

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

22.12.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäftsnummer: 17 K 9/25



Objekt: **158,546 / 1.000** Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus und 6 Garagen bebauten Grundstück **Rothebuschstraße 106, 46119 Oberhausen**, Gemarkung Osterfeld, Flur 4, Flurstück 366 verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 3**, Wohnung im 1.OG links, zzgl. Garage, Kellerraum und Raum im Dachgeschoss, Wohnungsgrundbuch von Osterfeld Blatt 1233

Verkehrswert: **125.000,00 €**

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 05.11.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	11
1.3 Erschließungszustand	12
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	13
2. Gebäudebeschreibung	17
2.1 Fotoreportage	17
2.2 Ausführung und Ausstattung	24
2.3 Massen und Flächen	31
3. Verkehrswertermittlung	32
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	32
3.2 Bodenwertermittlung	34
3.2.1 Bodenwert Flurstück 366	34
3.2.2 Bodenwertanteil des Wohnungseigentum Nr. 3	37
3.3 Vergleichswertermittlung Wohnungseigentum Nr. 3	38
3.4 Ertragswertermittlung	48
3.4.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 3	52
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	56
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 3	56

Anlagen:

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 11.09.2025, Geschäftsnr. 17 K 9/25:

17 K 9/25



Amtsgericht Oberhausen

Beschluss

In dem **Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** an dem Wohnungseigentum in der Gemarkung Osterfeld

Grundbuchbezeichnung:

**Wohnungsgrundbuch von Osterfeld Blatt 1233,
BV lfd. Nr. 1**

158,546/1.000 Miteigentumsanteil Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Osterfeld, Flur 4, Flurstück 366, Hof- und Gebäudefläche, Rothebuschstraße 106, Größe: 815 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss links des Hauses Rothebuschstraße nebst Dachbodenteil und einer Garage

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

Zur Sachverständigen wird bestellt:

Dipl.-Ing. Architektin Eva Höffmann-Dödel, 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.

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 06.10.2025.
 - 1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Baurechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 27.10.2025.
 - 1.3 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10, Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht vom 02.10.2025.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Oberhausen, Flurkarte vom 23.09.2025.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 15.10.2025.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutzbehörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 14.10.2025.
 - 1.7 Schreiben der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 Stadtplanung, Untere Denkmalbehörde, vom 29.09.2025.
 - 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen, Grundbuch von Osterfeld Blatt 1233 vom 24.03.2025.
 - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen für 2025.
 - 1.10 Internetauskunft der Stadt Oberhausen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
 - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.12 Digitalisierte Hausakte der Stadt Oberhausen.
 - 1.13 Einsicht in das Umgebungslärmportal NRW.
 - 1.14 Mietspiegel der Stadt Oberhausen.
 - 1.15 Angaben der Hausverwaltung: Angaben zum Gebäude, Energieausweis, Erhaltungsrücklage.
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 05.11.2025.

Teilnehmer:
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Herr _____, Miteigentümer.

Am Ortstermin konnte das Objekt von vorne, von hinten, die Garage, die Außenanlagen, das Treppenhaus, die Wohnung, der zur Wohnung gehörende Kellerraum und der Dachboden mit dem zur Wohnung gehörenden Abstellraum besichtigt werden.
 - 2.2 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage und Assistenz beim Erstellen eines Aufmaßes am Ortstermin.

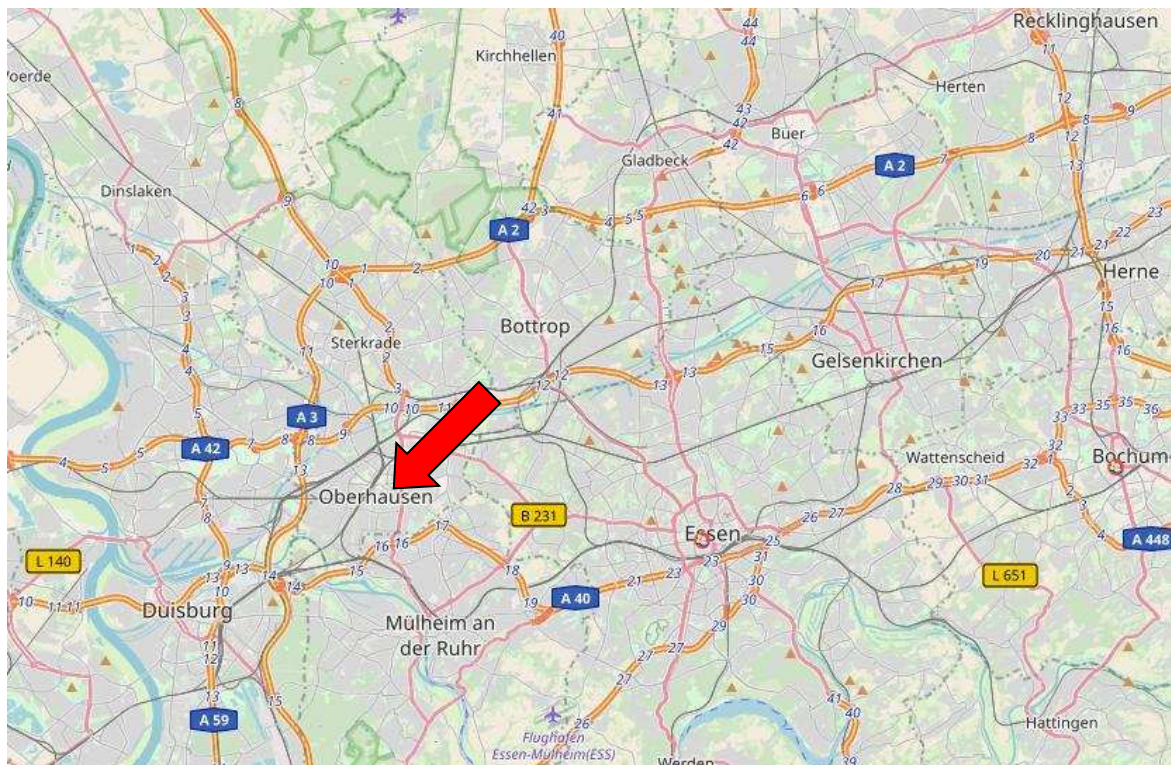
3. Eigentümer:
4. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 05.11.2025 festgelegt.
5. Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG war bis zum 31.12.2025 Frau ,
Rothebuschstraße 106 in 46119 Oberhausen. Ab 01.01.2026 wurde Herr
, Rothebuschstraße 106 in 46119 Oberhausen, bestellt.
6. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 62 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 5
Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine
für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als pdf.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

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

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



Quelle: open streetmap.de

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

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

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

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

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

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





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

Lage, Entfernungen:

Oberhausen-Osterfeld-Rothebusch.

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

Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Zur Stadtmitte (Marktstraße) und zum Hauptbahnhof von Oberhausen sind es ca. 7 km in südlicher Richtung.

Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in ca. 2,7 km Entfernung in südwestlicher Richtung zur A516, von hier aus in weiteren ca. 5 km Entfernung in nördlicher Richtung am Autobahnkreuz-Oberhausen zur A3 und zur A2, alternativ von hier in ca. 2,5 km südlicher Richtung an der Auffahrt Oberhausen-Zentrum zur A42.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage gem. Bodenrichtwertniveau.

In ca. 500 m Entfernung befindet sich die Teutoburger Straße mit verschiedenen Geschäften. Das Stadtteilzentrum von Osterfeld mit Fußgängerzone ist in ca. 1,2 km zu erreichen. Auf der Rothebuschstraße verkehrt die Buslinie SB93, die nächste Haltestelle liegt etwa 100 m entfernt.

Südwestlich des zu bewertenden Objekts erstreckt sich der Olgapark.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garagenzeile mit 6 Garagen bebaut. Auf der Seite des zu bewertenden Objekts befinden sich weitere ähnlich errichtete Gebäude in offener Bebauung. Die nähere Umgebung ist ein allgemeines Wohngebiet.

Immissionen:

Das zu bewertende Objekt liegt in einer Durchgangsstraße. Durch diesen Einfluss ist mit erhöhten Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen.

