

ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS

11.11.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 17 K 67/24



Objekt: Mit einem **Einfamilienhaus** (Doppelhaushälfte) und einer Garage bebautes Grundstück in **46145 Oberhausen, Am alten Backhaus 10**, Gemarkung Sterkrade, Flur 9, Flurstück 651, Grundbuch von Sterkrade Blatt 12822

Verkehrswert: **388.000,00 Euro**

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag): 26.09.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	13
1.3 Erschließungszustand	14
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	15
2. Gebäudebeschreibung	19
2.1 Fotoreportage	20
2.2 Ausführung und Ausstattung	22
2.3 Massen und Flächen	28
3. Verkehrswertermittlung	31
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31
3.2 Bodenwertermittlung	33
3.2.1 Bodenwert Flurstück 651	33
3.3 Sachwertermittlung	36
3.3.1 Sachwert Flurstück 651	40
3.4 Ertragswertermittlung	43
3.4.1 Ertragswert Flurstück 651	47
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	51
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 651, Einfamilienhaus mit Garage	51

Anlagen:

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 16.07.2025,
Geschäftsnr. 17 K 67/24:

xxxxxxx

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 01.09.2025.
 - 1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Bau-rechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 20.08.2025.
 - 1.3 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10, Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht vom 19.08.2025.
 - 1.4 Schreiben der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 Stadtplanung, Untere Denkmal-behörde, vom 18.08.2025.
 - 1.5 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Oberhausen, Flurkarte vom 12.08.2025.
 - 1.6 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 08.08.2025.
 - 1.7 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutz-behörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 25.08.2025.
 - 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen, Grundbuch von Sterkrade Blatt 12822 vom 20.01.2024.
 - 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 Hausakte der Stadt Oberhausen.
 - 1.13 Einsicht in das Umgebungslärmportal NRW.
 - 1.14 Einsicht in die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen:
<https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>
 - 1.15 Mietspiegel der Stadt Oberhausen.
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 26.09.2025.
Teilnehmer:
xxx, Eigentümerin
xxx
xxx, Eigentümer, zeitweise
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Frau Lara Dodel, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.

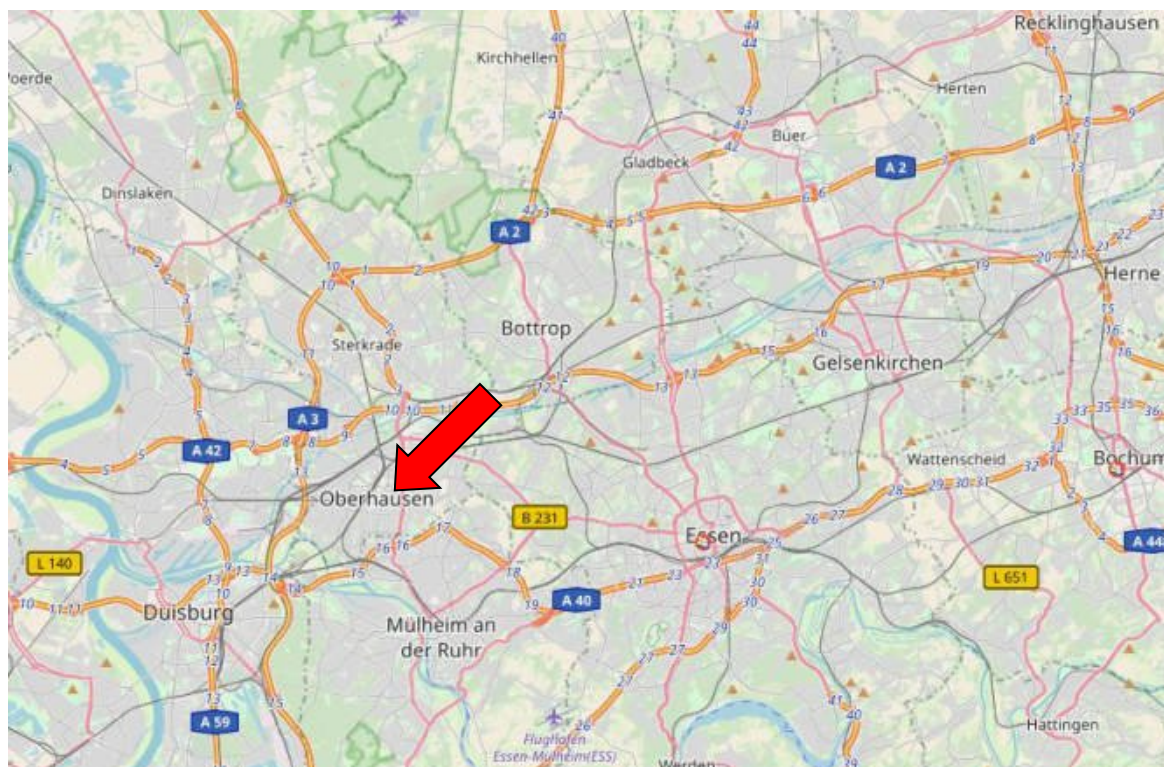
- 2.2 Arbeiten die von der Mitarbeiterin Lara Dodel erstellt wurden: Fotoreportage und Aufmaß-Assistenz am Ortstermin.
3. Eigentümer: xxx.
4. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 26.09.2025 festgelegt.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 63 Seiten. Hierin sind 8 Anlagen mit 10 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.

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

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

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

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

Bezirke von Oberhausen:



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

Stadtteile von Oberhausen-Sterkrade:



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

Lage, Entfernungen:

Oberhausen-Sterkrade, Königshardt

Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtteil „Königshardt“, welches Teil des Stadtbezirks Sterkrade ist. Der Stadtteil liegt im Norden von Oberhausen und zählt ca. 7.300 Einwohner. Er ist vor allem durch seine ruhige Wohnlage und seine historische Bergbau-Tradition geprägt ist. Der Stadtteil bietet eine Mischung aus grünen Flächen, Wohnhäusern und einigen Industrie- und Gewerbebetrieben.

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) von Oberhausen und zum Hauptbahnhof sind es ca. 10,5 km in südlicher Richtung. Zur Innenstadt von Sterkrade, Fußgängerzone/Sterkrader Tor, sind es ca. 4,2 km.

Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in ca. 4 km Entfernung in nordwestlicher Richtung an der Auffahrt Dinslaken-Süd zur A 3. Von hier aus gelangt man über das nahe gelegene Autobahnkreuz Oberhausen auch auf die A 2.

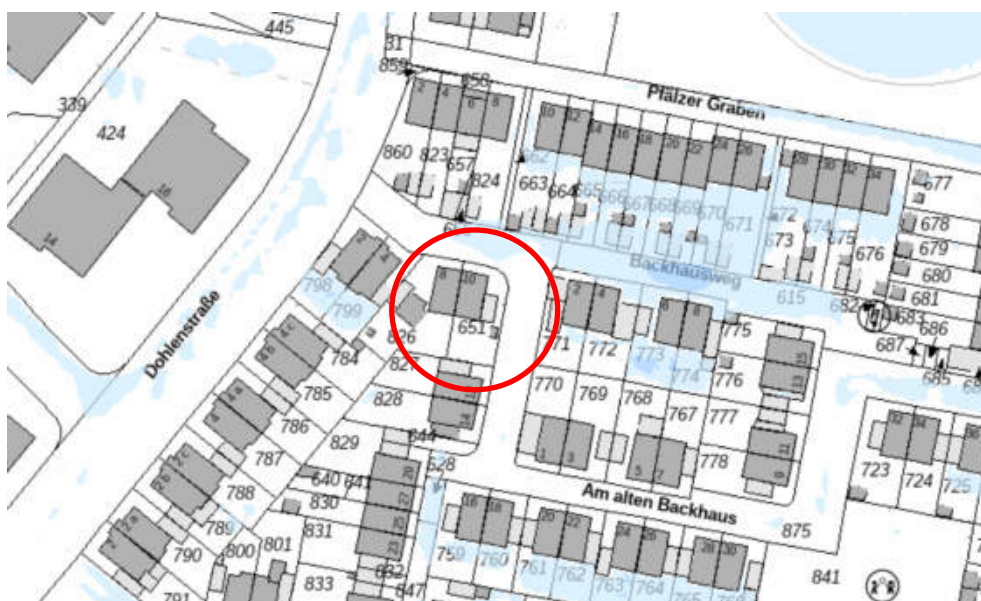
- Wohn- bzw. Geschäftslage: Mittlere bis gute Wohnlage gem. Bodenrichtwertniveau.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter 2 Lebensmittelmärkte befinden sich im Zentrum von Königshardt, in ca. 240 und 450 m Entfernung. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 4,2 km Entfernung, im Stadtteilzentrum von Sterkrade. In der nahe gelegenen *Hartmannstraße* verkehren mehrere Buslinien, eine Haltestelle befindet sich in Fußwegdistanz (ca. 240 m).
- Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 651 ist mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut. Das Objekt liegt innerhalb einer Wohnsiedlung mit Doppel- und Reihenhäusern, überwiegend 2-geschossig mit ausgebauten Dachgeschossen, ohne Dachgauben.
- Immissionen: Das zu bewertende Objekt liegt am Rande, bzw. außerhalb des Einflussbereich der vielbefahrenen *Hartmannstraße*, sodass nicht mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Gemäß dem Umgebungslärmportal von Nordrhein-Westfalens liegt das zu bewertende Grundstück außerhalb der Bereiche mit einer erhöhten Belastung. Im Rahmen des Lärmaktionsplans hat die Stadt Oberhausen als zuständige Behörde, entgegen den Empfehlungen des Landes NRW, als Auslösewert die Pegel von 65 dB(A) für den 24-Stundenwert bzw. 55 dB(A) für den Nachtwert festgesetzt. Inhalte des Lärmaktionsplans sind u. a. Maßnahmen für die Bereiche, in denen die festgelegten Auslösewerte überschritten werden.
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 nicht 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/>

