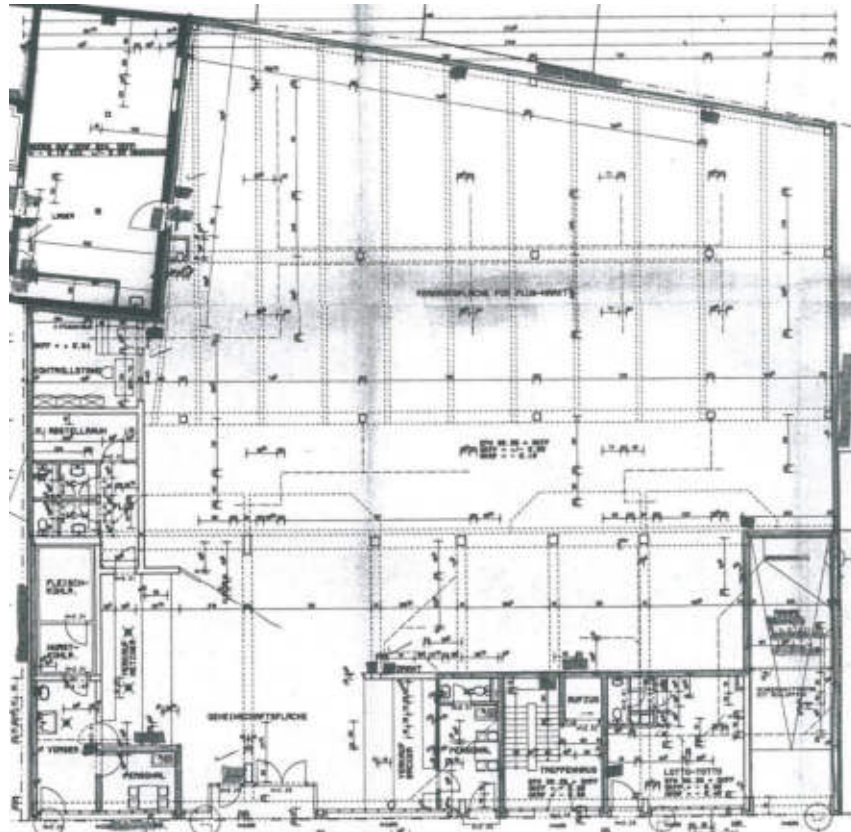
**Baupreise kompakt 2021**, Statistische Baupreise. BKI.