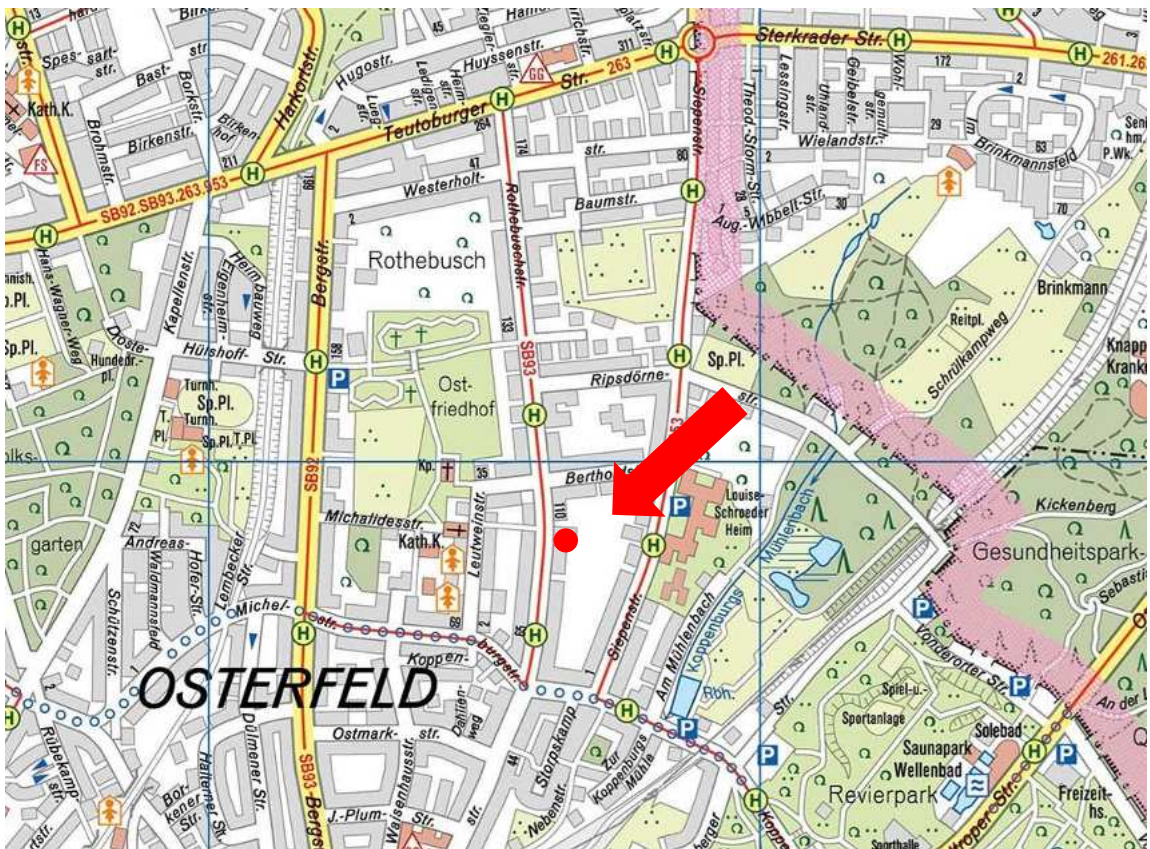
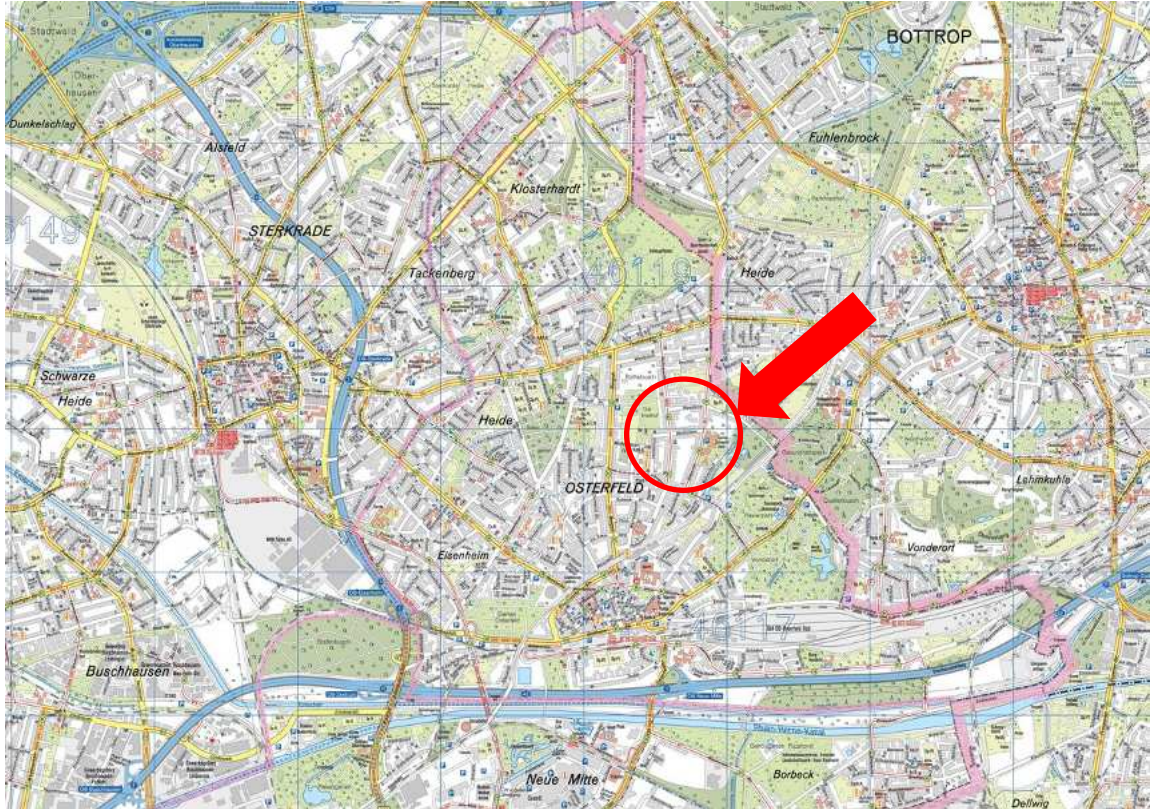
Im Rahmen des Lärmaktionsplans hat die Stadt Oberhausen als zuständige Behörde, entgegen den Empfehlungen des Landes NRW, als Auslösewert die Pegel von 65 dB(A) für den 24-Stundenwert bzw. 55 dB(A) für den Nachtwert festgesetzt. Inhalte des Lärmaktionsplans sind u. a. Maßnahmen für die Bereiche, in denen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

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel $> 65 - 69$ dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden. Dies betrifft das Objekt jedoch nur in Teilbereichen an der Vorderfassade.

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



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



1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Flurstück 366 eingefügt (unmaßstäblich):



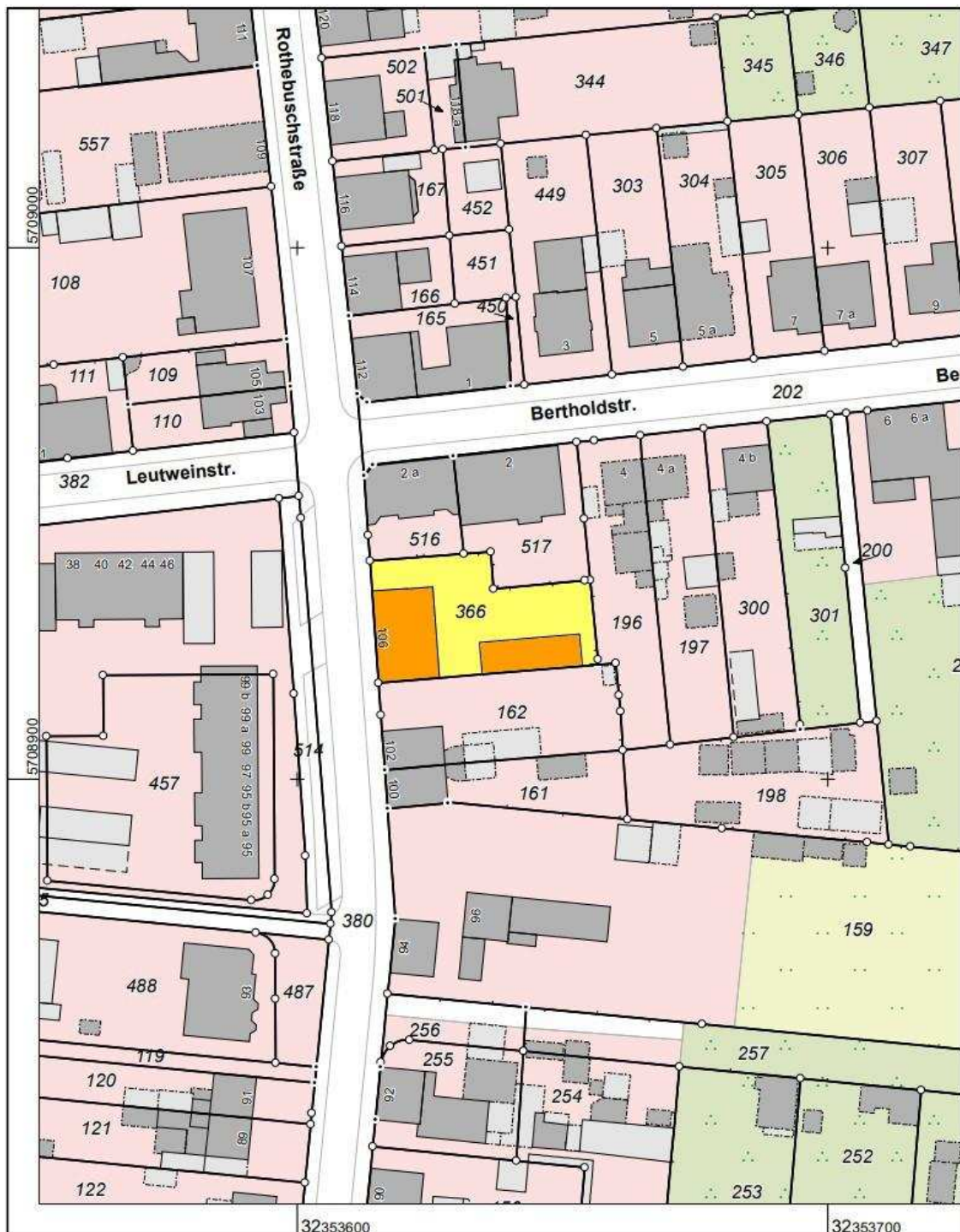
**Stadt Oberhausen
Katasteramt**

Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurstück: 366
Flur: 4
Gemarkung: Osterfeld
Rothebuschstr. 106, Oberhausen

Erstellt: 23.09.2025
Zeichen: 25-EI-1236



Flurstück 366:

Straßenfront:	Ca. 23,00 m zur <i>Rothebuschstraße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 23,00 m im vorderen Grundstücksbereich, ca. 16,00 m im hinteren Grundstücksbereich.
Mittlere Tiefe:	Ca. 41,00 m.
Grundstücksgröße:	815 m ² .
Grundstückszuschnitt:	L-förmig.
Topografie:	Eben.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Rothebuschstraße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Rothebuschstraße</i> : Asphaltierte zweispurige Fahrbahn, asphaltierter Gehweg auf beiden Seiten der Straße, Parkmöglichkeiten auf der Straße auf beiden Seiten der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Auszug aus dem Schreiben der Stadt Oberhausen:

Grundstück Rothebuschstraße 106
Gemarkung Osterfeld, Flur 4, Flurstück(e) 366
Stichtag: 01.09.2025

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

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

Hinweis:

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

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

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

Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 366, wurde mit einem Mehrfamilienhaus und 6 Garagen bebaut. Das Wohngebäude wurde unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum errichtet und schließt an der rechten Grundstücksgrenze an das Nachbargrundstück. An der linken Seite des Mehrfamilienhauses führt zwischen dem Haus und der linken Grundstücksgrenze ein Weg zu den im rückwärtigen Grundstück liegenden Garagen. Die Einfriedung an der linken Grundstücksgrenze erfolgt durch einen Stabmattenzaun. Daran schließt sich auf dem Nachbargrundstück eine Zufahrt zu einer Tiefgarage an. Die hintere Grundstücksgrenze wird ebenfalls durch einen Stabmattenzaun und eingegletem Sichtschutz eingefriedet. Entlang der Grenze zum rechten Nachbarn verläuft hinter dem Haus eine ca. 1,6 m hohe verputzte Mauerer, welche durch die Garagenzeile des zu bewertenden Grundstücks unterbrochen wird.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs von Osterfeld, Blatt 1233 ist keine wertrelevante Eintragung vorhanden.