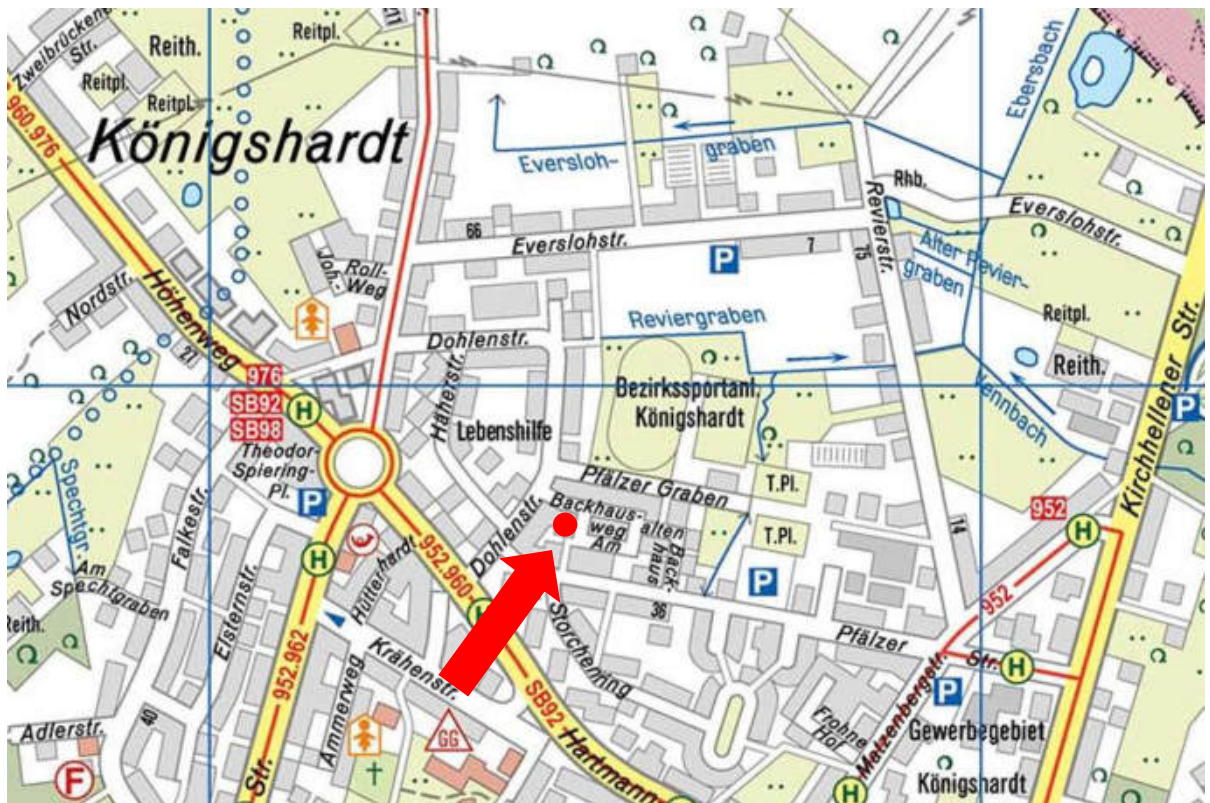
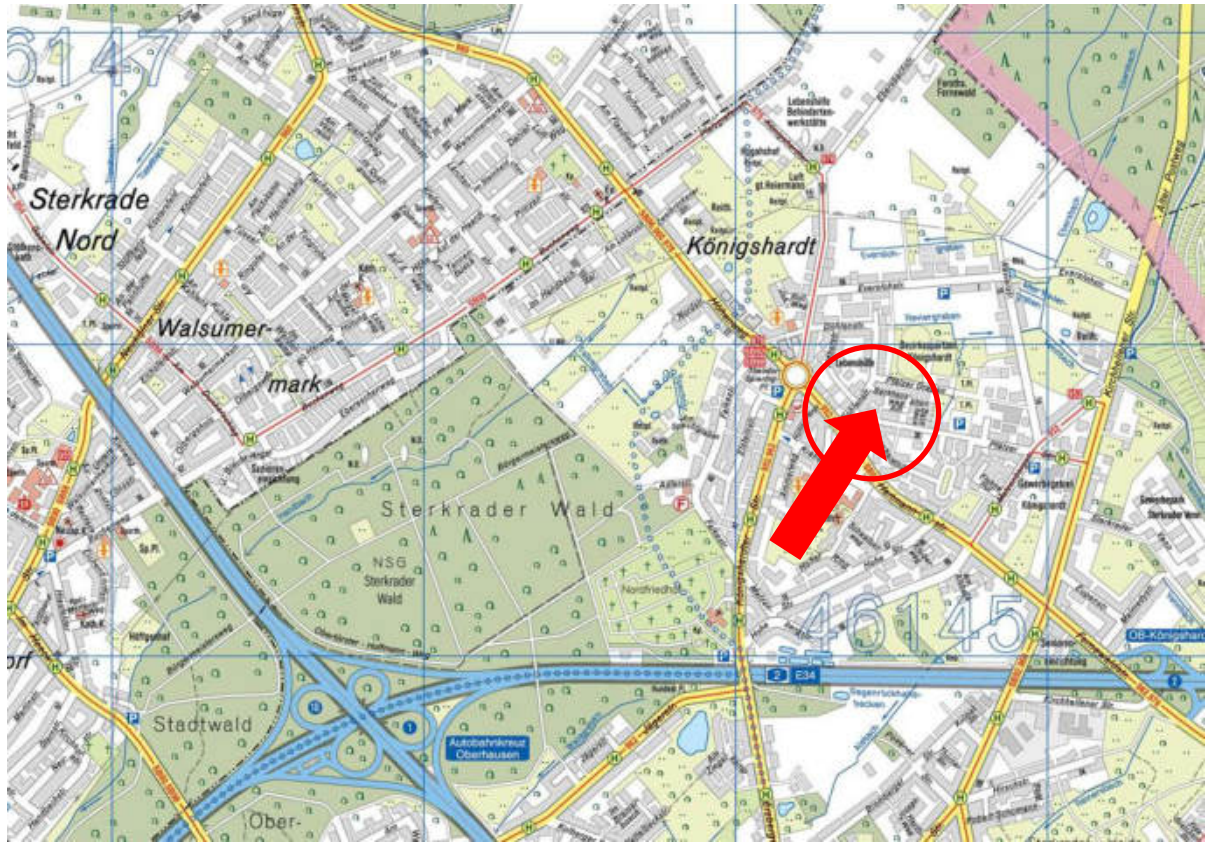
Auszug aus den Begriffserläuterungen der Hochwasserkarten:

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:

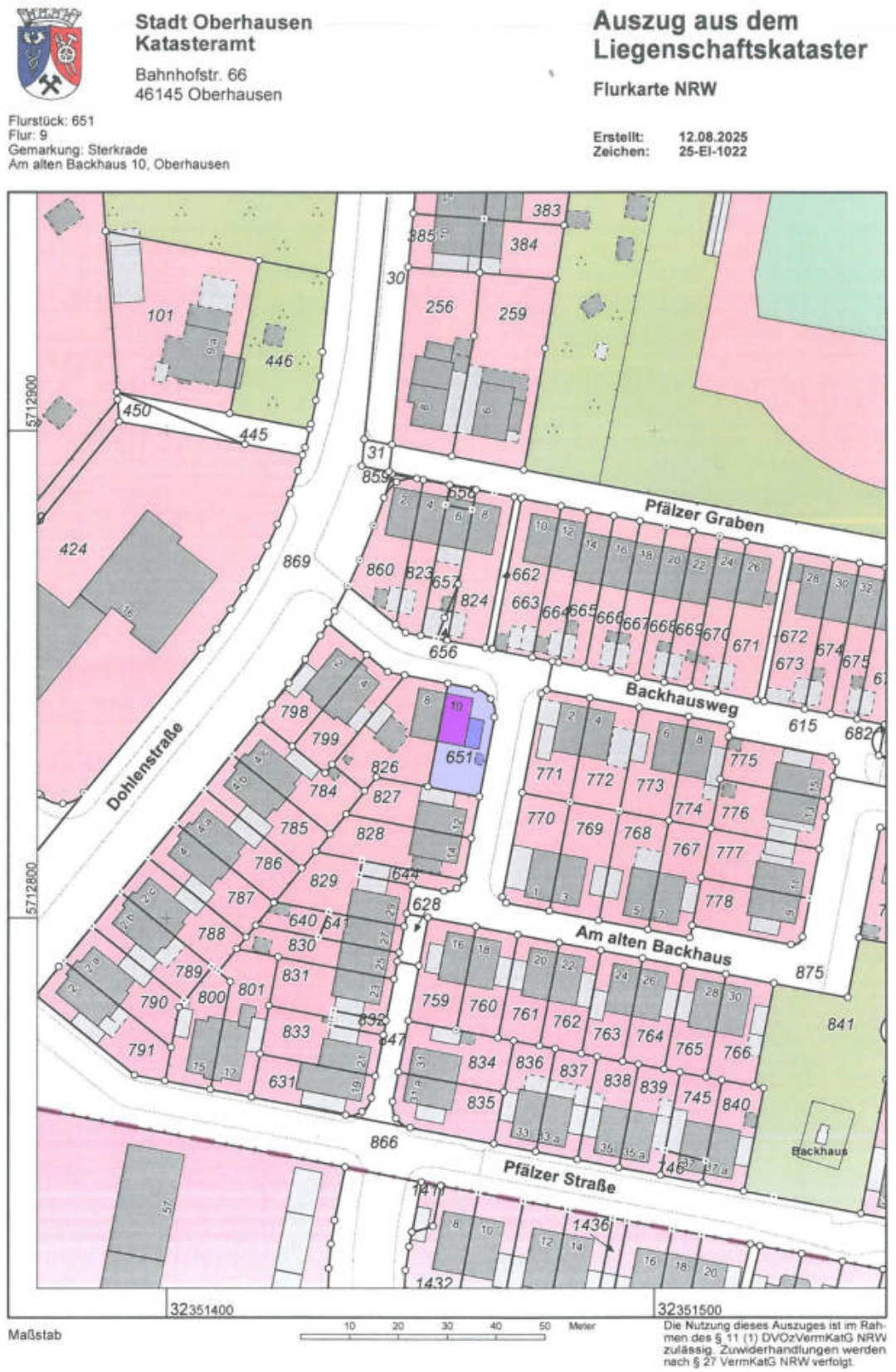
- **seltenes Starkregenereignis** = 36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren.
- **extremes Starkregenereignis** = 90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²).

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



1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Flurstück 651 eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 651:

Straßenfront:	Ca. 9,50 m zum <i>Backhausweg</i> , ca. 20,50 m zum <i>Am alten Backhaus</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 10,50 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 21,50 m.
Grundstücksgröße:	226m ² .
Grundstückszuschnitt:	Rechteck, im Eckbereich zur Straße abgerundet.
Topografie:	Überwiegend eben.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Am alten Backhaus und Backhausweg</i> : Öffentliche Straße, Spielstraße, Sackgasse für PKWs (Durchgang für Fahrräder und Fußgänger).
Straßenausbau:	<i>Am alten Backhaus</i> : Gepflasterte Fahrbahn, ohne ausgewiesene Gehwege. Parkmöglichkeiten in einer Parkbucht, gegenüber dem zu bewertenden Objekt. <i>Backhausweg</i> : Gepflasterte Fahrbahn, ohne ausgewiesene Gehwege.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Auszug aus dem Schreiben der Stadt Oberhausen:

Grundstück Am alten Backhaus 10
Gemarkung Sterkrade, Flur 9, Flurstück(e) 651
Stichtag 01.08.2025

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

- Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Herstellung der Erschließungsanlage Am alten Backhaus sowie Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht als gezahlt gelten.

Hinweis:

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

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

Anmerkung: Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land

Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bei dem zu bewertenden Flurstück 651 handelt es sich um ein Eckgrundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage im östlichen Bauwich, gleichzeitig angebaut an das Wohnhaus. Westlich schließt sich die andere Doppelhaushälfte an. Die Erschließung erfolgt an der nördlichen Grundstücksseite, vom *Backhausweg* her. Die Zuwegung und die Zufahrtsfläche zur Garage wurden offen angelegt, die Befestigung mit Betonsteinpflaster optisch abgegrenzt zur Pflasterung der Straßen. Kleine Vorgartenbereiche wurden mit Steinen eingefasst. Die Einfriedung des Grundstücks wurde mit Maschendrahtzaun und vorgesetzter Hecke vorgenommen. Im Terrassenbereich wurde zum Nachbarn außerdem eine abgetreppte Sichtmauerwand gesetzt.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs von Sterkrade Blatt 12822 sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

Anmerkung
Abteilung III:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Bergbau:

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

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Franz Haniel“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

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

Anmerkung:

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

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

Altlasten:

Gemäß Auskunft der Unteren Umweltschutzbehörde der Stadt Oberhausen, ist das zu bewertende Grundstück, Flurstücke 651, nicht als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen registriert. Auszug aus dem Schreiben:

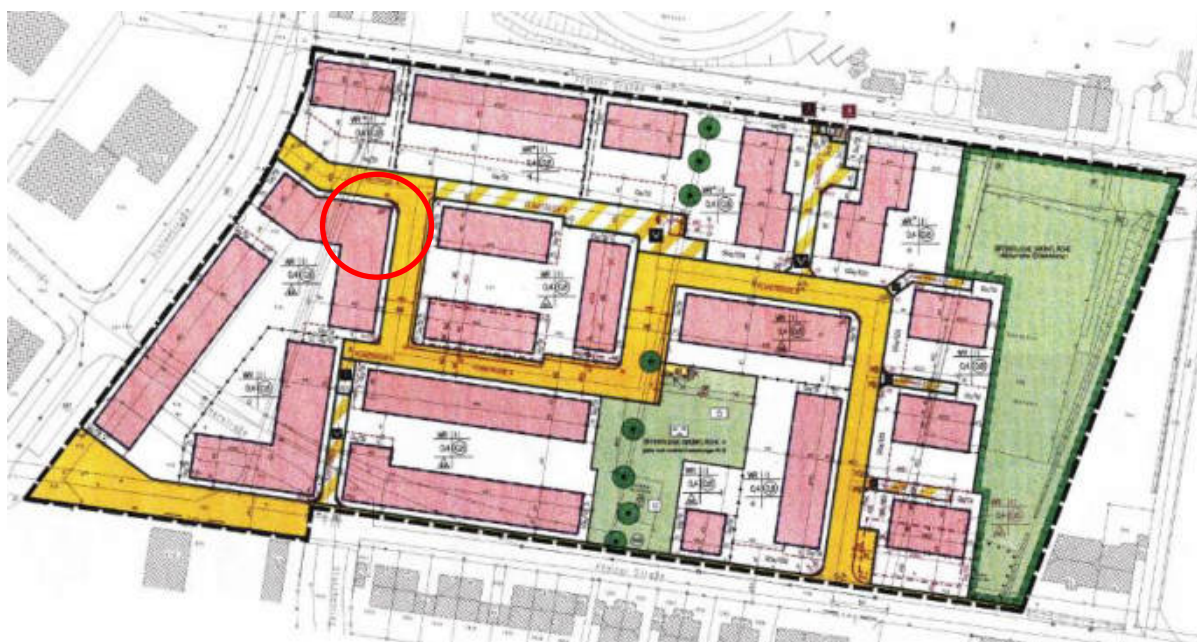
„Falls derzeit unbefestigte Freiflächen / naturnahe Böden auf dem Grundstück vorhanden sind, gilt unabhängig von einer Erfassung im Kataster: Die Un-