## Anlage 2

**Wilhelmstr. 20-24**

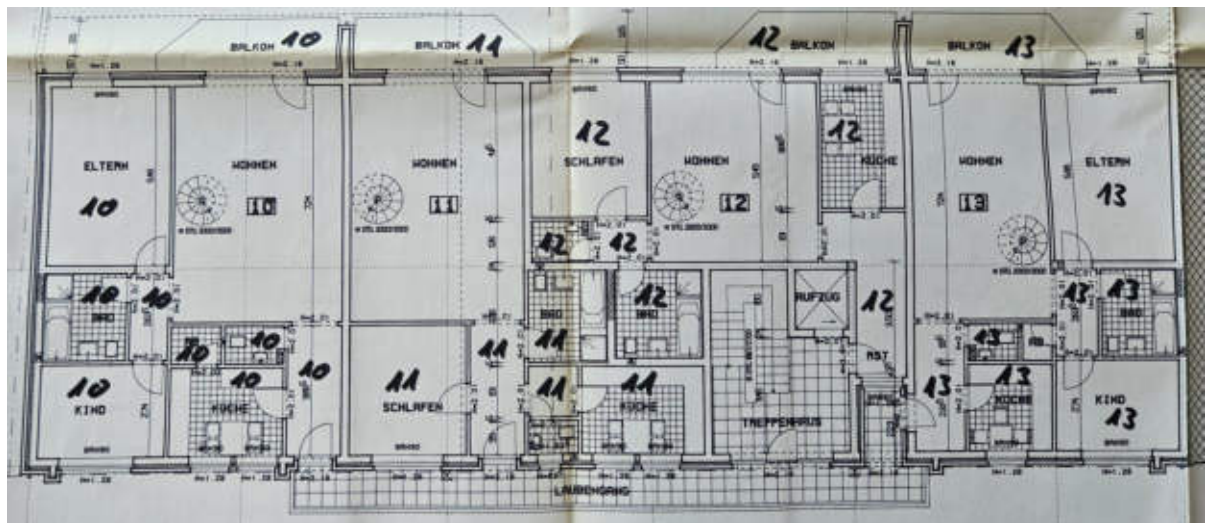
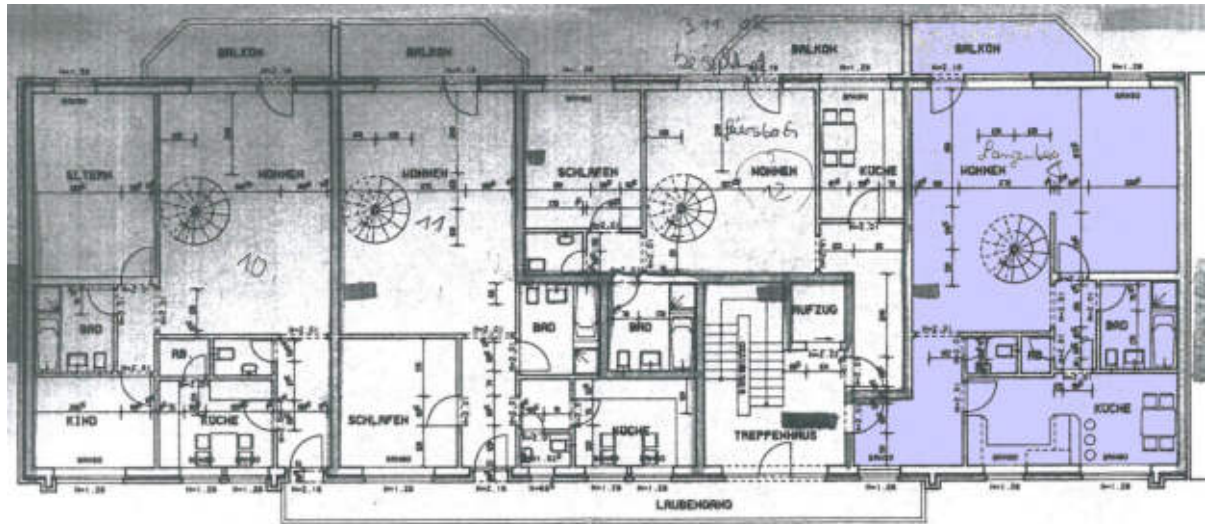
Grundriss Kellergeschoss und Tiefgarage gemäß Bauakte und Teilungserklärung mit dem zugehörigen **Kellerabteil Nr. 13**

## Anlage 3

**Wilhelmstr. 20-24**

Grundrisse Erdgeschoss gemäß Bauakte und Teilungserklärung

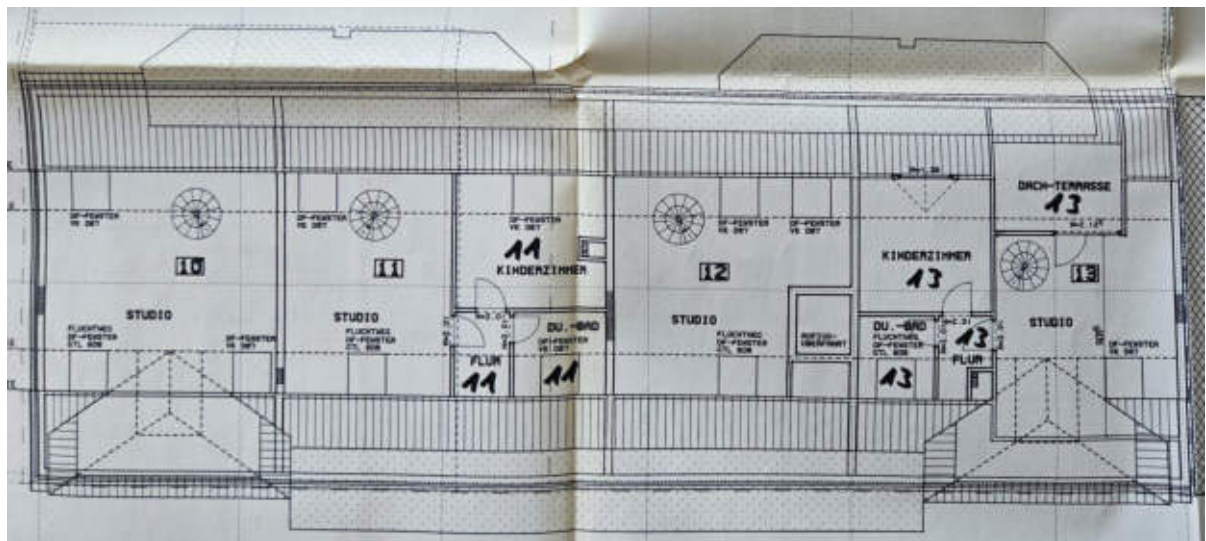
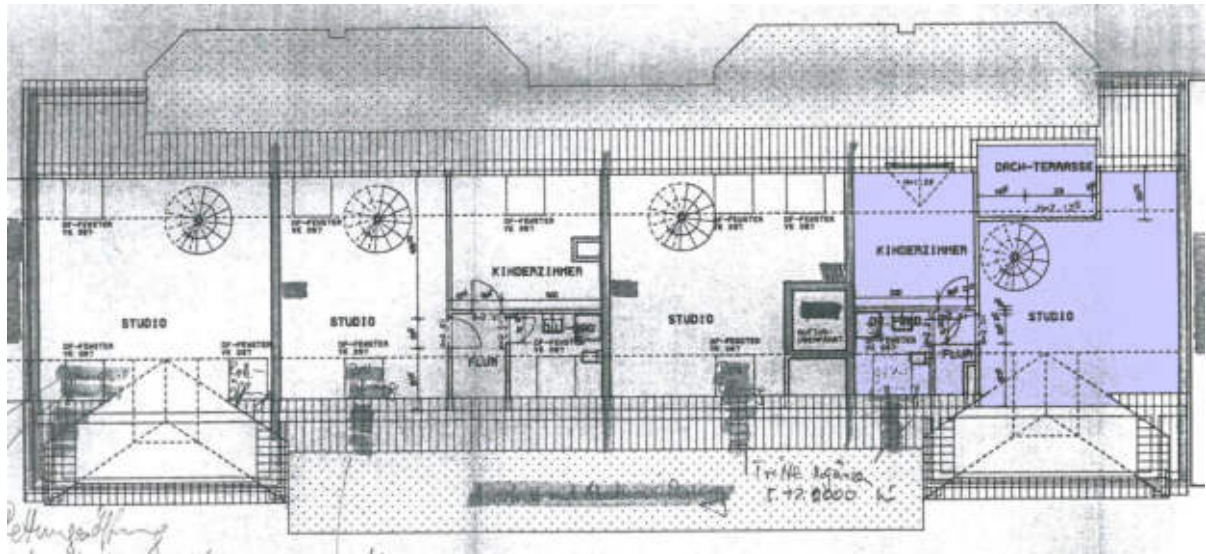
## Anlage 4

**Wilhelmstr. 20-24**

Grundriss 3. Obergeschoss gemäß Bauakte und Teilungserklärung  
mit dem zu bewertenden **WE Nr. 13**

*Anmerkung: Die Aufteilung der zu bewertenden Wohnung wurde verändert und mit dem oberen Plan genehmigt. Der Aufteilungsplan der Teilungserklärung unten muss geändert werden.*

## Anlage 5

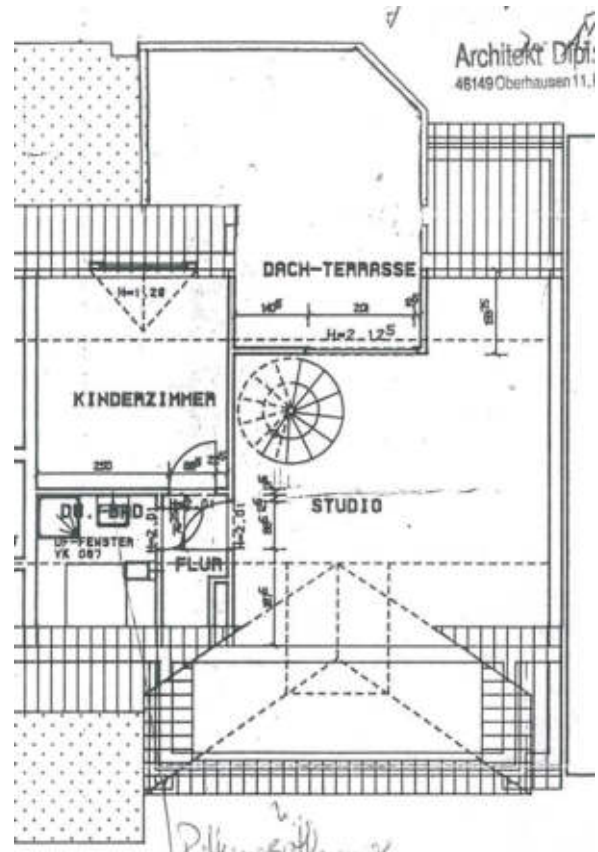
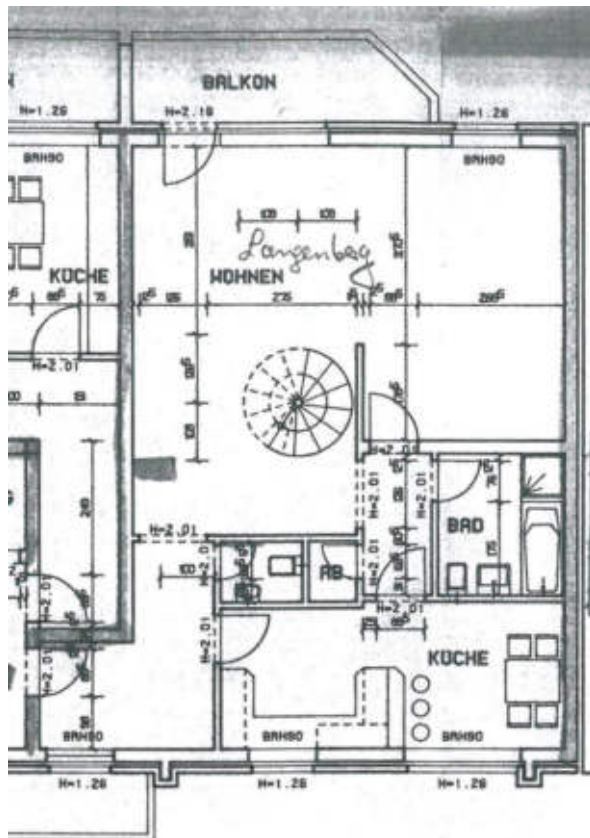


**Wilhelmstr. 20-24**

Grundriss Dachgeschoss gemäß Bauakte und Teilungserklärung  
mit dem zu bewertenden **WE Nr. 13**

Anmerkung: Die Dachterrasse der zu bewertenden Wohnung wurde verändert, siehe Grundrisse auf der nachfolgenden Seite. Der Aufteilungsplan der Teilungserklärung unten muss geändert werden.

## Anlage 6

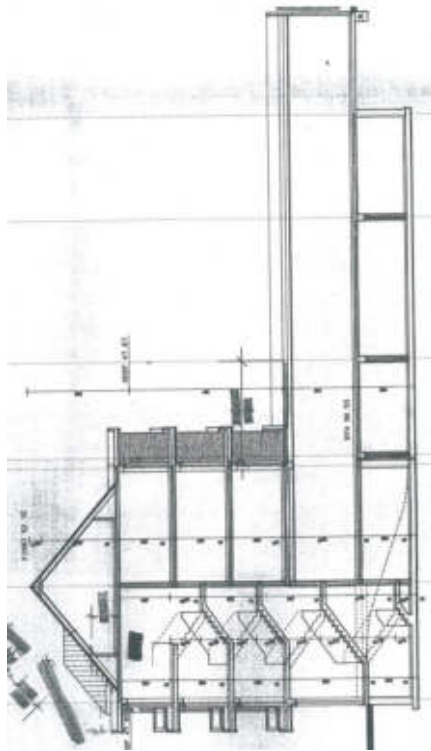
**Wilhelmstr. 20-24**

Grundrisse des zu bewertenden **WE Nr. 13** im 3. OG und DG

Istzustand

Anmerkung: Es handelt sich um die genehmigten Pläne aus der Bauakte der Stadt Essen. Die Teilungserklärung ist dementsprechend zu ändern.

## Anlage 7

**Wilhelmstr. 20-24**

Gebäudeschnitt

Anlage 8

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

XXXXXXXXXXXXXX

xxxxxxxx

Anlage 9

Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124:

xxxxxxxxxx

XXXXXXXX