Anmerkung
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Für das Flurstück 366 mit insgesamt 6 Wohnungseigentumen wurden laut Teilungserklärung folgende besonderen Bestimmungen bzw. Sondernutzungsrechte festgelegt:

Das Grundstück soll gemäss der anliegenden Bauzeichnung (Aufteilungsplan) mit einem Wohnhaus, welches sechs Wohnungen enthält, und mit sechs Garagen bebaut werden.

Die Grundstückseigentümer teilen das Eigentum in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und Garage entsteht.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

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

Anmerkung:

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

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

Altlasten:

Gemäß Auskunft der Unteren Umweltschutzbehörde der Stadt Oberhausen, ist das zu bewertende Grundstück, Flurstück 366, als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen registriert.

Dies gilt auch bereits dann, wenn nur eine teilweise räumliche Überschneidung mit einer Fläche mit Bodenbelastungsverdacht besteht.

Auszug:

Altlastenauskunft_Vers.2	
FID:	788
Ident_Nr:	H08.014
Hinweise:	https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/verwaltung/stadtplanung-bauen-mobilitat-umwelt/umwelt/umweltschutz_material/erlaeuterung.pdf
Lage:	Gemark. Osterfeld, Flur 3, Nr. 1027/53
Typ:	Altstandort
Fläche:	16739 Quadratmeter
Branche:	Ziegelei (4)
Auskunft:	Die Fläche H08.014 ist als Altstandort im Kataster mit der Bezeichnung 'Gemark. Osterfeld, Flur 3' erfasst (soweit Name vergeben). Der erfasste Zeitraum ist: 1901 bis . Weitere Informationen unter Hinweise.
Zeitraum:	Der erfasste Zeitraum betrifft die Jahre von 1901 bis (Angabe 0 oder Leer bedeutet nicht erfasst).
Sonstiges:	Die ausgewählte Fläche kann teilweise durch andere Flächen mit Bodenbelastungsverdacht überlagert sein.
Name:	Gemark. Osterfeld, Flur 3

Aus den vorliegenden Informationen ergeben sich folgende Konsequenzen:

Da das angefragte Grundstück / die angefragten Grundstücke als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht erfasst ist / sind,

- kann eine genehmigungs- oder anzeigepflichtige Nutzungsänderung vorherige Untersuchungen erforderlich machen und ggf.

- kann der Genehmigungsbescheid mit Nebenbestimmungen verknüpft sein.

Dies kann im Einzelfall auch dann der Fall sein, wenn eine Fläche mit Bodenbelastungsverdacht in weniger als 50 m Entfernung vom angefragten Grundstück / den angefragten Grundstücken erfasst ist.

Falls außerdem derzeit unbefestigte Freiflächen / naturnahe Böden auf dem Grundstück vorhanden sind, gilt zusätzlich:

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 anzeigepflichtigen 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.
- Wohnbindung:** Gemäß Auskunft der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10 / Wohnraumförderung, Wohnungsaufsicht, unterliegt das zu bewertende Grundstück laut den dort vorliegenden Unterlagen nicht den Bestimmungen des Wohnbindungsgesetzes.
- Denkmalschutz:** Nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen ist das zu bewertende Objekt nicht nach § 3 Denkmalschutzgesetz NRW in die Liste der Stadt Oberhausen für Denkmäler eingetragen. Des Weiteren besteht auch kein Umgebungsschutz nach § 9 DSchG NRW.
- Nicht eingetragene Lasten und Rechte:** Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
- Festsetzungen im Bebauungsplan:** Die zu bewertende Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des §34 Baugesetzbuch (BauGB). Gem. §34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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: 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Massivbauweise mit Satteldach, voll unterkellert. 2 Spänner mit insgesamt 6 Wohneigentumen.
1-geschossiges Garagengebäude mit 6 Garagen in Massivbauweise mit Flachdach.

Baujahr: **Wohnhaus 1967.**

Bauschein Nr. 1325/67 vom 08.09.1967 zur Errichtung eines dreigeschossigen Sechsfamilienhauses und sechs Pkw-Garagen.

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.10.1967 für 6 Wohnungseigentume.

Rohbauabnahme am 21.12.1967.

Gebrauchsabnahmeschein am 01.08.1968.

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung Rothebuschstraße 106 mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 3 im 1. OG links. Die Hausfassade ist an der Vorderseite und zu einem großen Teil verklindert. Der dahinter liegende Bereich ist mit einem Wärmeverbundsystem verkleidet. Rinnen und Fallrohre sind aus Zink. Links sieht man die Zufahrt zu der im rückwärtigen Grundstück liegenden Garagenzeile mit einer zum Wohnungseigentum Nr. 3 gehörenden Garage.

**Bild 02****Übersichtsbild**

Blick von rechts auf die zu bewertende Bebauung. Die rechte Giebelseite befindet sich an der Grundstücksgrenze. Sie ist verputzt und gestrichen.

**Bild 03****Übersichtsbild**

Blick auf die Rückseite des Hauses. Sie ist verputzt und gestrichen. Die Balkone sind zurückgezogen und ragen aus dem Gebäude heraus. Sie haben eine Brüstung aus einem Stahlgeländer mit einer Kunststoffverkleidung. Hinten links sieht man die Abgrenzungsmauer zum Nachbargrundstück. Davor führt eine Treppe (nicht im Bild) hinter zur Kelleraußentüre.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick auf die rückwärtige Hoffläche mit der Garagenzeile. Zu der zu bewertenden Wohnung Nr. 3 gehört die 3. Garage von links. Vor den Garagen wurde links eine breite gepflasterte Zufahrtsfläche angelegt. Zwischen dem Wohnhaus und der Zufahrtsfläche sieht man eine Rasenfläche. Hier führt ein kleiner Weg zur Kellertreppe. Die Einfriedung erfolgt nach links und rechts mit einem Stabmattenzaun.



Bild 05
WE Nr. 3

Blick in die der Wohnung zugehörigen Garage. Die Wände sind gemauert und gestrichen. Auf dem Boden sieht man einen Estrichbelag. Das Stahlschwingtor wird manuell bedient. Eine elektrische Belichtung ist vorhanden.



Bild 06
Übersichtsbild

Blick auf den Hauseingang. Über 1 massive Stufe aus Granitplatten gelangt man zur Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasfeld und feststehendem Seitenfeld. Dieser hat ebenfalls ein Glasfeld sowie die Klingelanlage und Briefkästen. Über dem Hauseingang befindet sich eine kleine massive Kragplatte. Die Kellerfenster sind aus Stahl und befinden sich im Sockel.



Bild 07
Übersichtsbild

Blick in das Treppenhaus. Die zweiläufige massive Treppe hat einen Kunststeinbelag. Das Geländer besteht aus Stahlrechteckstäben und einem Mipolamhandlauf. An den Wänden wurde ein Strukturputz mit Anstrich aufgebracht. Zur Belichtung dient ein großes Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

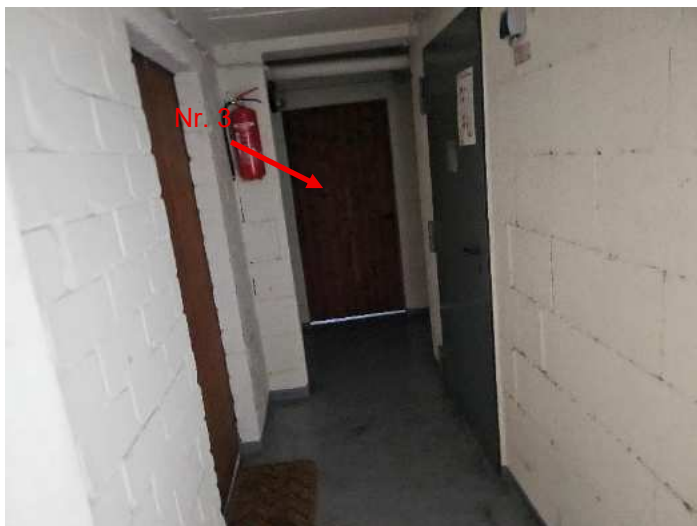


Bild 08
Übersichtsbild

Blick in einen Kellerflur. Geradeaus sieht man die Tür des zur Wohnung Nr. 3 gehörenden Kellerraum. Sie besteht aus Holz ohne Zarge. Die Wände im Flur sind unverputzt und gestrichen. Dies gilt auch für die Stahlbetondecke. Rechts sieht man die Stahltür zum ehemaligen Heizungsraum. Estrich liegt auf dem Boden.



Bild 09
WE Nr. 3

Blick in den zur Wohnung gehörenden Kellerraum. Die Mauerwerkswände sind unverputzt und gestrichen. Zur Belichtung ist ein Stahlkellerfenster vorhanden.