tersuchungen zur Erstellung einer Bodenbelastungskarte für das gesamte Stadtgebiet von Oberhausen haben ergeben, dass die naturnahen Böden, einschließlich Gartenböden und den vor längerer Zeit (von ca. 1970) als Kulturboden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien, mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) belastet sind. Daher kann der Bescheid zu einer genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Nutzungsänderung Hinweise zum Umgang mit dem Oberboden enthalten. Vor dem Hintergrund, dass die angefragten Grundstücke in der Regel nicht abschließend untersucht sind, beinhaltet diese Auskunft keinen Anspruch auf Vollständigkeit.“

- Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
- Wohnbindung: Gemäß Auskunft der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10 / Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht, unterliegen die zu bewertenden Grundstücke laut den dort vorliegenden Unterlagen nicht den Bestimmungen des Wohnbindungsgesetzes.
- Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Dohlenstraße/Pfälzer Straße im Stadtteil Königshardt“, rechtsverbindlich seit dem 02.11.1999. Dieser trifft folgende Festsetzungen für das zu bewertende Grundstück:

WR – Reines Wohngebiet
II-geschossig (Höchstmaß)
GRZ: 0,4, GFZ: 0,8,
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,
eingezeichnete Baugrenzen.
Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB.

Auszug aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10:



Siehe auch die Auszüge aus den textlichen Festsetzungen im Anhang, Anlage 8.

Planungsrecht:

In der Bauakte der Stadt Oberhausen gibt es keine Genehmigung für den Dachgeschossausbau zu Wohnraum. In den eingereichten Plänen ist das Dachgeschoss als „Speicher“ bezeichnet und somit zunächst kein Aufenthaltsraum i.S. der LBO NRW. Zur Klärung, ob die Nutzungsänderung nachträglich erreicht werden kann, muss entweder ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden oder bei Genehmigungsfreistellung geprüft werden, ob sämtliche Voraussetzungen für eine Nutzung als Aufenthaltsraum i.S. der LBO NRW gegeben sind.

Diese Vorgehensweise übersteigt jedoch den Rahmen des Gutachtens.

GGf. wären Nachweise bezüglich Wärme-, Schall- und Brandschutz sowie Statik zu erbringen und/oder wärmeschutztechnische oder statische Nachrüstungen vorgenommen werden, was Kosten verursachen könnte. Auch ist der zweite Fluchtweg (notwendiges Fenster in entsprechender Anordnung, Größe etc.) wie auch die ausreichende Belichtung zu überprüfen und ggf. herzustellen.

Da hier keine Genehmigung bzw. keine Erklärung eines Fachingenieurs vorliegt, werden die Flächen im Dachboden nicht als Aufenthaltsräume gewertet. In diesem Gutachten wird von einer Nutzung als **Hobbyraum** ausgegangen, da dies der Planweisung entspricht.

Anmerkung:

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

2. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude: 2-geschossiges **Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)**, mit ausgebautem Dachgeschoss, Massivbauweise mit Satteldach, voll unterkellert.

Garage, Fertigbauweise mit Flachdach.

Baujahr: **Ca. 2000.**

Es wurde ein Antrag zur Genehmigungsfreistellung (§76 Bau O NW) am 08.07.1999 gestellt. Vorhanden sind die Antragsunterlagen von 1999, darunter Pläne mit einem Prüfungsstempel für die Entwässerung vom 17.12.1999.

Laut Angaben der Eigentümer wurde das Gebäude am 16.06.2000 abgenommen.

Anmerkung: Die Eigentümerin erlaubte keine Innenbilder.

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Am alten Backhaus 10* in Oberhausen-Sterkrade. Es handelt sich um ein 2-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, erstellt als Doppelhaushälfte in Massivbauweise etwa im Jahr 2000. Die Außenfassaden wurden in Sichtmauerwerk erstellt. An der linken Giebelseite wurde eine Fertiggarage mit Flachdach erstellt.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick auf die Straßen- und Giebelfassade des zu bewertenden Objekts. Die Erschließung erfolgt über den *Backhausweg* rechts im Bild. Links erstreckt sich die Straße *Am alten Backhaus*. Das Gebäude wurde innerhalb einer Wohnhaussiedlung mit bauähnlichen Häusern errichtet. Die Straßen wurden als gepflasterte Spielstraßen angelegt.



Bild 03
Übersichtsbild

Blick von Südosten auf die Bebauung. Im Bildvordergrund die Straße *Am alten Backhaus* und die hohe Hecke, welche das zu bewertende Grundstück einfriedet.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick auf die Rückfassade des Wohngebäudes mit Garage rechts. Im Erdgeschoss wurde eine Terrassenfläche mit Betonsteinplattenbelag erstellt, welche über die doppelflügeligen Fenstertüren im Wohnbereich begangen wird. Im Obergeschoss bodenständige Fenster mit vorgeetzten Stahlgeländern als Absturzsicherung.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick nach links auf den Garten, der mit einer Rasenfläche und umlaufender bepflanzter Beetfläche angelegt wurde.

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick aus der entgegengesetzten Richtung auf die Terrasse und den Garten. Zwischen Terrassenfläche und leicht nach hinten ansteigender Rasenfläche wurde eine Entwässerungsrinne eingesetzt. Ganz links ein kleines Gartenhaus.

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

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisse im Anhang):

Kellergeschoss:	Flur, Waschküche und 2 Lagerkeller.
Erdgeschoss:	Hauseingang, Diele, WC, Küche, Kellerabgang, Treppe, Wohn- und Essbereich mit Zugang zur rückwärtigen Terrasse.
Obergeschoss:	Treppe, Flur, Bad und 3 Zimmer.
Dachgeschoss:	Treppe, ein großer Raum und Abstellkammer mit der Gastherme.
Rohbau:	
Außenwände:	Kelleraußenwände teilw. Beton, ansonsten KS-Mauerwerk mit Verblendstein insgesamt ca. 32 und 35 cm stark, Gebäudetrennwand ca. 17,5 cm stark, lt. Planunterlagen und Baubeschreibung. Außenfassaden in Sichtmauerwerk (Verblendstein).
Innenwände:	KS-Mauerwerk ca. 7 und 10 cm stark, lt. Planunterlagen und Baubeschreibung. Im OG eine nachträglich eingezogene Rigipswand zwischen den rückwärtigen Zimmern.

Geschossdecken: Stahlbetondecken, lt. Planunterlagen und Baubeschreibung.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion.

Dachform: Satteldach.

Dachdeckung: Zementdachpfannen.

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen: Einläufige, unten und oben angewendelte Holztreppe mit Teppichbelägen zwischen EG und OG sowie OG und DG. Harfe aus Holzsenkrechtstäben mit Anstrich und Holzhandlauf an der Wand.

Unten angewendelte Treppe mit Teppichbelägen zwischen EG und KG. Harfe aus Holzsenkrechtstäben mit Anstrich und Holzhandlauf an der Wand.

Fußböden: *KG*: Flur und Waschküche mit Keramikplattenbelag.

EG: Diele, WC, Küche und Wohnbereich mit Keramikplattenbelag.

OG: Teppichbelag. Rückwärtige Zimmer mit Laminatboden. Bad mit Keramikplattenbelag.

DG: Teppichbelag.

Wände: *KG*: Raufaseranstrich.

EG: Strukturputz und Anstrich. WC raumhoch gefliest, mit Dekorstreifen in der Mitte. Küche mit Putz und Tapete sowie Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsfläche.

OG: Strukturputz und Anstrich. Zimmer mit Putz und Tapete. Bad raumhoch gefliest.

DG: Giebelfläche mit Strukturputz und Anstrich. Drempel mit Tapete.

Decken: *KG*: Raufaseranstrich.

EG: Strukturputz und Anstrich.

- OG*: Strukturputz und Anstrich. Bad mit abgehängter Paneeldecke und integrierten Beleuchtungskörpern.
- DG*: Schrägen und Decke mit Holzprofilbretterverkleidung.
- Fenster: *KG*: Kunststoff-Fenster mit Einfachverglasung in Kunststoff-Kellerlichtschächten.
- EG, OG, DG*: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung mit elektrisch bedienbaren Kunststoffrollläden, WC und DG ohne Rollläden. Teilw. abschließbare Oliven. Im Wohnbereich 2 doppelflügelige Kunststoff-Fenstertüren zur Terrasse. Im Bad mit 1 Scheibe Strukturglas. Im OG zur Rückseite doppelflügelige Fenstertüren mit Stahlgeländern als Absturzsicherung. Im DG 2 Dachflächenfenster. Innenfensterbänke aus Marmor. Außenfensterbänke aus Metall.
- Türen: *KG*: Holztüren in Stahlzargen.
- Hauseingang*: Kunststofftür mit Kassetten und Glasfeldern.
- EG, OG, DG*: Innentüren aus Holz in Holzzargen. Zur Küche Glasschiebetür in Holzzarge. Glastür zum Wohnbereich.
- Sanitäre Ausstattung: *KG*: Waschmaschinenanschluss im Waschkeller.
- EG*: WC, ausgestattet mit Waschbecken und Toilettenkörper. Ausstattung aus dem Baujahr. Nur Kaltwasserzufuhr.
- OG*: Bad, ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse mit Echtglasabtrennung, Waschtisch und Toilettenkörper. Ausstattung aus dem Baujahr.
- Elektroinstallation: Normale Ausführung aus dem Baujahr. Elektrounterverteilung im Keller, mit FI-Sicherheitsschalter.
- Heizung: Gastherme von Wolff, Baujahr 2000. Heizkörper. Zentrale Warmwasserbereitung (über Boiler im Keller). Elektrische Bodenheizung im WC.
- Vermietungszustand: Das Objekt wird von der Miteigentümerin bewohnt.

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

Besondere Einrichtungen:

- Einbauküche aus dem Baujahr– aufgrund des Alters ohne Wertansatz.
- Kaminofen im Wohnbereich.
- Breite Markise an der Terrasse.
- Solarpaneele auf der Garage – nicht Gegenstand der Bewertung.

Besondere Bauteile:

- 2 Stufen aus Betonpflastersteinen zum Hauseingang.
- Hauseingangsüberdachung in Stahlkonstruktion mit Plexiglasdach.
- Leichte Dachüberstände mit unterseitiger Holzverkleidung.
- Kunststoff-Kellerlichtschächte.
- Kamin mit Faserzementplattenverkleidung und Abdeckung.

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

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 2-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, erstellt in Massivbauweise etwa im Jahr 2000. Das Gebäude wurde als Doppelhaushälfte auf einem Eckgrundstück innerhalb einer Wohnhaussiedlung erbaut. Insgesamt zeigt sich das Objekt in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand mit Ausstattung aus dem Baujahr. In 2024 wurde an 4 Stellen die Dichtungen der Gasleitung erneuert, nach Aussage der Eigentümer.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Im Wohnbereich sind zwei Fliesen des Bodenbelags gerissen.
- Die Badewanne zeigt Abnutzungserscheinungen.
- An den Fassaden und an der Sichtschutzmauer im Terrassenbereich zeigen sich Ausblühungen.

- Die Gastherme stammt aus dem Baujahr 2000. Mittelfristig ist aufgrund des Alters mit der Erneuerung der Heizungsanlage zu rechnen.

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

Zur Ermittlung der Mängel und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes.

Die Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. noch einzuholende Genehmigung, wird in Höhe von ca. **10.000,00 €** geschätzt („besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert).

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:	2000
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes:	55 Jahre

Garage

An der östlichen Giebelseite des Wohnhauses wurde eine Fertiggarage mit Flachdach und Stahlschwingtor errichtet. An der Rückseite befindet sich eine Stahltür zum Garten. Die Garage ist mit Licht und Strom ausgestattet.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Eckgrundstück wurde mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage im östlichen Bauwuch bebaut, gleichzeitig angebaut an das Wohnhaus. Westlich schließt sich die andere Doppelhaushälfte an. Die Erschließung erfolgt an der nördlichen Grundstücksseite, vom *Backhausweg* her. Über zwei Stufen mit Betonsteinpflaster gelangt man zum Hauseingang. Die Zuwegung und die Zufahrtsfläche, bzw. der Stellplatz vor der Garage wurden offen angelegt, die Befestigung mit Betonsteinpflaster optisch abgegrenzt zur Pflasterung der Straßen. Kleine Vorgartenbereiche wurden mit Kies und Bepflanzungen angelegt und mit Steinen eingefasst. Links der Garage befindet sich ein Stahltor, über welches man auf den rückwärtigen Grundstücksbereich, bzw. in den Garten gelangt. An der Gebäuderückfassade wurde eine Terrasse mit Betonsteinplatten erstellt, welche vom Wohnbereich her begangen wird. Im Terrassenbereich wurde eine abgetreppte Sichtschutzmauer zum westlich angrenzenden Nachbargrundstück errichtet. Das Mauerwerk wurde wie die Außenfassaden des Wohnhauses erstellt und zeigt erhebliche Ausblühungen. Der Gartenbereich wurde mit einer Rasenfläche angelegt, welche ringsum von einer bepflanzten und mit Betonsteinen eingefassten Beetfläche umrandet ist. Die Gartenfläche besitzt eine leichte Steigung nach hinten, bzw. Süden. Zwischen Rasen und Terrasse wurde eine Entwässerungsrinne eingesetzt. Östlich der Terrasse befindet sich ein kleines Gartenhaus. Die Einfriedung des Grundstücks wurde mit Maschendrahtzaun und vorgesetzten Hecke vorgenommen.

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

2.3 Massen und Flächen

Bruttogrundflächen (BGF):

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

Wohnhaus

KG:	$5,675 * 10,02 =$	56,86 m ²
EG:	wie KG =	56,86 m ²
OG:	wie KG =	56,86 m ²
DG:	wie OG =	<u>56,86 m²</u>
		227,44 m ²

Bruttogrundfläche gesamt: **rd. 227,00 m²**

Bruttogrundfläche Garage:

Gemäß tim-online.nrw.de: $3,00 * 6,00 =$ **rd. 18,00 m²**

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines vor Ort aufgenommenen Aufmaßes erstellt.

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

Erdgeschoss:

Diele:	$1,21 * 4,36 + 1,04 * 0,7 =$	6,00 m ²
WC:	$1,66 * 0,99 - 0,75 * 0,21 =$	1,49 m ²
Küche:	$4,30 * 2,75 =$	11,83 m ²
Wohn/Essbereich:	$5,12 * 4,92 - 1,18 * 1,04 - 1,11 * 0,73 =$	<u>23,15 m²</u>
		42,47 m ²

Obergeschoss:

Flur:	$0,98 * 2,65 =$	2,60 m ²
Bad:	$2,17 * 2,78 - 0,24 * 0,75 =$	5,85 m ²
Zimmer:	$2,84 * 4,40 - 1,49 * 0,20 =$	12,60 m ²
Zimmer:	$2,76 * 3,73 - 0,41 * 0,42 =$	10,12 m ²
Zimmer:	$4,87 * 2,26 + 0,78 * 1,05 =$	<u>11,83 m²</u>
		42,60 m ²

Hobbyräume im Dachgeschoss:

$$5,14 * 7,61 - 3,07 * 1,47 - 3,67 * 0,18 \\ - 3,67 * 1,28 * 0,5 - 5,14 * 0,11 - 5,14 * 1,28 * 0,5 = 27,74 \text{ m}^2$$

Anmerkung: Die im Dachgeschoss befindliche Fläche ist nicht als Aufenthaltsraum zu werten. Der Nutzungswert, hier Wertung als „Hobbyraum“, dieser Räumlichkeiten ist nicht so hoch wie Wohnraum gemäß Richtlinien zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien- WMR), die sich an bestehenden Rechtsprechungen zur Wohnflächenberechnung orientieren. Für diese Fläche erfolgt eine Anrechnung bezüglich des Mietwertes zu 70 %. Der Abzug wird jedoch nicht in der Flächengröße, sondern im Mietwert vorgenommen, siehe unter Ertragswertermittlung.