Bild 10
Übersichtsbild

Blick in die Waschküche. Die Wände sind ca. 1 m hoch verputzt und gestrichen, darüber unverputzt und gestrichen. Links neben den Stellplätzen für die Waschmaschinen befindet sich ein Ausgussbecken, daneben noch ein alter Waschofen, der früher mit Kohle oder Holz befeuert wurde. Rechts (nicht im Bild) befindet sich die Kellerausgangstür zum Hof. Der Estrich hat einen Bodenablauf.

**Bild 11****Übersichtsbild**

Blick auf die Wohnungseingangstür des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 3 im 1. OG links. Die Tür ist aus Holz und hat eine Holzcharge.

**Bild 12****WE Nr. 3**

Blick in den Flur der zu bewertenden Wohnung. Links befindet sich die Tür zum Wohnzimmer. Rechts hinten gelangt man in die Küche. Geradeaus sieht man die Wohnungseingangstür, bei der auf der Innenseite Holzkassetten angebracht wurden. Der Boden hat einen Keramikplattenbelag. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. An der Decke wurde eine Holzprofilbretterverkleidung mit integrierten Beleuchtungskörpern angebracht.

**Bild 13****WE Nr. 3**

Blick in die Küche. Auch hier der gleiche Keramikplattenbelag auf dem Boden. Die Wände haben links und rechts einen Fliesenspiegel, darüber Putz und Tapete. Links unterhalb des Fliesenspiegels ist nur Putz vorhanden. Hier wurden Leitungen umgelegt. Unterhalb des Fensters ist die Ausparung zu sehen, wo früher ein alter Nachtspeicherofen untergebracht wurde. Die Decke hat eine Holzvertäfelung.



Bild 14
WE Nr. 3

Blick in das Kinderzimmer. Ausstattung mit Fertigparkett und tapezierten Wänden. Hinten sieht man ein zweiflügeliges Kunststofffenster mit Marmorinnenfensterbank. Darunter eine Holzverkleidung hinter der sich ein Nachtspeicherofen befindet. Die Decke hat auch hier eine Holzvertäfelung.



Bild 15
WE Nr. 3

Blick in das Bad, Ausstattung mit fast ebenerdiger Duschtasse und Echtglasabtrennung, Waschbecken und WC-Körper. Die Wände sind raumhoch gefliest. Die Decke mit Putz und Anstrich. Im Vordergrund sieht man die Holztür mit Kassettenverkleidung.



Bild 16
WE Nr. 3

Blick in das Wohnzimmer. Auf dem Boden liegt Fertigparkett. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Die Decke hat eine zweifarbige Holzpaneelverkleidung. Unter der Fensteranlage sieht man eine alte Holzverkleidung mit Nachtspeicherheizung. Links davon ist die Tür, die auf den Balkon führt.

**Bild 17****WE Nr. 3**

Blick auf den Balkon. Der Boden hat einen Kunststeinplattenbelag. Links sieht man das Holzfenster zum Schlafzimmer. Die Fensterbank besteht aus Klinkerplatten. Die teils herausragende Loggia hat ein Stahlgeländer mit Kunststoffplatten als Verkleidung.

**Bild 18****WE Nr. 3**

Blick in das Schlafzimmer. Gleiche Ausstattung wie das Kinderzimmer. Ein Wand hat die gleiche Holzvertäfelung wie die Decke. Der Nachtspeicherofen fehlt.

**Bild 19****Übersichtsbild**

Blick in den nicht ausgebauten Dachboden. Die Dachschrägen haben eine Unterspannbahn mit Wärmedämmung. Zur Belichtung dienen Dachflächenfenster. Auf dem Boden liegt Estrich.

**Bild 20****Übersichtsbild**

Blick in einen der Wohnung zugeordneten Abstellraum auf dem Dachboden. Die Abtrennungen der Räume erfolgen durch OSB-Platten. Die Schrägen sind nicht verkleidet. Ein Holzfenster dient der Belichtung.

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 (gemäß Bauakten der Stadt Oberhausen):

Kellergeschoss:

Treppe, 6 zu den Wohnungen gehörende Kellerräume, Hausanschluss, Waschküche, Fahrradkeller, Trockenraum, Heizungsraum.

Erdgeschoss:	Hauseingang mit Treppenhaus Wohnung Nr. 1 (links): Diele, Küche, Kinderzimmer, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Balkon. Wohnung Nr. 2 (rechts): Diele, Küche, Bad, Kinderzimmer, Abstellraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Balkon.
1.Obergeschoss:	Treppenhaus Wohnung Nr. 3 (zu bewertende Wohnung): Diele, Küche, Kinderzimmer, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Balkon. Wohnung Nr. 4: wie EG rechts.
2.Obergeschoss:	Treppenhaus Wohnung Nr. 5: wie 1.OG links. Wohnung Nr. 6: wie 1.OG rechts.
Dachgeschoss:	Treppenhaus. Trockenraum mit Zugang zu 6 Abstellräumen der Wohnungen, 6 Abstellräume.
Rohbau:	
Außenwände:	KG: Mauerwerk 30 cm. EG: Mauerwerk ca. 30 cm. Vorderfassade und linke Giebelfassade teilweise verklindert, teilweise mit Wärmedämmverbundsystem. Rückfassade und rechte Giebelfassade verputzt und gestrichen.
Innenwände:	Mauerwerk, 11,5 cm und 24 cm stark, lt. Planunterlagen.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, lt. Baubeschreibung.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachform:	Satteldach.
Dachdeckung:	Tondachpfannen.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen:	Zweiläufige Stahlbetontreppe.
Fußböden:	Kunststeinbelag.
Wände:	Strukturputz mit Anstrich.
Decken:	Putz und Anstrich.
Fenster:	KG: Stahlkellerfenster im Sockelbereich. EG, OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Kunststoffrollläden teilweise im EG und OG. Außenfensterbänke aus Klinkerplatten.
Türen:	Hauseingang: Kunststofftür mit Verglasung. Innentüren aus Holz in Stahlzarge.
Elektroinstallation:	Normale Ausführung.
Heizung:	Fernwärme und Nachtspeicherheizung. Die Ölheizung ist nicht mehr in Betrieb.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.
Elektroinstallation:	Übliche Ausführung.
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- Hauseingangsüberdachung.- Kelleraußentreppe.- Leichte Dachüberstände.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein zweigeschossiges freistehendes Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer Garagenzeile mit 6 Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich. Das Gebäude wurde 1967 in Massivbauweise mit Satteldach errichtet. Es befinden sich 6 Wohneinheiten im Gebäude (Zweispänner).

Fassade: Die Vorderfassade des Hauses und ein Teil der linken Giebelseite ist verklinkert. Der übrige Teil der linken Giebelseite hat ein Wärmeverbundsystem. Die rechte Giebelseite steht an der Grundstücksgrenze und ist verputzt und gestrichen. Laut Angaben einer Hauseigentümerin soll sie noch gedämmt werden. Auch die Rückfassade hat nur Putz und Anstrich. Über dem Hauseingang befindet sich eine kleine Kragplatte aus Beton.

Die Hauseingangstür zum Treppenhaus besteht aus einer Kunststofftür und Strukturverglasung sowie aus einem feststehendem Seitenelement mit Klingel- und Briefkastenanlage.

Treppenhaus: Die Ausstattung des Treppenhauses stammt aus dem Baujahr. Die Bodenbeläge im Treppenhaus bestehen aus Kunststeinplatten. Eine zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag führt in die beiden Obergeschosse und das nicht ausgebaut Dachgeschoss. Als Belichtung des Treppenhauses dienen Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Das Geländer besteht aus Stahlsenkrechtstäben mit einem Mipolamhandlauf. Die Wände sind mit einem Strukturputz und Anstrich versehen.

Keller: Man gelangt über je einen Flur in die Kellerräume. Der linke Flur führt zu 3 Kellerräumen der Wohnungseigentume sowie einem Heizungs- und Trockenraum. Über den rechten Flur erreicht man weitere 3 Kellerräume der Wohnungen sowie den Fahrradkeller, Waschküche und Hausanschlussraum. Von der Waschküche führt eine Tür zur Kelleraußentreppe, über die man in den rückwärtigen Garten mit der Garagenanlage gelangt. Die Wände sind unverputzt und gestrichen. Die Türen zu den Kellerräumen sind aus Holz, zum Heizungsraum aus Stahl in Stahlzarge. Auf dem Boden ist Estrich eingebaut. Bei der Decke handelt es sich um eine Stahlbetondecke.

Dach: Das Dach besteht aus einer Tonpfanneneindeckung mit Unterspannbahn und Wärmedämmung. Fallrohre und Dachrinnen sind aus Zink.

Die Wärmeversorgung erfolgt im Haus überwiegend über einen Fernwärmeanschluss, der vor ca. 10 Jahren eingerichtet wurde. Die Ölheizung wurde außer Betrieb genommen, steht aber noch im Heizungsraum. Anschlüsse für Heizkörper sollen in allen Wohnungen vorhanden sein.

Gemäß Informationen einer Eigentümerin ist kein Wirtschaftsplan vorhanden. Es erfolgt eine jährliche Versammlung. Die Erhaltungsrücklage soll ca. 64.000 € hoch sein.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. zu tätige 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 liegt vor. Er weist einen Endenergieverbrauch von 106,1 kWh/(m²*a) aus.