Wohnfläche Erdgeschoss:	42,47 m ²
Wohnfläche Obergeschoss:	+ <u>42,60 m²</u>
	85,07 m ²

Hobbyräume DG: rd. 27,74 m²

Gesamtwohn- und Hobbyfläche: 85,07 m² + 27,74 m² = rd. 112,81 m²

Anrechnung Außenfläche:

Tatsächliche Terrassenfläche: 8,48 * 3,53 = 29,93 m²

Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.

Die Anrechnung wird nach den Richtlinien zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien- WMR), die sich an bestehenden gesetzlichen Vorschriften und Verordnungen sowie an der Rechtsprechung zur Wohnflächenberechnung orientieren, berechnet, siehe Auszug:

(2) Die mit den in Abs. 1 genannten Wohnwertfaktoren anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche beträgt bei Wohnungen mit einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu 80,0 m² höchstens 12,0 m², bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m² (ohne Außenwohnbereiche) höchstens 15 % dieser Wohnfläche. Die darüber hinausgehende Grundfläche ist bis zu einem wirtschaftlich sachgemäßen Höchstwert, der einzelfallbezogen festzulegen ist, mit 40 % des Wohnwertfaktors nach Abs. 1 anzurechnen.

Die anrechenbare Grundfläche der Terrasse beträgt zunächst höchstens 15 % der Wohnfläche, das sind bei 112,81 m², 16,92 m². Der Wohnwertfaktor wird mit 0,25 geschätzt, woraus sich eine zur Wohnfläche anrechenbare Fläche von: $0,25 * 16,92 \text{ m}^2 = 4,23 \text{ m}^2$ ergibt. Der übrige Teil der Außenflächen wird gem. WMR mit 40 % des Wohnwertfaktors (25 %) berechnet:

Anrechenbare Terrassenfläche:

$$\begin{array}{r} 112,81 * 0,15 = 16,92 * 0,25 = 4,23 \text{ m}^2 \\ 29,93 - 4,23 = \text{rd. } 13,00 * 0,4 * 0,25 = \underline{1,30 \text{ m}^2} \\ 5,53 \text{ m}^2 \end{array}$$

Zusammenstellung der Wohn- und Hobbyflächen:

Erdgeschoss:	42,47 m ²
Obergeschoss:	+ <u>42,60 m²</u>
	85,07 m ²
+ anrechenbare Außenfläche:	+ <u>5,53 m²</u>
	90,60 m ²
Gesamtwohnfläche EG/OG:	rd. 91,00 m²
Hobbyräume DG:	rd. 28,00 m²
Gesamtwohn- und Hobbyfläche:	rd. 119,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

3.2.1 Bodenwert Flurstück 651

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 109016 in Oberhausen-Sterkrade, am alten Backhaus 10 (Lagebezeichnung: Pfälzer Straße 20) zum Stichtag 01.01.2025:

= 450,- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= I - II
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 0,6
Grundstückstiefe	= 30 m

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 26.09.2025 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 3 Jahre berücksichtigt. In den letzten Jahren stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Im letzten Jahr gab es eine leichte Erhöhung von rd. 4,6%.

Es wird bis zum Stichtag von einer Stagnation ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **450 €/m²** als Basiswert herangezogen.

Berücksichtigung der ggf. abweichenden WGFZ

Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen:

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) und Grundstückstiefe

Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

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

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

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

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

WGFZ Bewertungsgrundstück:

$$56,86 + 56,86 + 0,75 * 56,86 = 156,37 \text{ m}^2 / 226 \text{ m}^2 = 0,69, \quad \mathbf{0,69}$$

WGFZ Richtwertgrundstück: **0,60**

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

Auswirkung von WGFZ und Tiefe

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

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

$$\frac{101,2 + 43,2 * 0,69 - 0,57 * 21,5}{101,2 + 43,2 * 0,6 - 0,57 * 30,0}$$

$$101,2 + 43,2 * 0,6 - 0,57 * 30,0$$

Angepasster Bodenwert: $118,75 / 110,02 = \text{rd. } 1,08 * 450 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 486 \text{ €/m}^2$.

Himmelsrichtung des Gartens

Ausrichtung des Grundstücks

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

Auswirkung der Ausrichtung des Bewertungsgrundstücks (Himmelsrichtung)

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

Für die Gartenausrichtung nach Süd/Südwest beträgt der Anpassungsfaktor 1,05.
Angepasster Bodenwert: $1,05 * 486 \text{ €/m}^2 = 510,30 \text{ €/m}^2$.

Aufgrund der Ecklage ist das zu bewertende Grundstück exponierter und hat einen größeren Anteil an straßenanschließenden Grundstücksgrenzen. Diese Eigenschaft wird mit einem Abzug von 5 % gewürdigt:

$$510,30 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 484,79 \text{ €/m}^2, \quad \text{rd. } 485 \text{ €/m}^2$$

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2025 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$226 \text{ m}^2 * 485,00 \text{ €/m}^2 = 109.610,00 \text{ €}$$

Bodenwert Flurstück 651:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 110.000,00 €**

3.3 Sachwertermittlung

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Bewertungsmodell

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

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

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

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

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt auf der Grundlage der ImmoWertV.

Das Modell weist folgende wesentlichen Komponenten auf:

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

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Oberhausen 2025 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Gemäß Modell des GAA Oberhausen beträgt die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden **80 Jahre**. Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und geschätzten Ausstattung mit 55 Jahren ermittelt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

Siehe unter Sachwertermittlung

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

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

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

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

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

3.3.1 Sachwert Flurstück 651

Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche	rd. 227,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	785,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,896
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,896	1.488,36 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 227 m ² x 1.488,36 €/m ²	337.857,72 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 55 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,6875	232.277,18 €
Besondere Einrichtungen, Zeitwert pauschal	+ 5.000,00 € 237.277,18 €
Gebäudewert Einfamilienhaus	rd. 237.300,00 €

Garage

Bruttogrundfläche	18 m ²
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	245 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,896
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,896	464,52 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 18 m ² x 464,52 €/m ²	8.361,36 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 35 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,583	4.874,67 €
Gebäudewert Garage	rd. 4.900,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Einfamilienhaus	237.300,00 €
Gebäudewert Garage	4.900,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	+ 10.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	252.200,00 €
Bodenwert	+ 110.000,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	362.200,00 €

Marktanpassung:

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

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

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

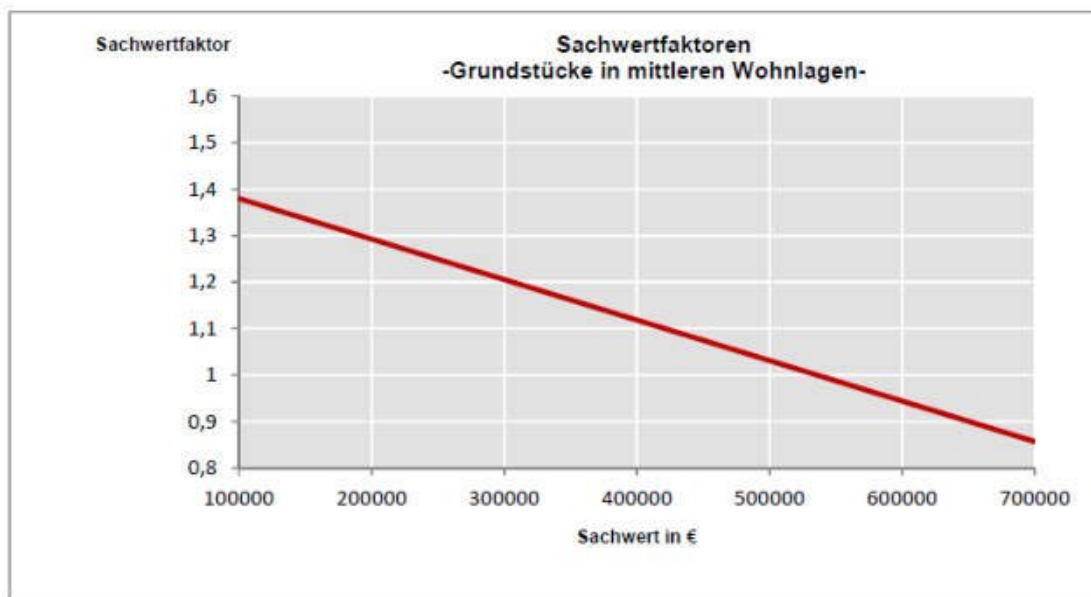
Bei der Verkehrswertermittlung einzelner Objekte sind die jeweiligen Eigenschaften zu würdigen und im Rahmen der Marktanpassung sachverständig zu berücksichtigen.