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 3

Lage des Wohnungseigentums Die Wohnung Nr. 3 liegt im 1. Obergeschoss, links im Gebäude:

Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	3- Zimmer Wohnung von ca. 71 m ² Wohnfläche mit Diele, Küche, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Balkon. Zzgl. ein zugehöriger Kellerraum und ein Raum im nicht ausgebauten Dachgeschoss.
Fußböden:	Keramikplattenbelag in Diele, Küche und Bad. Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer mit Fertigparkett.
Wände:	Wände mit Putz und Tapete. Bad raumhoch gefliest. Fliesenspiegel in der Küche.
Decken:	Holspaneelverkleidung in allen Räumen außer dem Bad. Bad mit Putz und Anstrich.
Türen:	Wohnungseingangstüre Holz in Holzzarge. Zimmertüren als Holztüren mit Holzkassetten in Holzzargen.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung aus 2015. Innenfensterbänke in Marmor. Teilweise noch Holzfenster.
Elektroinstallation:	Übliche Ausführung mit FI-Schalter. Warmwasser über Durchlauferhitzer im Bad.
San. Einrichtungen:	Ausstattung mit Toilettenkörper, Waschbecken, fast ebenerdige Dusche mit Echtglasabtrennung, Handtuchheizkörper.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist unvermietet und leerstehend.

Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr. 3:

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem baujahrstypischen Zustand mit einigen Modernisierungen. 1995 wurden die Zimmertüren erneuert. Es handelt sich hier um Holztüren mit Kassetten in einer Holzzarge. Auch die Decken in fast allen Räumen wurden mit einer Holzpaneeldecke verkleidet, teilweise mit integrierten Beleuchtungskörpern. Innerhalb der letzten 30 Jahre wurden auch Teile der Stromversorgung erweitert. So wurde eine Zuleitung zur Küche erneuert und mit einer eigenen Unterverteilung versehen. Vor ca. 10 Jahren wurde das Bad erneuert, Ausstattung mit fast ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC-Körper sowie ein Handtuchheizkörper. Die Wände wurden raumhoch gefliest. Die Fenster sind überwiegend in den letzten 10 Jahren erneuert worden. Zum Teil sind auch noch Holzfenster vorhanden, bei denen nur

die Scheibe erneuert wurde. Die Wände in den Räumen sind verputzt und tapeziert. In einem Raum ist noch eine Wandverkleidung aus Holz vorhanden. Die Küche, der Flur und das Bad haben einen Keramikplattenbelag. Die übrigen Räume sind mit Fertigparkett versehen. Als Heizung diente bisher eine Nachtspeicherheizung, da der letzte Eigentümer besondere Vorteile in der Stromversorgung hatte. In der Küche und im Schlafzimmer ist keine Nachtspeicherheizung mehr vorhanden. Im Wohnzimmer und im Kinderzimmer stehen noch alte Nachtspeicherheizungen. Laut Aussage eines Mit-eigentümers sind die Zuleitungen für die Beheizung durch Fernwärme vorhanden. Hier sind die Räume mit entsprechenden Heizkörpern zu versehen.

Zur Ermittlung der Mängel und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 10 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Abnutzungserscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind. Hinzu kommen steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bei vermieteten Objekten bzw. dem Ersterwerbs- und Gestaltungszuschlag bei eigengenutzten Objekten bzw. der notwendigen Marktanpassung für die "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale", Abkürzung boG (Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung, lose Blattsammlung, Band 12).

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **5.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Vergleichswert). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

Da es sich um eine fiktive Instandsetzung und Modernisierung handelt, sind für das Objekt auch alle Ansätze darauf abzustellen (Restnutzungsdauer, ortsübliche Miete, etc.).

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

Tatsächliches Baujahr:	1967
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund durchgeführter Modernisierungen:	33 Jahre

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garagenzeile mit 6 Garagen bebaut. Das Wohnhaus wurde unmittelbar am öffentlichen Verkehrsraum errichtet. Rechts schließt es an der Grundstücksgrenze ab, links führt eine gepflasterte Einfahrt in den rückwärtigen Grundstücksbereich, wo sich die Garagenzeile befindet. Diese wurde an der hinteren rechten Grundstücksgrenze errichtet. Vor den Garageneinfahrten befindet sich eine große gepflasterte Hoffläche. Zwischen der Hoffläche und dem Wohnhaus wurde eine Rasenfläche angelegt. Ein kleiner Weg führt hier zur Kelleraußentreppe. Eingefriedet ist das Grundstück nach links und hinten durch einen Stabmattenzaun. An der rechten Grundstücksgrenze wurde eine ca. 1,6 m hohe Mauer zwischen der Garagenzeile und dem Wohnhaus errichtet.

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.

KG	17,20 m x	11,40 m	=	<u>196,08 m²</u>	196,08 m ²
EG	17,20 m x	11,40 m	=	<u>196,08 m²</u>	196,08 m ²
1.OG	17,20 m x	11,40 m	=	<u>196,08 m²</u>	196,08 m ²
2.OG	17,20 m x	11,40 m	=	<u>196,08 m²</u>	196,08 m ²
DG	17,20 m x	11,40 m	=	<u>196,08 m²</u>	196,08 m ²
					980,40 m ²
			rd.		980,00 m²

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden vor Ort ermittelt.

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.

SE Nr. 3	Diele	(3,72 m x 1,23 m)		4,58 m ²	5,72 m ²
		(1,07 m x 0,48 m)		0,51 m ²	
		(1,04 m x 0,47 m)		0,49 m ²	
		(0,51 m x 0,28 m)		0,14 m ²	
Küche	(2,51 m x 3,48 m)		8,73 m ²	8,44 m ²	
	(-0,43 m x 0,44 m)		-0,19 m ²		
	(-0,13 m x 0,79 m)		-0,10 m ²		
Kind	(3,68 m x 3,50 m)		12,88 m ²	12,88 m ²	
Bad	(1,68 m x 2,47 m)	=	4,15 m ²	4,15 m ²	
Schlafzimmer	(3,63 m x 3,82 m)		13,87 m ²	13,87 m ²	
Wohnen	(4,16 m x 5,20 m)	=	21,63 m ²	22,74 m ²	
	(0,62 m x 0,74 m)		0,46 m ²		
	(1,32 m x 0,49 m)		0,65 m ²		
				67,80 m ²	
Loggiabereich	0,5 x 3,56 m x 1,39 m	=		2,47 m ²	
Balkonbereich	0,25 x 3,56 m x 0,69 m	=		0,61 m ²	
		=		<u>70,89 m²</u>	
			rd.	71,00 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 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 €/m² 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 10 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, abgaben-rechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

3.2.1 Bodenwert Flurstück 366

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 119027 in Oberhausen-Osterfeld, **Rothebuschstraße 106** zum Stichtag 01.01.2025:

= 230,- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 3 Jahre berücksichtigt. In den letzten Jahren stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Es wird weiterhin von einer Stagnation ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **230 €/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.

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).

WGFZ Bewertungsgrundstück:

$$196,08 \text{ m}^2 + 196,08 \text{ m}^2 + 196,08 \text{ m}^2 (196,08 \text{ m}^2 \times 0,75) = 735,30 \text{ m}^2 / 815,00 \text{ m}^2 =$$

0,902 rd. **0,90**

WGFZ Richtwertgrundstück:

1,00

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

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

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

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolationen berechnen.

Angepasster Bodenwert:

$$0,95 \times 230,00 \text{ m}^2 = 218,50 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 219,00 \text{ €/m}^2$$

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.

Für die Gartenausrichtung nach Ost ist keine Anpassung vorzunehmen:

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$815 \text{ m}^2 * 219,00 \text{ €/m}^2 = 178.485,00 \text{ €}$$

Bodenwert Flurstück 366:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 178.000,00 €**

3.2.2 Bodenwertanteil des Wohnungseigentum Nr. 3

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

Die gem. Teilungserklärung vorgenommenen Miteigentumsanteile entsprechen nach Überprüfung **in etwa** der anteiligen Wertigkeit der zu bewertenden Wohnungseigentume am Gesamtobjekt; deshalb können die jeweiligen Bodenwertanteile für die Ertrags- und Sachwertermittlung angesetzt werden. (Eine theoretisch erforderliche Korrektur aufgrund der vorliegenden Abweichungen ist vorliegend aufgrund vernachlässigbarer Wertauswirkung nicht erforderlich).

Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 3, anteilig:

$$\text{SE Nr. 3} \quad 178.000,00 \text{ €} \times 158,546 / 1.000 = 28.221,19 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{28.200,00 \text{ €}}$$

3.3 Vergleichswertermittlung Wohnungseigentum Nr. 3

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 33 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 10 Kaufpreise ausgewertet wurden.

Auszug aus dem Schreiben des Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen vom 14.11.2025:

Nr.	Straße	Zeitp.	Bauj.	Gesch.			Gesch.	Balkon o.ä.	Modernisierung								Ausstattung	Nutzung	Kaufpr. €/m²		
				Gebäude	Anz. WE	Größe			1	2	3	4	5	6	7	8					
1	Richard-Dehmel-Straße 35, 37	Jun 18	1960	2	6	74	DG	B	-	1997	-	2014	-	2006	-	-	-	-	gut	E	952
2	Vestische Straße 165, 167	Sep 18	1978	3	9	75	1.OG	B	-	2008	-	-	2009	2005	2005	2005	-	-	normal	E	1.213
3	Rothebuschstraße 146	Mai 19	1964	3	8	75	3.OG	B/T	-	-	-	2019	-	-	-	-	-	-	gut	E	1.466
4	Rothebuschstraße 148	Jun 19	1960	3	6	75	3.OG	B/G	-	-	2010	-	-	2010	2010	2010	-	-	gut	E	1.500
5	Rothebuschstraße 148	Aug 19	1963	3	6	73	EG	B/G	-	-	-	-	2010	-	-	-	-	-	normal	E	959
6	Michelstraße 6	Okt 19	1966	2	5	71	1.OG	B	2014	1989	-	2005	1995	1996	1996	1989	-	-	normal	E	986
7	Rothebuschstraße 150	Jun 21	1960	3	8	74	3.OG	B	-	-	2010	2010	2019	-	2010	-	-	-	gut	E	1.892
8	Rothebuschstraße 150	Aug 22	1969	3	8	71	EG	B/G	-	-	-	-	-	2021	-	-	-	-	normal	E	2.260
9	Lilienthalstraße 16 b	Sep 23	1970	3	6	80	1.OG	B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	normal	E	1.644
10	Boitroper Straße 4	Mai 24	1973	3	8	74	1.OG	B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	normal	V	1.392

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 2018 und 2019 gab es eine Stagnation.

Es ergeben sich folgende Faktoren bzw. Anpassungen:

**Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt
zum Stichtag 05.11.2025**

Objekt	€/m ² WF	Zeitpunkt	Faktor Zeitpunkt	€/m ² WF
1	952	Jun. 18	1,20	1.142
2	1.213	Sep. 18	1,20	1.456
3	1.466	Mai. 19	1,20	1.759
4	1.500	Jun. 19	1,20	1.800
5	959	Aug. 19	1,20	1.151
6	986	Okt. 19	1,20	1.183
7	1.892	Jun. 21	1,08	2.043
8	2.260	Aug. 22	1,04	2.350
9	1.644	Sep. 23	1,04	1.710
10	1.392	Mai. 24	1,02	1.426

Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt

Da der Gutachterausschuss Oberhausen keine Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten oder andere Anpassungsfaktoren für Wohnungseigentum abgeleitet hat, werden im Folgenden Anpassungsfaktoren aus den Nachbargemeinden Duisburg, 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

Tabelle 6.4: Wohnlage - Umrechnungskoeffizienten - Eigentumswohnungen

Stadt Bottrop:

	einfach	0,91
Lageklasse	mittel	1,00
	gut	1,11

Stadt Mülheim:

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

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen, 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	€/m ² WF	Lage	Faktor Lage	€/m ² WF
1	1.142	besser	0,95	1.085
2	1.456	schlechter	1,05	1.528
3	1.759	gleich	1,00	1.759
4	1.800	gleich	1,00	1.800
5	1.151	gleich	1,00	1.151
6	1.183	gleich	1,00	1.183
7	2.043	gleich	1,00	2.043
8	2.350	gleich	1,00	2.350
9	1.710	schlechter	1,05	1.795
10	1.426	schlechter	1,05	1.497

Baujahr

Stadt Essen:

Keine allgemeinen Umrechnungskoeffizienten.

Stadt Bottrop:

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

Stadt Mülheim:

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

Baujahr der zu bewertenden Wohnung: 1967, Alter: 58 Jahre.

Baujahre der Vergleichswohnungen: 1960-1978, Alter: 47 - 65 Jahre.

Es wird gem. den Umrechnungskoeffizienten der Stadt Mülheim keine Anpassung aufgrund des Baujahres geschätzt.

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
Wohneinheiten im Gebäude	4 - 8	1,00
	9 - 12	0,98
	> 12	0,93

Stadt Mülheim:

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

Zu bewertende Wohnung: 6

Vergleichswohnungen: 5 - 9

Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt

Objekt	€/m ² WF	Anzahl WE	Faktor WE	€/m ² WF
1	1.085	6	1,00	1.085
2	1.528	9	1,02	1.559
3	1.759	8	1,00	1.759
4	1.800	6	1,00	1.800
5	1.151	6	1,00	1.151
6	1.183	5	1,00	1.183
7	2.043	8	1,00	2.043
8	2.350	8	1,00	2.350
9	1.795	6	1,00	1.795
10	1.497	8	1,00	1.497

Balkon

Stadt Essen:

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

Stadt Bottrop:

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

Stadt Mülheim:

Balkon/Loggia	vorhanden	1,00
	nicht vorhanden	0,96

Die zu bewertende Wohnung hat einen Balkon. Alle Vergleichswohnungen haben einen Balkon. Eine Anpassung ist nicht notwendig.

Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt

Objekt	€/m ² WF	Balkon	Faktor Balkon	€/m ² WF
1	1.085	Balkon	1,00	1.085
2	1.559	Balkon	1,00	1.559
3	1.759	Balkon/Terrasse	1,00	1.759
4	1.800	Garten/Balkon	1,00	1.800
5	1.151	Garten/Balkon	1,00	1.151
6	1.183	Balkon	1,00	1.183
7	2.043	Balkon	1,00	2.043
8	2.350	Garten/Balkon	1,00	2.350
9	1.795	Balkon	1,00	1.795
10	1.497	Balkon	1,00	1.497

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
Gebäudestandard	mittel	1,00
	mittel bis gehoben	1,06
	gehoben	1,13

Stadt Mülheim:

Ausstattung	stark gehoben	1,30
	gehoben	1,17
	mittel	1,00
	einfach	0,92

Zu bewertende Wohnung: mittel bis gut

Vergleichswohnungen: mittel (normal) bis gehoben (gut)

Ausgehend von den Umrechnungskoeffizienten der Nachbarstädte wird von einem gemittelten Faktor für die zu bewertende Wohnung im Vergleich zu gut ausgestatteten Wohnungen **von 0,91** ausgegangen.

Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt

Objekt	€/m ² WF	Ausstattung	Faktor Ausstattung	€/m ² WF
1	1.085	gut	0,91	988
2	1.559	normal	1,00	1.559
3	1.759	gut	0,91	1.601
4	1.800	gut	0,91	1.638
5	1.151	normal	1,00	1.151
6	1.183	normal	1,00	1.183
7	2.043	gut	0,91	1.859
8	2.350	normal	1,00	2.350
9	1.795	normal	1,00	1.795
10	1.497	normal	1,00	1.497

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.

Ausgehend von den Umrechnungskoeffizienten der Nachbarstädte wird von einem gemittelten **Faktor von 1,06** ausgegangen.

Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt

Objekt	€/m ² WF	Vermietung	Faktor Ausstattung	€/m ² WF
1	988	unvermietet	1,00	988
2	1.559	unvermietet	1,00	1.559
3	1.601	unvermietet	1,00	1.601
4	1.638	unvermietet	1,00	1.638
5	1.151	unvermietet	1,00	1.151
6	1.183	unvermietet	1,00	1.183
7	1.859	unvermietet	1,00	1.859
8	2.350	unvermietet	1,00	2.350
9	1.795	unvermietet	1,00	1.795
10	1.497	vermietet	1,06	1.587

Wohnungsgröße

Stadt Essen:

Keine allgemeinen Umrechnungskoeffizienten.

Stadt Bottrop:

	30 m ² - 49 m ²	0,88
	50 m ² - 69 m ²	0,95
Wohnfläche	70 m² - 89 m²	1,00
(Interpolation möglich)	90 m ² - 109 m ²	1,03
	110 m ² - 130 m ²	1,04

Stadt Mülheim:

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

Zu bewertende Wohnung: 71 m²Vergleichswohnungen: 71 – 80 m²

Es wird gem. den Umrechnungskoeffizienten der Stadt Bottrop keine Anpassung aufgrund der Wohnungsgröße geschätzt.

Zusätzliche Eigenschaften

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
	Erdgeschoss	1,01
Geschosslage	1. Obergeschoss	1,00
	ab 2. Obergeschoss	0,97
	Dachgeschoss	0,98
	Baujahrtypisch (nicht modernisierter)	0,78
Modernisierungstyp	teilmodernisiert (nicht neuzeitlich)	0,88
	neuzeitlich	1,00

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: 1.603 €/m² Wohnfläche mit einer Spanne von: 1.183 € bis 1.859 €/m².

Die Preise von Nr. 1,5 und 8 liegen außerhalb des Spannenwertes (ca. 26 %, 37 bzw. - 49 %). Diese werden deshalb zur Ableitung des gewichteten Mittels nicht weiter herangezogen. Es wird der Vergleichspreis als gewichtetes Mittel aus den zuvor an die wertbeeinflussenden Merkmale angepassten Vergleichskaufpreisen gebildet.

Der Mittelwert beträgt **rd. 1.603 €/m²** Wohnfläche. Der absolute Vergleichswert ergibt sich aus dem Produkt des relativen Vergleichswertes und der Wohnfläche und anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

$$71 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} * 1.603,00 \text{ €/m}^2 = 113.813,00 \text{ €}$$

Zu der zu bewertenden Wohnung gehört auch eine Garage. Gemäß Grundstücksmarktbericht der Nachbarstadt Essen liegen die Kaufpreise für Einzelgaragen als Weiterverkauf bei ca. 10.000 €. Die Garage wird deshalb mit einem Zuschlag von 10.000 € berücksichtigt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

	113.813,00 €
- Wert der zur Wohnung gehörenden Garage	10.000,00 €
- Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten am Sondereigentum (siehe Seite 29)	<u>- ca. 5.000,00 €</u>
	118.813,00 €
	rd. 119.000,00 €

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)

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 **33 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	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.)

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine mittlere Lage. Es ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und Erhöhungen der Energiekosten tlw. Preisabfälle festzustellen sind. Der Liegenschaftszinssatz wird mit 1,78 % geschätzt (unvermietet, Preisrückgänge, mittlere Lage).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

3.4.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 3

Das Wohneigentum ist vermietet.

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-/Holztreppe in normalem Unterhaltungszustand)
- einfache bis mittlere Wohnungsausstattung (z. B.: ohne Bodenbeläge, Holzdielen, Laminat oder PVC- Teppichböden, Elektroausstattung in geringerem bis ausreichendem Umfang)

Zunächst ist von der Baualtersgruppe III, 1965 bis 1979, auszugehen.

Die diesbezügliche Mietpreis-Spanne gemäß Mietspiegel beträgt:

Für Wohnungen 60 m² bis 90 m²: 4,89 bis 7,05 €/m², Mittelwert 5,91 €/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 Einfamilienwohngelände, Apartments, 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 m², außergewöhnlich gute Wohnlage, Garten zur alleinigen Nutzung, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum etc.

Für die Eigentumswohnung ist von dem mittleren Wert, = **5,91 €/m²** auszugehen.

Der Mietspiegel sieht noch Zu- bzw. Abschläge vor.

SE Nr.		SE Nr. 3	
Wohnfläche		71,00 m ²	
Basismiete		5,91 €/m ²	
Zuschläge			
<u>Isolierverglasung</u>	0,21 €/m ²	0,21 €/m ²	
eingebaut nach 1995 in Gebäuden bis Baujahr 1994			
<u>Erneuerung der Sanitärausstattung nach dem Jahr 2000</u>	0,41 €/m ²	0,41 €/m ²	
<u>Heizungsanlagen (Heizkessel/Heiztechnik) eingebaut</u>	0,18 €/m ²	0,18 €/m ²	
nach 1995 oder Fernwärmeanschluss			
Gebäude bis Baujahr 1979			
<u>Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke</u>	0,69 €/m ²	0,50 €/m ²	
<u>und der Außenwände im Jahr 2000 oder später</u>			
Es ergibt sich folgender Mietwert:		7,21 €/m ²	
		rd.7,20 €/m ²	
* Wohnfläche		71,00 m ²	
		511,20 €/Monat	
Garage		1,00 Stk. Garage	
		50,00 €/Monat	
		561,20 €/Monat	
		6.734,40 €/Jahr	
Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)			
SE Nr. 3	Wohnung	71,00m ² 7,20 €/m ² 511,20 €/Monat	6.134,40 €/Jahr
	Garage	50,00 €/Monat	600,00 €/Jahr
Jährliche Nettokaltmiete insgesamt			6.734,40 €/Jahr
Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:			
Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:			
	351,00 € / Wohneinheit		397,00 €
	46,00 € /Stk. Garage		
Instandhaltungsaufwendungen:			
	13,80 € / m ² Wohn- und Nutzfläche		
	1,00 € /Stk. Garage		
in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen			
sowie eigener Erfahrungswerte bei:			
	71,00 m ²		1.083,80 €
	1,00 Stk. Garage		
Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen:			
	2,0 % der wohnbaulichen Erträge		
	gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen		134,69 €
			<u>1.615,49 €</u>
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt			- 1.615,49 €
Jährlicher Reinertrag			5.118,91 €

Jährlicher Reinertrag	5.118,91 €
Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)	
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert	
1,78 % * 28.200,00 €	<u>- 501,96 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen	4.616,95 €
Restnutzungsdauer des Gebäudes:	33 Jahre
Vervielfältiger	* 24,795
bei 33 Jahren Restnutzungsdauer 1,78 % Liegenschaftszinssatz	
Ertragswert der baulichen Anlagen	114.477,32 €
Bodenwert	<u>+ 28.200,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums	142.677,32 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	142.677,32 €
Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten am Sondereigentum, siehe Seite 29)	<u>ca. - 5.000,00 €</u>
	137.677,32 €
Ertragswert insgesamt	138.000,00 €

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 markt-konforme 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. 3

Der Vergleichswert wurde mit rd. 119.000,00 ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 138.000,00 € 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 Vergleichskaufpreisverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit und in Anlehnung an den Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen abgeleitet worden. Das gleiche gilt für die Daten aus dem Ertragswertverfahren.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung des Ertragswertes, = **rd. 125.000,00 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein unvermietetes Wohnungseigentum in einem aus 6 Wohnungen bestehenden Mehrfamilienhaus. Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, ordentlichen Zustand mit Modernisierungen und geringem Instandhaltungsstau.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 3 liegt im 1. Obergeschoss links (Zweispänner) und hat eine Größe von rd. 71 m². Es hat eine normale Grundrissgestaltung mit Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche, Kinderzimmer und Wohnzimmer mit Balkon. Zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum gehört ein Kellerraum im Kellergeschoss sowie ein zusätzlicher Abstellraum im Dachgeschoss.

Zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum gehört auch eine Garage.

Der Verkehrswert für 158,546 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus und 6 Garagen bebaute Grundstück in 46119 Oberhausen, *Rothebuschstraße 106*, Gemarkung Osterfeld, Flur 4, Flurstück 366, Wohnungsgrundbuch von Osterfeld, Blatt 1233, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 3** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungstichtag **05.11.2025** mit

rd. 125.000,00 Euro

In Worten: Hundertfünfundzwanzigtausend Euro geschätzt.
(entspricht bei rd. 71 m²: rd. 1.760 €/ m² Nutzfläche)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung am Sondereigentum in Höhe von ca. 5.000 € für Instandsetzungsarbeiten) ergäbe sich ein Wert von 130.000,00 € (= rd. 1.831 €/m² Wohnfläche bei 71 m²).

Mülheim a.d. Ruhr, 22.12.2025

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel

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

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

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

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

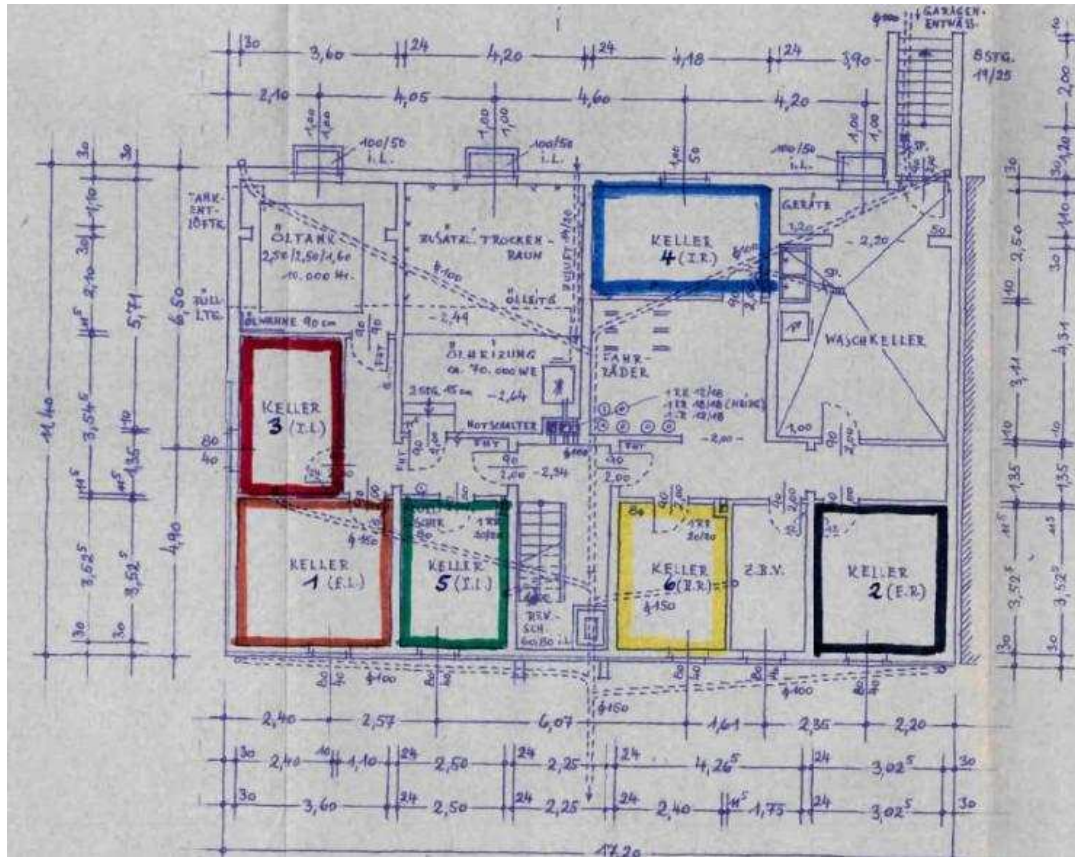
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

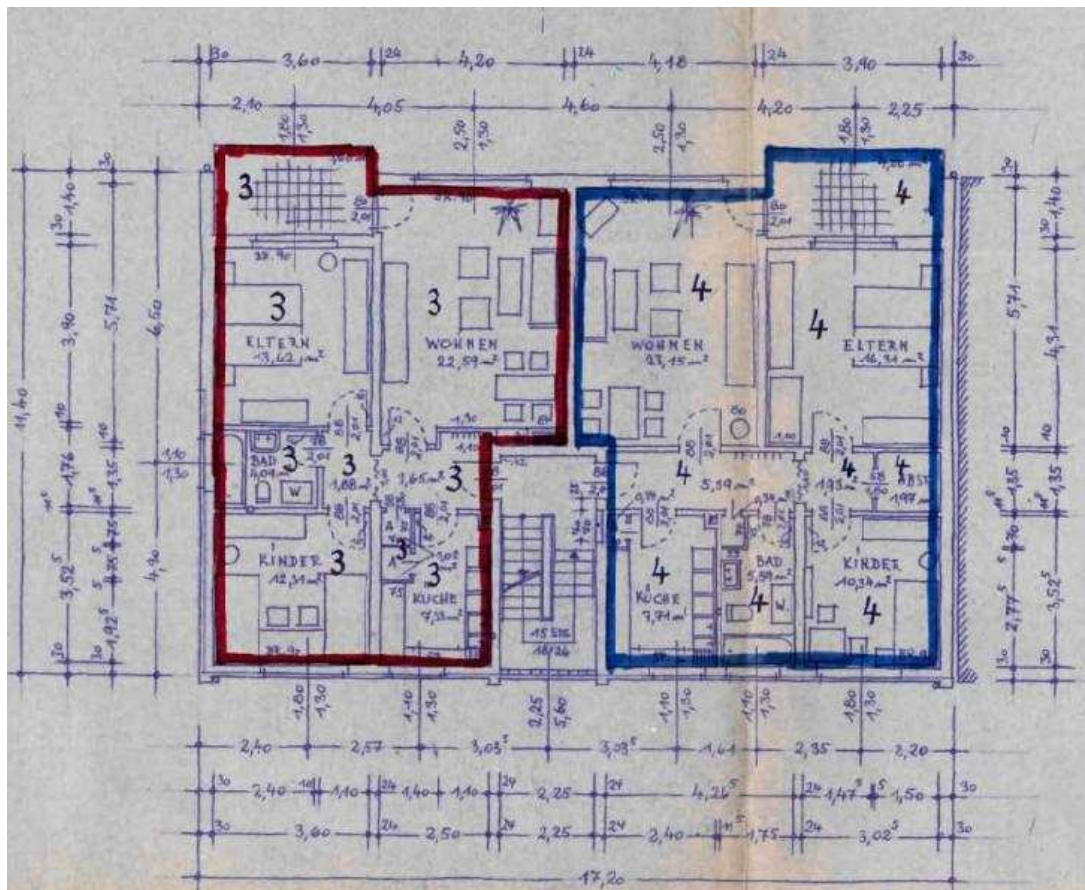
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2

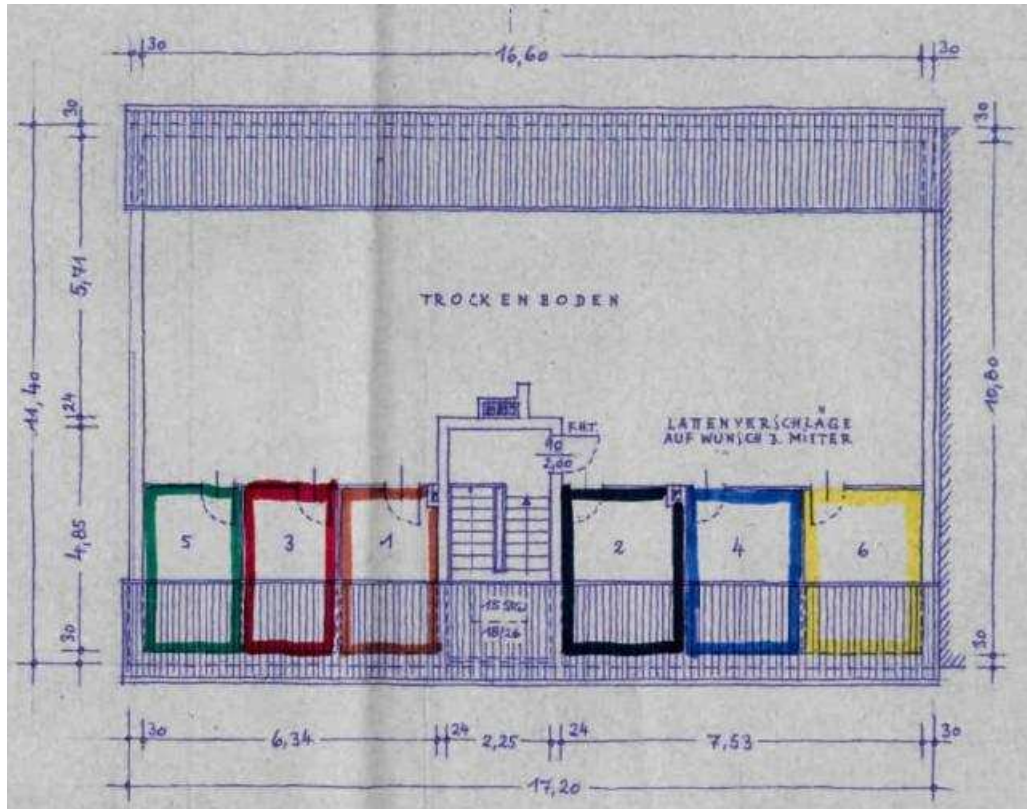


Grundriss Kellergeschoss gemäß Teilungserklärung

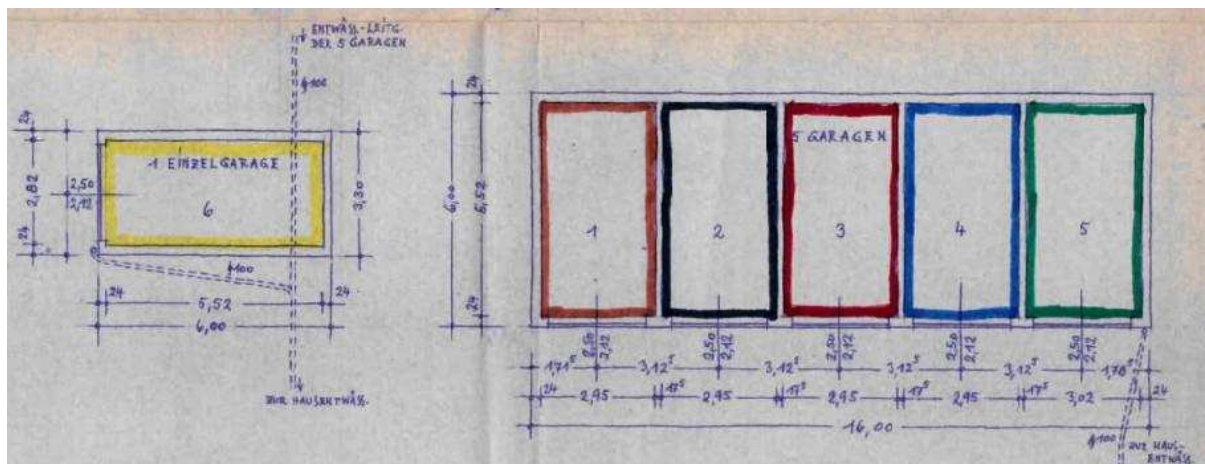


Grundriss 1. Obergeschoss gemäß Teilungserklärung

Anlage 3

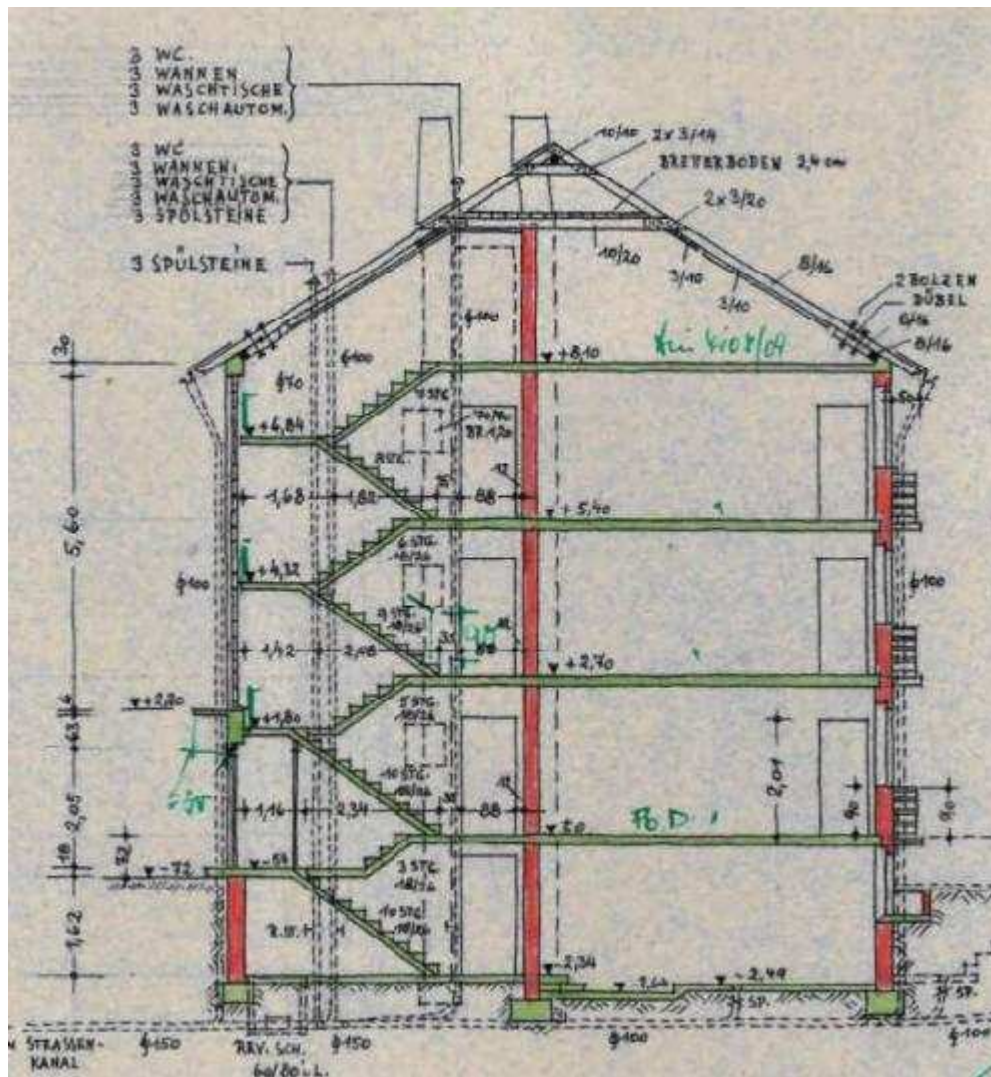


Grundriss Dachgeschoss gemäß Teilungserklärung



Garagenaufteilung gemäß Teilungsplan. Anmerkung: Die Garage Nr. 6 befindet sich jetzt tatsächlich neben der Garage Nr. 5

Anlage 4



Schnitt gemäß Baugenehmigung von 1967

Anlage 5

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

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

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

Vielleicht liegen den Bergbauberechtigten auch weitere Informationen zum Bergbau vor, die hier nicht bekannt sind. Gegebenenfalls können Sie dort weitere Details erfahren.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks bis in die 1970er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen in Form von Setzungen und Senkungen sind in der Regel einige Jahre nach Einstellung der Abbautätigkeiten abgeklungen.

Ich weise allerdings daraufhin, dass auf hier vorliegenden Tagesrissen (topographische Übersichtskarten) im unmittelbaren Bereich des Grundstücks „Unstetigkeiten“ verzeichnet sind. Bei so genannten Unstetigkeiten handelt es sich um Erdstufen, Erdspalten, Flexuren, die im Zuge der Gewinnungstätigkeit entstanden sind und gegebenenfalls bis heute geringe Bewegungen an der Tagesoberfläche auslösen können.