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

Anpassung an die Marktlage

Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert

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



Aufgrund der beschriebenen Eigenschaften (mittlere bis gute Lage, Höhe des vorläufigen Sachwertes, Doppelhaushälfte, Restnutzungsdauer, Hobbyraum DG) wird für das zu bewertende Objekt der Sachwertfaktor mit 1,10 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $362.200 \text{ €} * 1,10$ 398.420,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungstau (sh. Seite 25-26) - 10.000,00 €
388.420,00 €

Marktangepasster Sachwert Flurstück 651 rd. 388.000,00 €

3.4 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe unter Sachwertermittlung.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

Vom Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen wurden keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet, sondern nur ab Dreifamilienhäusern. Lie-

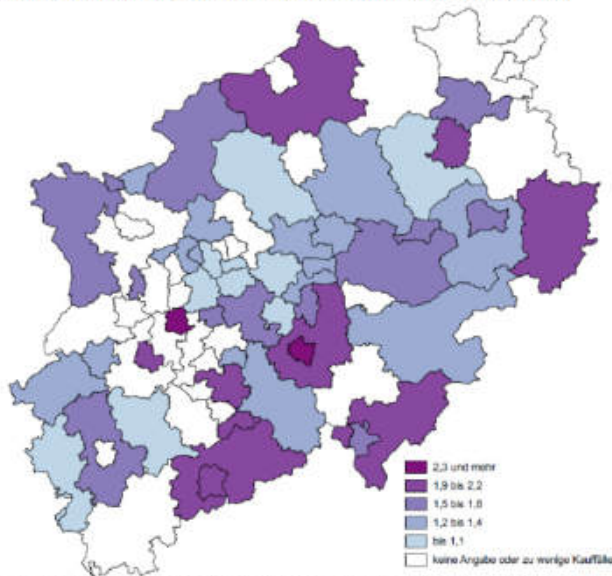
liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser liegen im Mittel unterhalb des Liegenschaftszinssatzes für Dreifamilienhäuser.

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen liegen Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser bei 3,0 % bei einer Standardabweichung von 0,51 und für unvermietete Eigentumswohnungen bei 1,78 % bei einer Standardabweichung von 0,37, sh. Auszug aus dem GMB Oberhausen:

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

Der Grundstücksmarktbericht von NRW aus dem Jahr 2025 weist folgende Liegenschaftszinssätze für Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften aus:

Liegenschaftszinssätze Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Prozent



Für das zu bewertende Einfamilienhaus wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,0 %** in Anlehnung an den Liegenschaftszinssatz für unvermietetes Wohnungseigentum geschätzt (mittlere Wohnfläche, höhere RND, Ausstattung etc.).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Sachwertermittlung

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

Siehe unter Sachwertermittlung

3.4.1 Ertragswert Flurstück 651

Das Einfamilienhaus ist unvermietet und wird von der Eigentümerin genutzt.

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

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird von den Mietrichtwerten des Mietspiegels der Stadt Oberhausen Stand 01.03.2025 ausgegangen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Oberhausen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß § 27 II.BV enthält: Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis. Es handelt sich um Nettokaltmieten. Auszug aus dem Mietspiegel:

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

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

Zunächst ist von der Baualtersgruppe V, 1995 bis 2014, auszugehen.

Die diesbezügliche Mietpreis-Spanne gemäß Mietspiegel beträgt:

Für Wohnungen ab 90 m²: 5,36 bis 8,67 €/m², Mittelwert 7,06 €/m²

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

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

Zuschläge unter anderem für Einfamilienwohngebäude, Appartements, Maisonette-Wohnung, gehobene Wohnungsausstattung (z. B. bei Fliesen-/Naturstein-/Teppichböden hoher Qualität, hochwertige Türen), gehobene Ausstattung der Sanitärräume (Sanitär in anspruchsvoller Ausführung, hochwertige

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

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

Für das Einfamilienhaus (Einfamilienhaus, Gartennutzung) ist von dem oberen Spannenwert, = **8,67 €/m²** auszugehen.

Das Objekt liegt gemäß Beschreibung des Mietspiegels in der mittleren bis guten Lage.

Zu- bzw. Abschläge gem. Mietspiegel:

Rollläden	+ 0,18 €/m ²
Gäste-WC	+ 0,40 €/m ²
Zuschlag wegen Lage (mittel bis gut)	+ 0,30 €/m ²

Es ergibt sich der folgende Mietwert:

8,67 €/m² + 0,18 + 0,40 + 0,30 = 9,55 €/m², **rd. 9,60 €/m²**

Siehe auch Auszug aus dem Mietspiegel RDM Essen für 2025:

Wohnungsmieten – Bestand

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

Hobbyräume im DG:

Die Anrechnung bezüglich des Mietwertes erfolgt zu 70 % des Mietwertes.

$$9,60 \text{ €/m}^2 * 0,70 = 6,72 \text{ €/m}^2,$$

rd. 6,70 €/m²

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		€/m ²	€/Monat	€/Jahr
Wohnung EG/DG	91,00	9,60	873,60	10.483,20
Hobbyräume	28,00	6,70	187,60	2.251,20
Garage	1 Platz		50,00	600,00
Miete gesamt	119,00			13.334,40

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt

13.334,40 €

Abzüglich Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten:

351 €/Wohnung + 46 €/Garage gem.

GMB Oberhausen - 397,00 €

Instandhaltungsaufwendungen

13,80 €/m² Wohnfläche + 104 €/Garage

GMB Oberhausen * 119 m² - 1.746,20 €

Mietausfallwagnis

2 % des wohnbaulichen Rohertrages = - 266,69 €

2.409,89 €

- 2.409,89 €

Jährlicher Reinertrag

10.924,51 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

2,0 % * 110.000,00 €

- 2.200,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen

8.724,51 €

Übertrag Ertrag der baulichen Anlagen 8.724,51 €

Kapitalisierungsfaktor (55 Jahre RND und 2,0 % LZ) * 33,175

Ertragswert der baulichen Anlagen 289.435,69 €

+ Bodenwert + 110.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert 399.435,69 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 25-26) - 10.000,00 €

389.435,69 €

Ertragswert insgesamt rd. 389.000,00 €

3.5 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

3.5.1 Verkehrswert Flurstück 651, Einfamilienhaus mit Garage

Der Sachwert wurde mit rd. 388.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 389.000,00 € ermittelt.

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Sachwert mit 3/4 Gewichtung und 1/4 Gewichtung des Ertragswertes, = **rd. 388.000 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 2-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, erstellt in Massivbauweise etwa im Jahr 2000. Das Gebäude wurde als Doppelhaushälfte auf einem Eckgrundstück innerhalb einer Wohnhaussiedlung erbaut. Des Weiteren wurde eine Fertiggarage an der freien Giebelseite errichtet. Insgesamt zeigt sich das Objekt in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand mit Ausstattung aus dem Baujahr.

Die Gesamtwohnfläche incl. Hobbyraum im DG wurde mit rd. 119,00 m² errechnet.

Die Grundstücksfläche beträgt 226 m².

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück in **46145 Oberhausen, Am alten Backhaus 10**, Gemarkung Sterkrade, Flur 9, Flurstück 651, Grundbuch von Sterkrade Blatt 12822, wird zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2025 mit gerundet

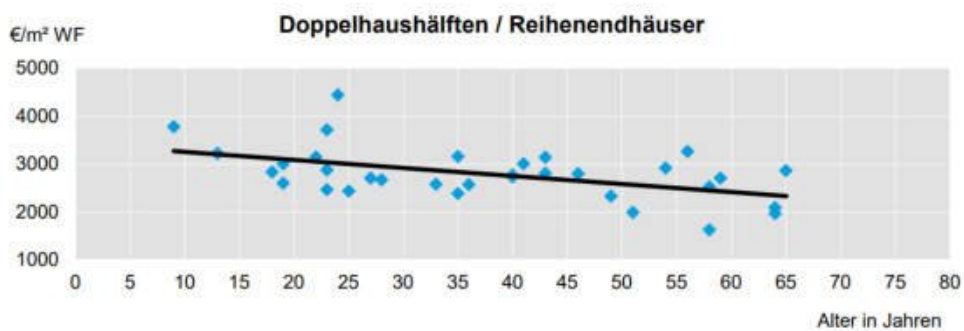
388.000,00 €

in Worten: dreihundertachtundachtzigtausend Euro geschätzt.

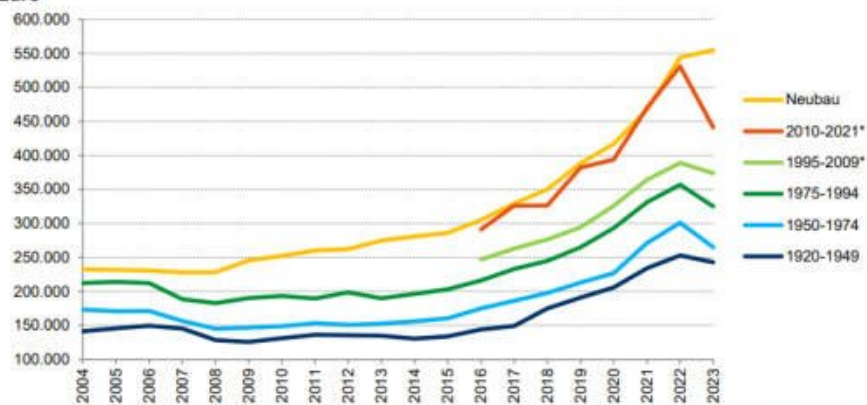
(Rohertragsvervielfältiger: 29,1, rd. 3.260 €/m² bei 119 m² Wohn/Hobbyfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 10.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 398.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: rd. 29,8, rd. 3.340 €/m² Wohnfläche incl. einer Garage).

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



Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in Euro



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

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

Mülheim a.d. Ruhr, 11.11.2025



Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel



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

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

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

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2

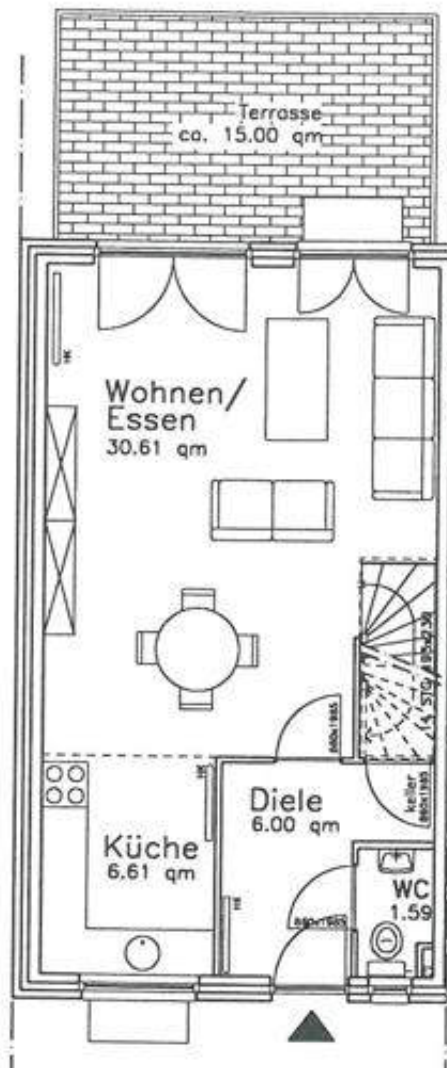
**Am alten Backhaus 10**

Grundriss Kellergeschoss

Anmerkung: der Keller wurde in verschiedene Räume unterteilt.

Ein aktueller Grundriss liegt nicht vor.

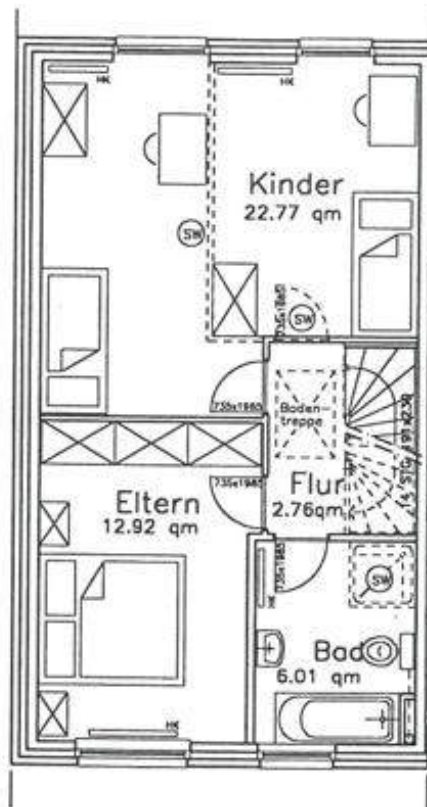
Anlage 3

**Am alten Backhaus 10**

Grundriss Erdgeschoss

Anmerkung: Zwischen Küche und Wohnzimmer wurde eine Wand eingezogen.
Ein aktueller Grundriss liegt nicht vor.

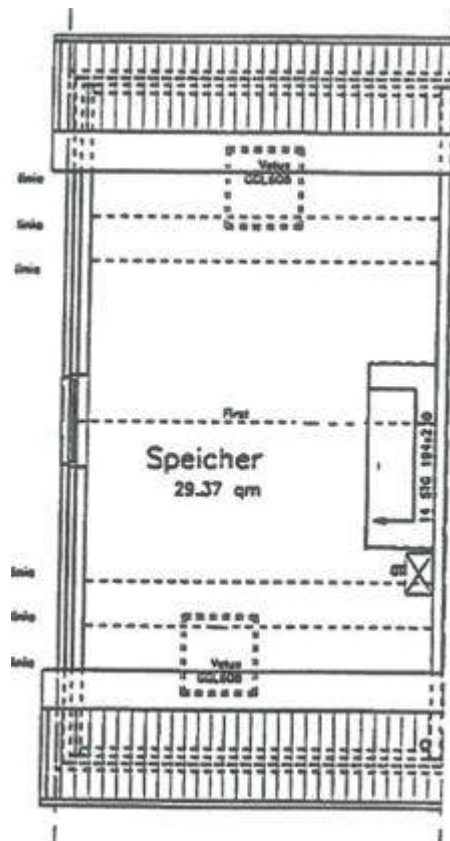
Anlage 4

**Am alten Backhaus 10**

Grundriss Obergeschoss

Anmerkung: Die rückwärtigen Zimmer wurden durch eine Rigipswand getrennt.
Ein aktueller Grundriss liegt nicht vor.

Anlage 5

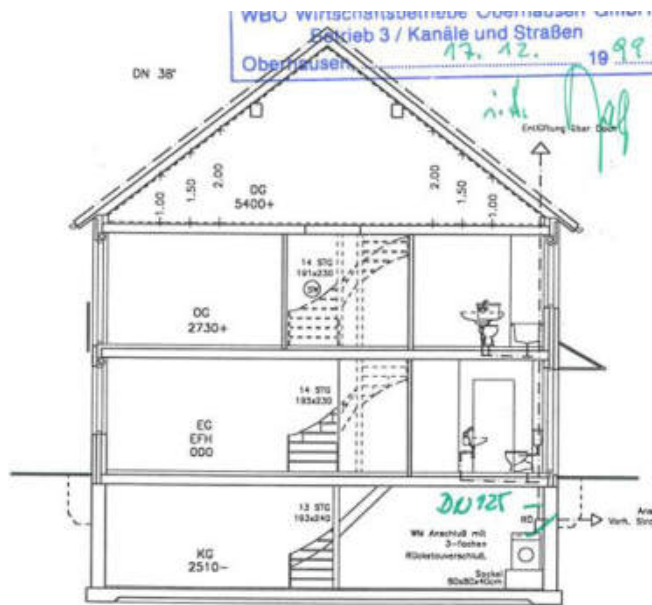
**Am alten Backhaus 10**

Grundriss Dachgeschoss

Anmerkung: der Dachraum wurde als Zimmer ausgebaut.

Ein aktueller Grundriss liegt nicht vor.

Anlage 6

**Am alten Backhaus 10**

Gebäudeschnitt

Anlage 7

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

Anlage 8

Auszüge aus den textlichen Festsetzungen des VB Bebauungsplanes Nr. 10:

