

anonymisierte Version des Gutachtens

10.04.2026

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 17 K 27/25



Objekte: Ein Wohnungseigentum und ein Teileigentum (Garage) an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem **Mehrfamilienhaus** bebaute Grundstück in **46147 Oberhausen, Siegesstr. 181**, Gemarkung Holten, Flur 1, Flurstück 2927,

A) **81 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem oben genannten Grundstück, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 7** des Aufteilungsplans, gelegen im Staffelgeschoss links, Wohnungsgrundbuch von Holten Blatt 1163

Verkehrswert: 76.000,00 Euro

B) **25 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem oben genannten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum Nr. 12 (Garage)** des Aufteilungsplans, Teileigentumsgrundbuch von Holten Blatt 1168

Verkehrswert: 6.000,00 Euro

Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag): 24.03.2026

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	6
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	6
1.2 Gestalt und Form	13
1.3 Erschließungszustand	15
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	16
2. Gebäudebeschreibung	21
2.1 Fotoreportage	22
2.2 Ausführung und Ausstattung	28
2.3 Massen und Flächen	36
3. Verkehrswertermittlung	37
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	37
3.2 Bodenwertermittlung	39
3.2.1 Bodenwert	39
3.3 Ertragswertermittlung	43
3.3.1 Ausgangsdaten	48
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 7	51
3.3.3 Ertragswert der Teileigentum Nr. 12	52
3.4 Vergleichswertermittlung	53
3.4.1 Immobilienrichtwert	56
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 7	57
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	58
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 7	58
3.5.2 Verkehrswert Teileigentum Nr. 12, Garage	60

Anlagen:

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 07.01.2026,
Geschäftsnr. 17 K 27/25:

XXXXXXXXXX

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 09.02.2026.
 - 1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Bau-rechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 20.01.2026.
 - 1.3 Telefonische Auskunft der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-4-10, Wohnraum-förderung, Wohnungsaufsicht vom 26.03.2026.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Oberhausen, Flurkarte vom 21.01.2026.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 11.02.2026.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutz-behörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsver-dacht, vom 20.01.2026.
 - 1.7 Schreiben der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 Stadtplanung, Untere Denkmal-behörde, vom 19.01.2026.
 - 1.8 Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes Oberhausen, Wohnungsgrundbuch von Holten Blatt 1163 vom 25.06.2025, Teileigentumsgrundbuch Blatt 1168 vom 25.06.2025.
 - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen für 2025.
 - 1.10 Internetauskunft der Stadt Oberhausen zum aktuellen planungsrechtlichen Zu-stand.
 - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.12 Digitalisierte Hausakten der Stadt Oberhausen.
 - 1.13 Einsicht in das Umgebungslärmportal NRW.
 - 1.14 Einsicht in die Starkregenhinweiskarte von Nordrhein-Westfalen,
<https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>
 - 1.15 Mietspiegel der Stadt Oberhausen.
 - 1.16 Teilungserklärung und Ergänzung: Bewilligung 710/80 vom 19.06.1980.
Bewilligung vom 13.12.1967 zur Grunddienstbarkeit in Abt. II.
2. Durchgeführte Ortstermine:
 - 2.1 Feststellungen 1. Orts- und Erörterungstermin am 24.02.2026.
Teilnehmer:
Die Mieter der rechten Erdgeschosswohnung, zeitweise
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige

Am 1. Ortstermin konnten die Außenanlagen, das Treppenhaus, der Keller und die zu bewertende Garage TE Nr. 12 besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung war nicht möglich, da die Mieter diesen Termin absagten.

2.2 Feststellungen 2. Orts- und Erörterungstermin am 24.03.2026.

Teilnehmer:

Der Mieter

Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige

Am Ortstermin konnte die zu bewertende Wohnung von innen besichtigt werden.

3. Eigentümer: xxx.

4. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der aktuellen und der vorherigen Hausverwaltung:

4.1 Diverse Informationen zum Objekt.

4.2 Ehemaliger Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die xxx

4.3 Aktueller Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die xxx.

5. Als Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag) wird der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, 24.03.2026, festgelegt.

6. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 69 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 8 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als PDF.

1. Grundstücksbeschreibung

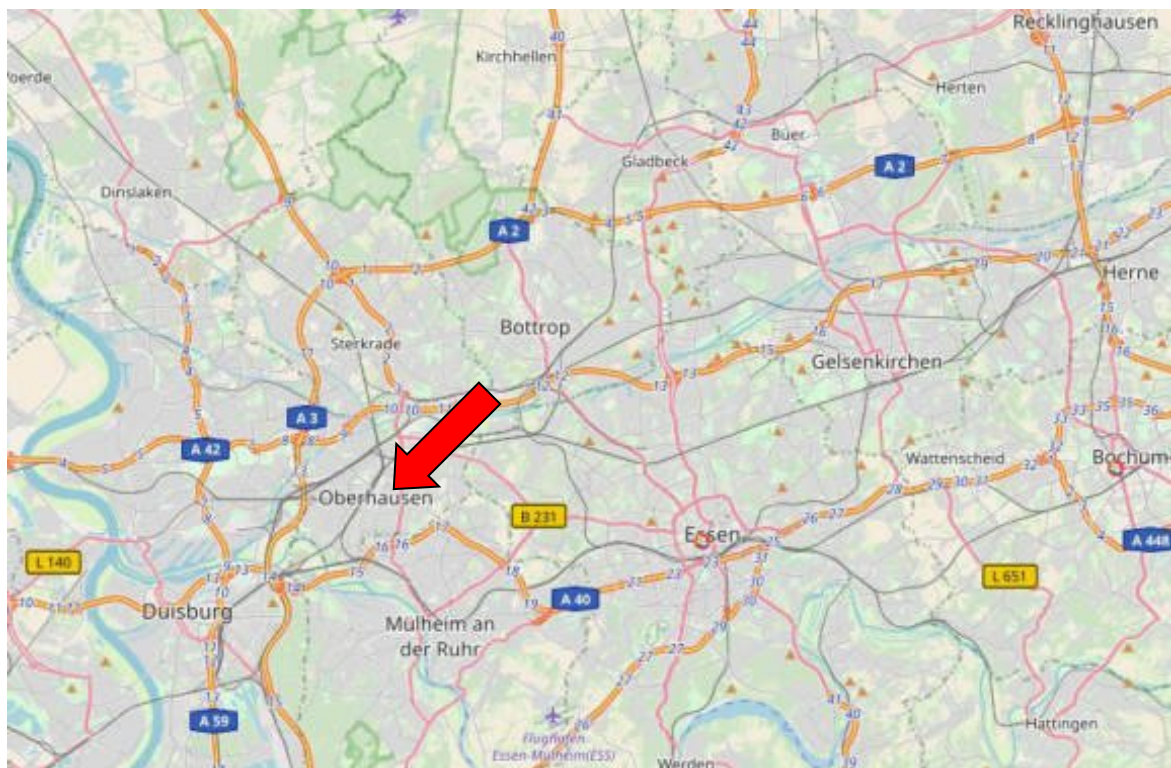
1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Oberhausen (ca. 210.800 Einwohner).

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

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



Quelle: open streetmap.de

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

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

Stadtbezirke von Oberhausen:

Stadtteile von Sterkrade:



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

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

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

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

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

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

Lage, Entfernungen:

Oberhausen-Sterkrade-Holten.

Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtteil „Holten“, welches Teil des Stadtbezirks Sterkrade ist.

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

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

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

Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Zur Stadtmitte (Marktstraße) und zum Hauptbahnhof von Oberhausen sind es ca. 11,2 km in südöstlicher Richtung.

Zum Zentrum von Sterkrade (Fußgängerzone) sind es 5 km.

Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in ca. 3,1 km in südöstlicher Richtung an der Anschlussstelle Oberhausen-Holten zur A 3.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

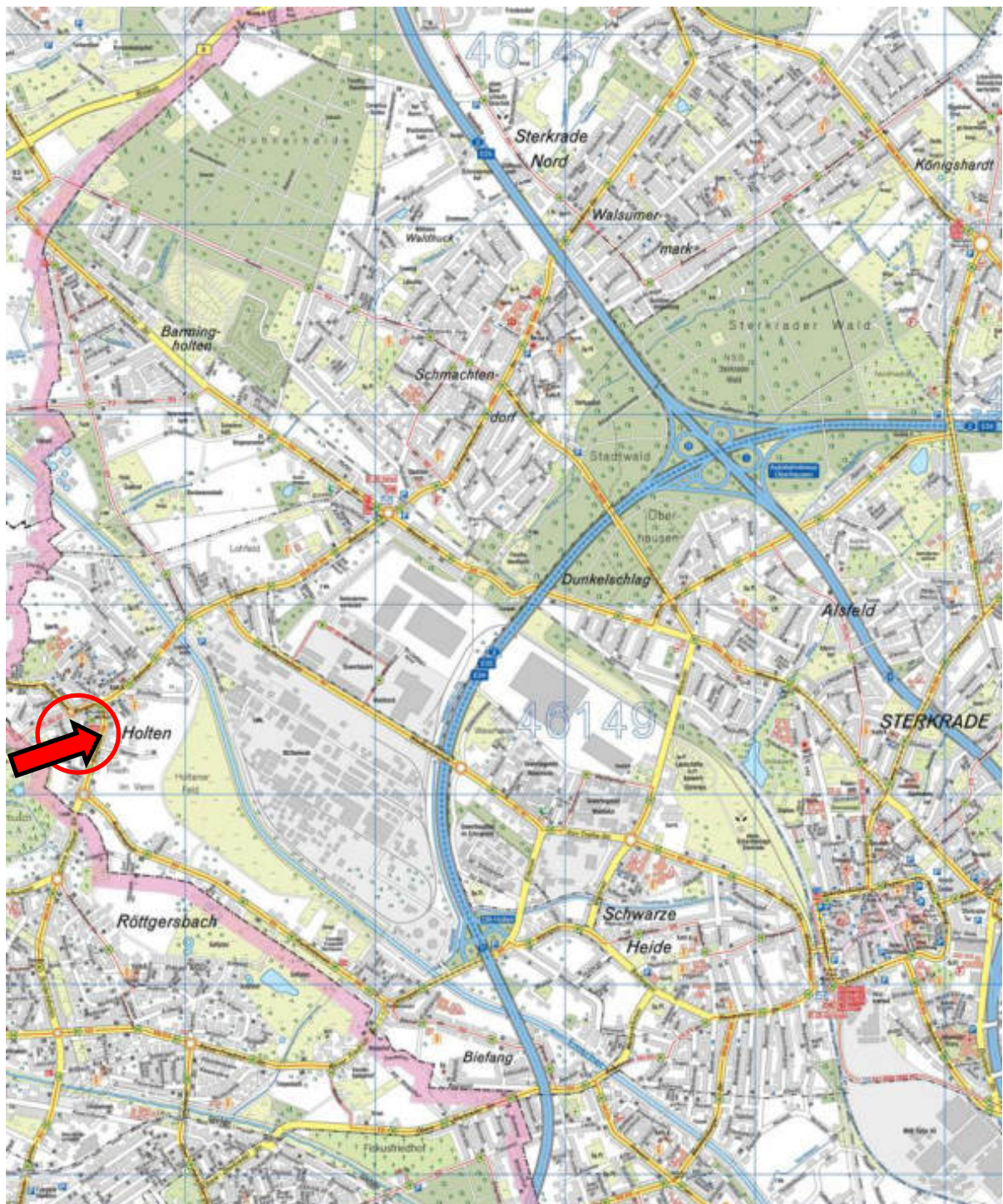
Mittlere Wohnlage gem. Bodenrichtwertniveau.

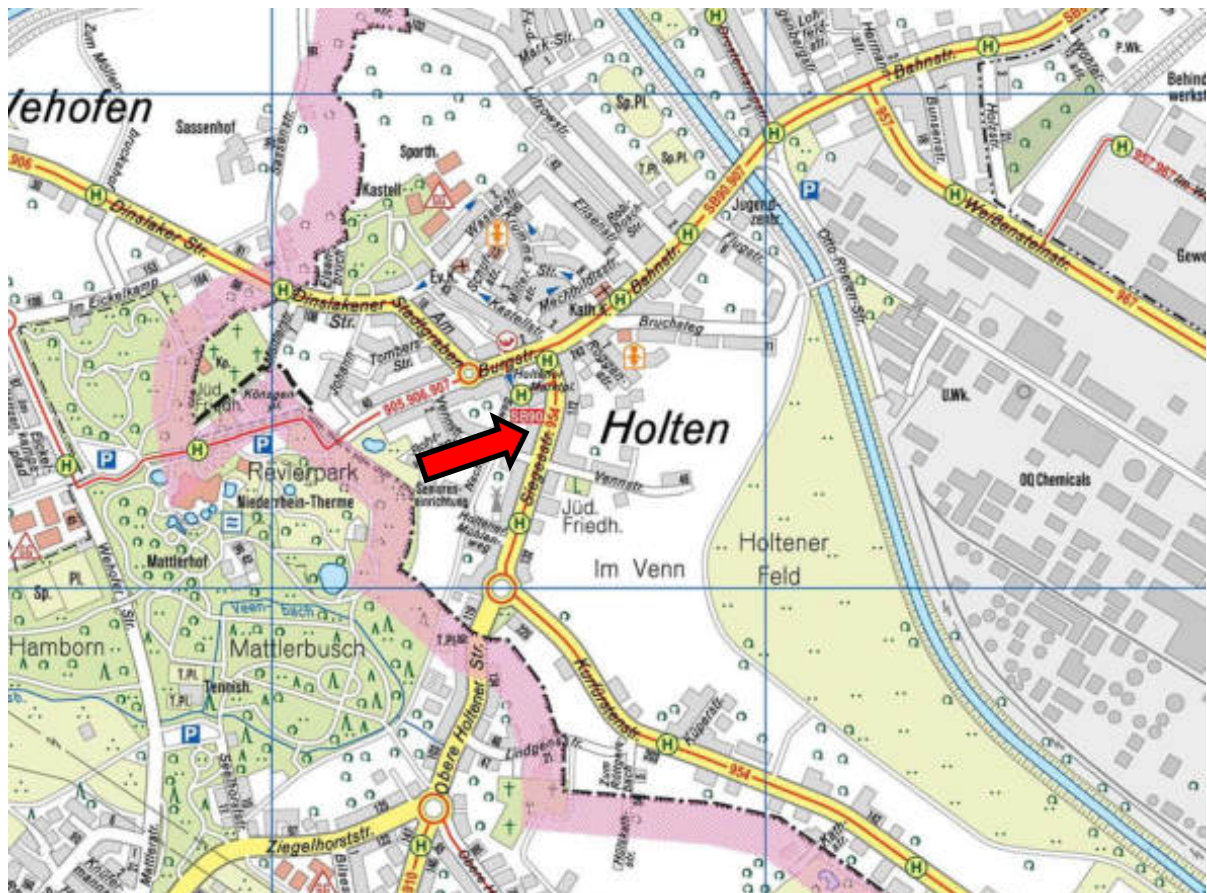
In ca. 180 m Entfernung befindet sich ein Lebensmittelmarkt in der *Siegesstraße*. Auf dem *Marktplatz* in ca. 100 m Entfernung findet einmal wöchentlich ein Wochenmarkt statt. In der *Siegesstraße* und der nahe

gelegenen *Bahnstraße* verkehren mehrere Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs, Haltestellen befinden sich in Fußwegdistanz.

Der Bahnhof von Oberhausen-Sterkrade liegt in ca. 5 km Entfernung.

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





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

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

Bei der Bebauung des zu bewertenden Grundstücks handelt es sich um ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wurde. Das Gebäude wurde direkt an das rechterhand angrenzende Nachbarhaus gebaut. Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend aufgelockerte Bebauung mit 2- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern, freistehend oder als Doppelhäuser erstellt, mit ausgebauten Dachgeschossen oder Flachdächern.

Immissionen:

Die *Siegesstraße* ist eine vielbefahrene Hauptverkehrsstraße, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen ist.

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 Be-

reiche, in denen die festgelegten Auslösewerte überschritten werden.

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel 60 – 69 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden.

Nachfolgend ein Auszug aus der Lärmkarte für Umgebungslärm in NRW, 4. Runde 2022, im Bereich des zu bewertenden Objekts, Straßenlärm 24 Stunden:



Starkregen und
Hochwassermerkmale:

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

Seltenes Starkregenereignis:



Extremes Starkregenereignis:



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

Auszug aus den Begriffserläuterungen der Hochwasserkarten:

Starkregen:

Unter Starkregen wird allgemein eine große Regenmenge innerhalb sehr kurzer Zeit verstanden. Diese Regenmengen übersteigen oftmals die Leistungsfähigkeit kommu-

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

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

1.2 Gestalt und Form

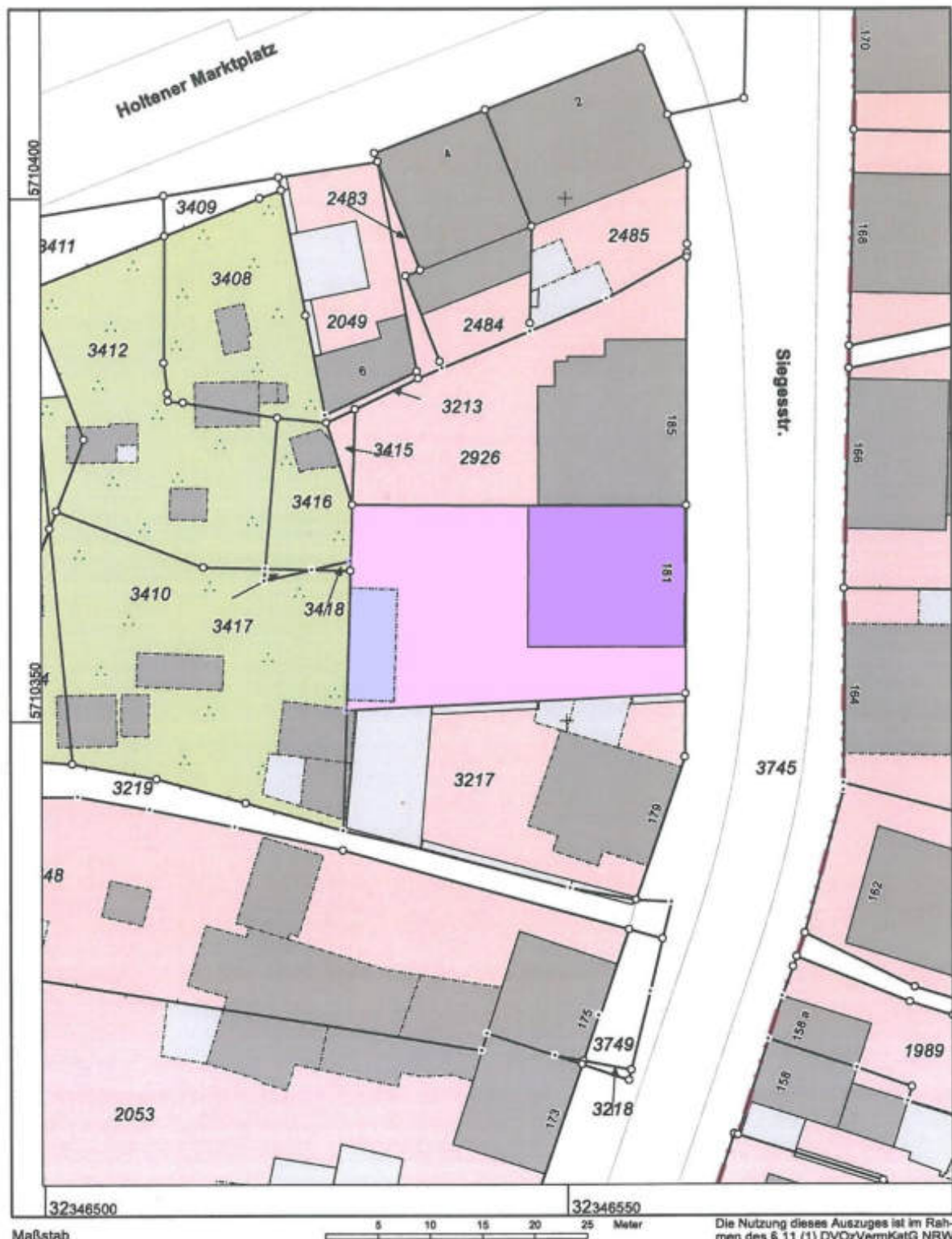
Flurstück 2927:

Straßenfronten:	Ca. 18,00 m zur <i>Siegesstraße</i> .
Mittlere Tiefe:	Ca. 32,00 m (West-Ost).
Mittlere Breite:	Ca. 19,00 m (Nord-Süd).
Grundstücksgröße:	605 m ²
Grundstückszuschnitt:	Annähernd trapezförmig.
Topografie:	Überwiegend eben.
Gartenausrichtung:	West.

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstück 2927, eingefügt (unmaßstäblich):

**Stadt Oberhausen
Katasteramt**Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW

Flurstück: 2927
Flur: 1
Gemarkung: Holten
Siegesstr. 181, OberhausenErstellt: 21.01.2026
Zeichen: 26-EI-0088

1.3 Erschließungszustand

Straßenart: *Siegesstraße*: Öffentliche Straße, Einbahnstraße.

Straßenausbau: *Siegesstraße*: Zweispurige asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege mit Radspur. Parkmöglichkeiten in Parkbuchten, teilweise zwischen Bäumen, auf der Seite des Objekts.

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

Grundstück Siegesstraße 181
Gemarkung Holten, Flur 1, Flurstück(e) 2927

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

- Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Herstellung der Erschließungsanlage Siegesstraße als gezahlt gelten.
- Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW für die Verbesserung der Teilanlagen Fahrbahn, Gehwege, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Parkflächen und Radwege der Erschließungsanlage Siegesstraße im Jahre 2011/12 gezahlt wurden.
- Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht als gezahlt gelten.

Hinweis:

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

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

Anmerkung: Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden, unterliegen dem Beitrags-erhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstat-tungsleistung.

Anschlüsse an Versor-gungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Teleko-munikation, Gas.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Wohnhaus bebaut, welches direkt an die Straße grenzt und sich nördlich an das Nachbarhaus anschließt. Ein Vorgarten ist nicht vorhanden. Südlich und nördlich grenzen bebaute Grundstücke an, im Westen Gartenflächen. Links vom Wohngebäude befindet sich die Zufahrt zum rückwärtigen Hofbereich und den an der westlichen Grundstücksgrenze errichteten Garagen. Der nördliche Teil des hinteren Grundstücks wurde als Gartenfläche angelegt und wird von der rechten Erdgeschosswohnung genutzt. Die Grundstückseinfriedung wurde südlich mit Mauern vorgenommen, ansonsten mit Holzzäunen und Hecken.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grund-
buchs von Holten Blatt 1163:

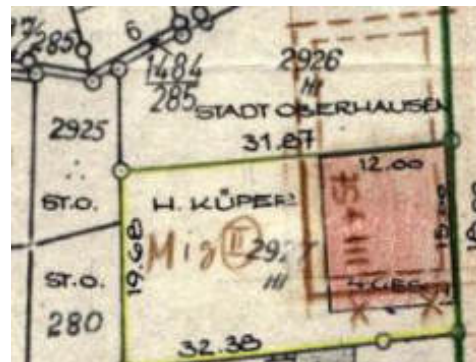
Amtsgericht Oberhausen		Grundbuch von Holten				Blatt 1163	Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
		a	b	c/d	e				
1		81/1.000 (i.W.: Einundachtzig/Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Holten 1 2927 Hof- und Gebäudefläche, Siegessäße 181 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Staffelgeschoß, links, - Nr. 7 des Aufteilungsplanes - mit Kellerraum - Nr. 7 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigen- tumsanteilen (eingetragen in den Blättern 1157 bis 1168) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte gerader Linie und bis zum zweiten Grade der Seitenlinie, durch den Konkurs- verwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehr- heit ersetzt werden. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sonder- eigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 19. Juni 1980 Bezug genommen. Eingetragen am 5. September 1980.					6	05	
2 zu 1		Grenzbebauungsrecht an den Grundstücken Flur 1 Flurstücke 2925 und 2926 -eingetragen in Blatt 0001 Abteilung II Nr. 12.							
1, 2/zu		Der Miteigentumsanteil und die Berechti- gung sind bei Anlegung dieses Blattes hierher übertragen von Blatt 0963 am 5. September 1980.							

2/zu1 Das Flurstück 2925 ist vorgeschrieben in die Flurstücke 3415, 3416 und 3417. Das Recht ist an den Flurstücken 3415 und 3417 erloschen. Das Flurstück 3416 ist nunmehr in Blatt 2 eingetragen. Vermerkt am 22. Oktober 1981.

2/zu 1 Das Flurstück 2926 ist nunmehr eingetragen in Blatt 1757 und das Recht dort in Abt. II Nr. 1. Vermerkt am 6. September 1996.

Bei den Eintragungen 2 zu 1 handelt es sich um einen Herrschvermerk und die teilweise Umbenennung der betroffenen Flurstücke.

Es handelt sich um die jetzigen Nachbarflurstücke 3416 (vormals tlw. 2925/280) und 1926, sh. alte flurkarte:



Anmerkung: Das Herrschvermerk -Grenzbebauungsrecht- hat keine werterhöhende Wirkung für die zu bewertenden Objekte.

In Abt. II des Grundbuchs von Holten Blatt 1163 bestehen folgende Eintragungen:

1 1 Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Grenzbebauungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 1 Flurstücke 2925 und 2926 - eingetragen in Holten Blatt 0001 -. Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. Dezember 1967 eingetragen am 5. Juni 1968. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 0963 hierher - sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168) übertragen am 5. September 1980.

7 1 Über das Vermögen des Dennis Banz, geboren am 22.07.1982, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Duisburg, 603 IK 124/23). Eingetragen am 27.02.2024.

1 Das herrschende Grundstück Flur 1 Flurstück 2925 ist vorgeschrieben unter Flurstücke 3415, 3416 und 3417. Das Flurstück 3416 ist nunmehr in Holten Blatt 0002 eingetragen. Hier vermerkt am 10. Januar 1992. 2 Gelöscht am 27. Juli 1982.

1 Das Flurstück 2926 ist nunmehr eingetragen in Blatt 1757. Hier vermerkt am 6. September 1996. 3 Gelöscht am 13. März 1998.

Anmerkung: Das Grenzbebauungsrecht wurde gegenseitig eingetragen. Es hat keine werterhöhende Wirkung für die zu bewertenden Objekte.

Anmerkung:
Abteilung II:

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

Anmerkung
Abteilung III:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Oberhausen bestehen zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Eintragungen.

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Neu-Oberhausen“ und über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu-Oberhausen“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

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

Anmerkung:

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

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität): Baureifes Land.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in Bezug auf Ihre Anfrage vom 19.01.2026 zu dem Wohnungseigentum am Grundstück Siegesstr. 181, in 46147 Oberhausen,

Gemarkung Holten, Flur 1, Flurstück 2927 aufgrund der Beauftragung des Amtsgerichts Oberhausen, Aktenzeichen: 17 K 27/25,

mit Stichtag 01.01.2026 teile ich Ihnen mit, dass das genannte Grundstück nicht nach den §§ 2, 5 und 23 Denkmalschutz Gesetz

NRW (DSchG NRW) in die Liste der Stadt Oberhausen für Baudenkmäler eingetragen ist.

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

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb eines m 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.

Das zu bewertende Grundstück liegt außerdem im Geltungsbereich der **Erhaltungssatzung vom 25.11.2024** der Stadt Oberhausen.

Diese Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns von Oberhausen-Holten auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

Nachfolgend ein Auszug aus der Begründung zur Erhaltungssatzung:

Der historische Ortskern Holten ist in Hinblick auf seine städtebauliche Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt schützenswert. Vorhaben, die die städtebauliche Gestalt in Kubatur, Grundstückszuschnitt und Freiraum verändern können, sind geeignet dem Schutzziel entgegen zu wirken und müssen entsprechend im Einzelfall auf Ihre Auswirkungen betrachtet werden. Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegen alle baulichen Maßnahmen einer Genehmigungspflicht. Mit dieser Satzung wird daher ein geeignetes Instrument des Bauplanungsrechtes eingesetzt, um den historischen Ortskern Holten in seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten.

Anmerkung:

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

2. Gebäudebeschreibung**Art des Gebäudes:**

4-geschossiges **Mehrfamilienwohnhaus**, bzw. 3-geschossig mit Staffelgeschoss. Massivbauweise mit Flachdach, voll unterkellert. Zweispänner.

Insgesamt 8 Wohnungseigentume:

WE Nr. 1 – Nr. 8.

Reihengaragengebäude mit 4 Garagen, als Sondereigentume: SE Nr. 9 – Nr. 12.

Baujahr:

Wohnhaus ca. 1974 (Rohbauabnahme).

Garagen ca. 1976.

Kanal-Bauschein Nr. 3007/73 vom 04.07.1973.

Bauschein Nr. 3007/73 vom 04.07.1973 für den Neubau eines **Mehrfamilienwohnhauses**.

Nachtrags-Bauschein Nr. 3007/73 vom 05.06.1974 für die **Grundrissänderung**.

Rohbauabnahme am 17.09.1974.

Schlussabnahme am 15.12.1975.

Bauschein Nr. 70/75 vom 27.05.1975 für die Errichtung von **4 PKW-Fertigaragen**.

Rohbau- und Schlussabnahme am 08.01.1976.

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.02.1968.

Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen mit Ziffer 1 – 8 bezeichneten Wohnungen und die mit Ziffer 9 – 12 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen.

2.1 Fotoreportage

Anmerkung: Der Mieter ließ keine Innenfotos der zu bewertenden Wohnung zu.



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Siegesstr.181* in Oberhausen-Holten. Das 4-geschossige Mehrfamilienwohnhaus wurde ca. 1974 in Massivbauweise mit Flachdach erbaut. Das oberste Geschoss wurde als Staffelgeschoss ausgebildet. Die Straßenfassade wurde mit Sichtmauerwerk und Loggien gestaltet. In der Mitte der Hauseingang und die Treppenhause Fenster.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick von weiter links auf das Gebäude. Die Giebelfassade wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und mit Putz und Anstrich versehen. Über eine gepflasterte Zufahrt erreicht man den rückwärtigen Grundstücksbereich und die Garagen. Das Gebäude umfasst insgesamt 8 Wohnungseigentume, darunter das zu bewertende WE Nr. 7 im Staffelgeschoss links.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick auf den Zufahrtsbereich. Von einem ehemaligen Tor sind nur noch die Seitenbereiche vorhanden. An der Giebelfassade rechts im Bild werden die Müll-eimer abgestellt. Dahinter befinden sich eine Kiesfläche und ein Stellplatz. Im Bildhintergrund die Garagen, welche an der rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet wurden.

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick von hinten auf den Hof und die Rückfassade. In der Bildmitte ein weiterer Stellplatz. Dahinter, an der Gebäuderückfassade befindet sich die Kelleraußentreppe, welche durch den Balkon der (von der Straße aus gesehen) linken Erdgeschosswohnung überdacht wird. Linkerhand Holzflechtelemente und ein Holzzaun zu einer Gartenfläche, siehe nachfolgendes Bild.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

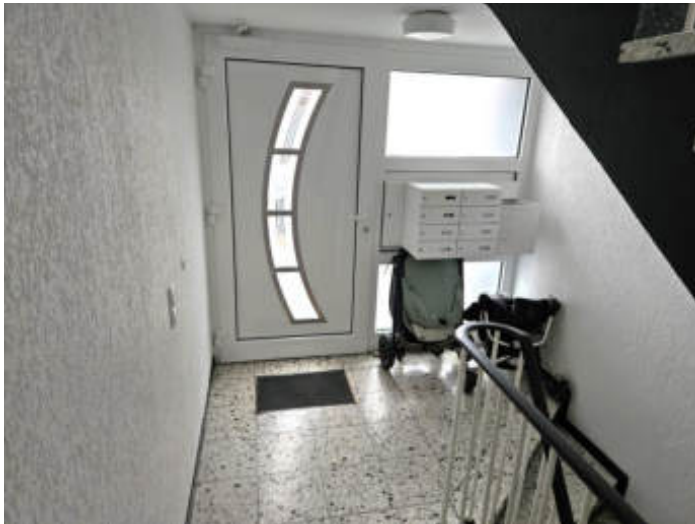
Blick auf den Gartenbereich, welcher der (von der Straße aus gesehen) rechten Erdgeschosswohnung als Sondernutzungsrecht zugewiesen wurde. Die Erschließung des Gartens erfolgt über den Kellerbereich der Wohnung. Die Rückfassade wurde ebenfalls mit einem Wärmedämmverbundsystem. Putz und Anstrich ausgestattet.

**Bild 06*****Übersichtsbild***

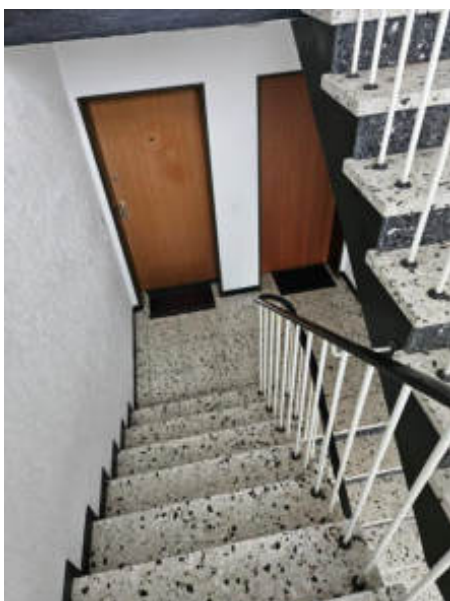
Blick auf die beiden Wohnzimmerfenster der zu bewertenden Wohnung im Staffelgeschoss. In der Fassade sind erhebliche Verfleckungen und Rissbildungen zu erkennen.

**Bild 07****Übersichtsbild**

Blick auf die Rückseite der Garagen, welche an der rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet wurden. Die Garagen besitzen jeweils einen Hinterausgang zu einer angrenzenden Gartenfläche. Die Fläche ist jedoch nicht Teil des zu bewertenden Grundstücks.

**Bild 08****Treppenhaus**

Blick in das Treppenhaus im Erdgeschoss. Vor Kopf der Hauseingang mit Aluminiumtür mit sichelförmigem Glasfeld und feststehendem Seitenelement mit integrierten Briefkästen und Klingelanlage. Boden mit Kunststeinbelag (Terrazzo), Wände mit Strukturputz und Anstrich.

**Bild 09****Treppenhaus**

Blick auf die zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelägen (Terrazzo) und Stahlgeländer mit Senkrechtstäben und Mipolamhandlauf. Im Hintergrund typische Wohnungstüren aus Holz mit Spion, in Stahlzargen.

**Bild 10*****Kellergeschoss***

Blick in einen Kellerflur mit einfachen Holztüren zu den Wohnungskellern. Boden mit Estrich, Wände in Mauerwerk mit Anstrich, Decke in Stahlbeton mit Anstrich.

**Bild 11*****Kellergeschoss***

Blick auf die Tür des zum Wohnungseigentum Nr. 7 zugehörigen Kellers. Der Kellerraum war am Ortstermin nicht zugänglich. Rechts befindet sich der Fahrradkeller, links die Waschküche.

**Bild 12*****Kellergeschoss***

Blick in die Waschküche. Hier befinden sich Waschmaschinenanschlüsse und ein Ausgussbecken. Boden mit Estrich und Bodenablauf, Wände mit Zementsockel. An der Außenwand zeigen sich Durchfeuchtungen mit abblätternder Farbe.

**Bild 13*****Kellergeschoss***

Blick in den Fahrradkeller mit Ausgang zur Kelleraußentreppe an der Rückfassade.

**Bild 14*****Kellergeschoss.***

Blick in den Heizungskeller mit Gaszentralheizungsanlage, welche vor etwa 2 Jahren erneuert wurde.

**Bild 15*****Treppenhaus***

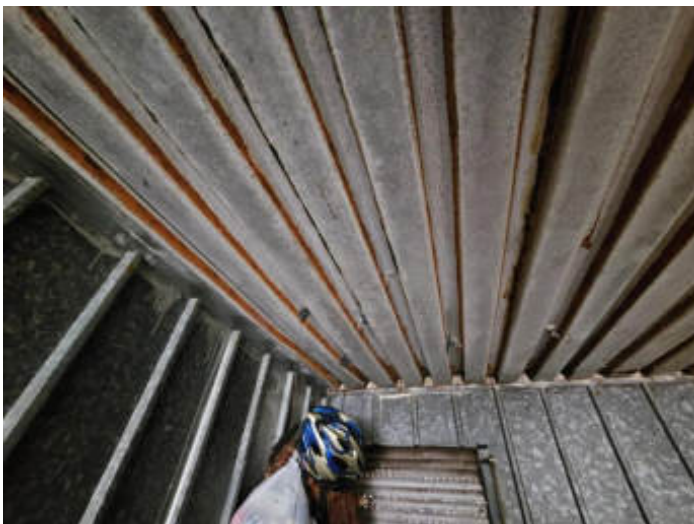
Blick auf das oberste Treppenpodest. Links die Wohnungstür zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 7. Über eine Auszugstreppe gelangt man von hier auf das Flachdach, siehe nachfolgendes Bild.

**Bild 16*****Flachdach***

Blick auf das Flachdach mit Bekiesung. Im Hintergrund Bildmitte der Dachausstieg.

**Bild 17*****Teileigentum Nr. 12***

Blick in die zu bewertende Garage, welche ganz rechts liegt. Alle 4 Garagen wurden ca. 1976 in Trapezblechbauweise mit Flachdach und Stahlschwingtoren erstellt.

**Bild 18*****Teileigentum Nr. 12***

Blick auf die Decke, welche ebenfalls mit Trapezblech erstellt wurde. Es zeigen sich erhebliche Korrosionserscheinungen im Blech.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

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

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

Anmerkung: Es konnten die Außenanlagen, die gemeinschaftlichen Bereiche (Treppenhaus und Keller) sowie das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 7 und das zu bewertende Teileigentum Nr. 12 (Garage) besichtigt werden.

Räumliche Aufteilung

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

Die Positionsbezeichnungen orientieren sich an der Sicht von der Siegesstraße.

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Kellerflure, Wohnungskeller, Waschkeller, Fahrradkeller und Heizungskeller. Ausgang zur Kelleraußentreppe an der Rückseite.

WE Nr. 2: Diele, interne Spindeltreppe zum EG, Keller, Sauna mit Toilette, Dusche und Waschmaschinenanschluss, Hobbyraum mit Ausgang zum rückwärtigen Garten.

Erdgeschoss:

Hauseingang und Treppenhaus.

Links **WE Nr. 1:** Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Abstellkammer, Küche, Flur, Bad, 2 Schlafzimmer und Wohnzimmer. Balkon zur Rückseite.

Rechts **WE Nr. 2:** Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, interner Spindeltreppe zum KG, Flur, Bad, 2 Schlafzimmern und Wohnbereich mit offener Küche.

1. Obergeschoss:

Treppenhaus.

Links **WE Nr. 3:** Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Abstellkammer, Küche, Flur, Bad, 2 Schlafzimmer und Wohnzimmer. Loggia zur Straßenseite.

Rechts **WE Nr. 4:** Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Abstellkammer, Flur, Bad, 2 Schlafzimmern und Wohnbereich mit offener Küche. Loggia zur Straßenseite.

2. Obergeschoss:

Treppenhaus.

Links **WE Nr. 5:** Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Abstellkammer, Küche, Flur, Bad, 2 Schlafzimmer und Wohnzimmer. Loggia zur Straßenseite.

Rechts **WE Nr. 6:** Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Abstellkammer, Flur, Bad, 2 Schlafzimmern und Wohnbereich mit offener Küche. Loggia zur Straßenseite.

Staffelgeschoss:

Treppenhaus.

Links **WE Nr. 7:** Eine 2-Zimmer-Wohnung mit Diele, Abstellkammer, Bad, 1 Schlafzimmer und Wohnzimmer mit offener Küche. Loggia zur Straßenseite.

Rechts **WE Nr. 8:** Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Abstellkammer, Flur, Bad, 2 Schlafzimmern und Wohnbereich mit offener Küche. Loggia zur Straßenseite.

Rohbau:

Konstruktion:

Massivbauweise.

Außenwände:

Mauerwerk 36,5 cm stark lt. Planunterlagen.

Straßenfassade mit Sichtmauerwerk, Sockelbereich und Loggien mit Waschbetonplattenverkleidung. Giebel- und Rückfassade mit Wärmedämmverbundsystem, Putz und Anstrich ab dem EG, im Sockelbereich glatt verputzt.

Innenwände: Mauerwerk, ca. 24 und 11,5 cm stark, lt. Planunterlagen.

Geschossdecken: Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion: Flachdach in Stahlbetonkonstruktion.

Dachform: Flachdach.

Dachdeckung: Flachdacheindeckung mit Bekiesung.

Dachentwässerung: Vermutlich integriert.

Ausbau allgemein:

Treppen: Zweiläufige Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Kunststeinbelägen (Terrazzo) und Stahlgeländer mit Senkrechstäben und Mipolamhandlauf.

Auszugstreppe vom obersten Treppenpodest auf das Gebäudedach.

Fußböden: *Hauseingang und Treppenhaus:* Kunststeinbelag (Terrazzo).

Kellergeschoss: Estrich.

Wände: *Hauseingang und Treppenhaus:* Strukturputz und Anstrich.

Kellergeschoss: Mauerwerk gestrichen, im Waschkeller mit Zementsockel.

Decken: *Hauseingang und Treppenhaus:* Putz und Anstrich.

Kellergeschoss: Stahlbetondecke mit Anstrich.

Fenster: *KG:* Stahlkellerfenster.

Treppenhaus: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Baujahr ca. 2024. Innenfensterbänke aus Marmor.

Wohnungen: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung. Rollläden im EG sowie teilw. aufgesetzte Rollläden in den Obergeschossen. Außenfensterbänke aus Metall.

Türen/Tore: *Hauseingang:* Türanlage aus Aluminium oder Kunststoff, Tür mit sichelförmigem Glasfeld und

Edelstahltürgriff, feststehendes Seitenfeld mit Verglasung sowie integrierten Briefkästen und Klingelanlage, Baujahr ca. 2005.

Kellergeschoss: Stahltüren in Stahlzargen. Wohnungskeller mit Holztüren und Bretterschlagstüren. Außentür aus Holz in Stahlzarge.

Wohnungen: Holztüren mit Spion in Stahlzargen.

Haustechnische Anlagen:

Elektroinstallation: Normale Ausführung aus dem Baujahr. Elektrounterverteilung für die Wohnungen im Treppenhaus, auf den jeweiligen Etagen.

Heizung: Gaszentralheizung, Baujahr ca. 2024.

Barrierefreiheit: Das Gebäude ist nicht barrierefrei zugänglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

Besondere Einrichtungen: - Keine.

Besondere Bauteile:

- Loggien an der Straßenfassade, leicht auskragend mit massiven Brüstungen mit Waschbetonplattenverkleidung.
- Balkon im EG an der Rückfassade, mit massiver Brüstung mit Waschbetonplattenverkleidung .
- Massive Kelleraußentreppe mit 10 Steigungen und massiver Seitenwangen an der Rückseite. Die Treppe wird von dem Balkon im EG überdacht.
- Kellerlichtschächte mit Gitterrostabdeckungen.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Mehrfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit Flachdach, Baujahr ca. 1974. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 8 Wohnungseigentume und 4 Teileigentume (Garagen). Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem durchschnittlichen Zustand. Die gemeinschaftlichen Anlagen zeigen sich ordentlich. Die Giebelfassade wurde angeblich vor etwa 2 Jahren gestrichen. Die Treppenhausfenster aus Kunststoff wurden vor etwa 2 Jahren neu eingebaut anstatt der ursprünglichen Glasbausteinfenster. Ebenfalls vor ca. 2 Jahren wurde die Gaszentralheizung erneuert.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- An der Rückfassade zeigen sich Verfleckungen und Rissbildungen.
- Die Giebelfassade zeigt ebenfalls leichte Verfleckungen.
- Im Bereich der Außenfensterbänke zeigen sich teilweise Laufspuren von Wasser.
- In der Waschküche zeigen sich Durchfeuchtungen und abblätternde Farbe im Außenwandbereich.

Nach Aussage der ehemaligen Hausverwaltung wurde keine Erhaltungsrücklage angespart. Es soll sich um eine eigenwillige Eigentümergemeinschaft handeln.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. zu tätigende Instandsetzungsmaßnahmen über die Ansparung einer Erhaltungsrücklage gezahlt werden 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 angeblich nicht vor, wurde jedoch angeblich bereits beantragt durch die aktuelle Hausverwaltung.

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 7

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude: Die Wohnung Nr. 7 liegt im Staffelgeschoss links (von der Straße aus gesehen).

Räumliche Aufteilung/
Grundrissgestaltung: 2- Zimmer-Wohnung von ca. 54 m² Wohnfläche.
Aufteilung: Diele, Abstellkammer, Bad, Schlafzimmer mit Loggia zur Straßenseite, Küche und Wohnzimmer. Zzgl. ein zugehöriger Kellerraum.

Fußböden: Keramikplattenbelag.

Wände: Wände mit Putz, Tapete und Anstrich. 2 Wände zur Abgrenzung der Küche in Leichtbauweise. Teilbereiche mit Holzpaneelverkleidung. Bad raumhoch gefliest. Fliesenspiegel in der Küche oberhalb der Arbeitsplatte.

Decken: Putz, Tapete und Anstrich. Im Schlafzimmer zusätzlich mit umlaufender Stuckleiste. In Wohnzimmer und Küche mit Holzpaneelverkleidung.

Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz mit Spion, in Stahlzarge. Innentüren Holztüren in Stahlzargen.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung teilw. aus dem Baujahr, teilw. Baujahr ca. 2020/21. Teilw. manuell bedienbare Rollläden. Innenfensterbänke aus Marmor.
Elektroinstallation:	Normale Ausführung vermutlich aus dem Baujahr. Elektrounterverteilung im Treppenhaus. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer. Gegensprechanlage.
San. Einrichtungen:	Bad: Ausstattung mit Badewanne, Waschbecken und Toilettenkörper.
Besondere Einrichtungen:	- Einbauküche – Eigentum des Mieters, nicht Gegenstand der Bewertung. - Waschmaschinenanschluss im Wohnungskeller.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist vermietet.

Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr. 7:

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand mit Renovierungsbedarf.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Wohnungseingangstür zeigt Beschädigungen und Einbruchspuren. Die Tür ist zu erneuern.
- Nur die Rollläden von Bad und Küche funktionieren. Der Rollladen im Schlafzimmer ist kaputt und zu erneuern.
- Die beiden Fenster im Wohnzimmer sind laut Aussagen des Mieters undicht. Das ältere Fenster schließt nicht mehr richtig.
- Der Keramikplattenbelag ist teilweise gerissen und zu erneuern.
- Die Stahlzargen der Türen zeigen teilweise Farbabplatzungen und sind neu zu streichen.

Für notwendige Instandsetzungsmaßnahmen wird eine Wertminderung in Höhe von **18.000 €** angesetzt.

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

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

Tatsächliches Baujahr:	1974/75
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	34 Jahre

Reihengaragen

Im Jahr 1976 wurden im rückwärtigen Grundstücksbereich 4 Garagen an der Gren-
ze errichtet. Die Garagen wurden in einfacher Ausführung aus Trapezblechen auf
Steinsockeln erstellt und mit manuell bedienbaren Stahlschwingtoren ausgestattet.
Der Boden wurde aus Beton gefertigt, Rohren und Rinne der Entwässerung aus
PVC. Die Trapezbleche der Garagen zeigen erhebliche Korrosionserscheinungen,
hervorgerufen durch Feuchtigkeit. Die Entwässerung ist alt und beschädigt.

Teileigentum Nr. 12

Bei dem zu bewertende Teileigentum handelt es sich um die Garage ganz rechts,
Bauweise und Ausstattung wie oben beschrieben. Die Trapezbleche, insbesondere
vom Dach, zeigen erhebliche Korrosionserscheinungen. Für notwendige Instandset-
zungsmaßnahmen wird eine Wertminderung in Höhe von **2.500 €** angesetzt.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Wohnhaus und 4 Garagen bebaut.
Das Wohngebäude grenzt mit der Straßenfassade direkt an die öffentliche Gehfläche
und schließt sich nördlich direkt an die Nachbarbebauung an. Von der Straße gesehen
links vom Gebäude gelangt man über eine mit Verbundsteinpflaster befestigte Zufahrt
auf den rückwärtigen Hofbereich und zu den Garagen an der rückwärtigen Grenze.

Von dem ehemaligen Einfahrtstor an der Straße sind nur noch die Seitenteile vorhanden. Entlang der linken, freistehenden Giebelfassade befindet sich eine Kiesfläche. Daneben, im vorderen Bereich, werden die Mülleimer abgestellt. Im Hofbereich befinden sich 2 Außenstellplätze, die an Fremdnutzer vermietet sind. Der Hof nimmt den linken, bzw. südlichen hinteren Grundstücksbereich ein.

Der rechte, bzw. nördliche hintere Grundstücksbereich wird von der von der Straße gesehen rechten Erdgeschosswohnung genutzt. Er wird vom Kellerbereich der Wohnung begangen und wurde mit einer Treppenanlage, Rasen und Büschen angelegt und mit Holzzäunen und Hecken eingefriedet. Im westlichen Bereich, nahe der Garagen, wurde hier ein Gartenhaus erstellt.

Zwischen den Garagen und der Gartenfläche gelangt man zu einer westlich angrenzenden weiteren Gartenfläche, nicht Teil des zu bewertenden Grundstücks. Über die Hinterausgänge der Garagen wird eine weitere westlich angrenzende Gartenfläche erschlossen, ebenfalls nicht mehr Teil des zu bewertenden Grundstücks.

Auf dem links, bzw. südlich angrenzenden Nachbargrundstück wurde eine ca. 1,20 m hohe verputzte Mauer als Einfriedung gesetzt, an welche sich die Nachbargarage anschließt und im weiteren Verlauf eine ca. 2 m hohe Mauer. Im Westen bilden teilweise die Garagen die Grenze, daran schließt sich nach Norden hin ein Holzzaun an. Auf der westlichen Grenze wurde ein Stabmattenzaun mit Kunststoffbändern als Einfriedung errichtet.



Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>

2.3 Massen und Flächen

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden anhand eines vor Ort erstellten Aufmaßes ermittelt.

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

Wohnung Nr. 7, Staffelgeschoss links

Diele:	$3,00 * 2,31 =$	6,93 m ²
AB:	$1,17 * 1,10 - \text{ca. } 0,60 * 0,40 =$	1,05 m ²
Bad:	$2,01 * 2,27 - 0,47 * 0,09 =$	4,52 m ²
Schlafzimmer:	$3,43 * 4,50 =$	15,43 m ²
Küche:	$2,24 * 2,31 =$	5,17 m ²
Wohnen:	$4,68 * 3,86 + 1,10 * 1,74 =$	19,98 m ²
Loggia:	$3,50 * 1,40 * 0,25 =$	<u>1,22 m²</u>
		54,30 m ²

Wohnfläche WE Nr. 7 insgesamt:

rd. 54,00 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 Marktanpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

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

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vergl. § 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/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 können Vergleichsfaktorverfahren angewandt werden, da der Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen **Immobilienrichtwerte** sowie deren zugehörigen Eigenschaften angegeben hat. Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2026.

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

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

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

3.2.1 Bodenwert

Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen. Unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone ist zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 111021 in Oberhausen-Holten, Siegesstraße 181 zum Stichtag 01.01.2026:

= 230,- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Mischgebiet
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 01.01.2026 abgeleitet.

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 24.03.2026 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 4 Jahre berücksichtigt. In den Jahren 2022 bis 2026 konnte in der relevanten Zone eine Preissteigerung von durchschnittlich 2,3 % festgestellt werden.

Bis zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der Stichtagsnähe 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).

Flächenermittlungen gem. vorhandener Planunterlagen:

EG:	$13,50 * 15,00 =$	202,50 m²
1.OG bis 2.OG:	$+ 2 * 202,50 \text{ m}^2 =$	405,00 m²
DG:	$12,00 * 15,00 =$	<u>180,00 m²</u>
Insgesamt:		787,50 m²

WGfZ Bewertungsgrundstück:

787,50 m² / 605 m² = **1,30**

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.de.:

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).

Angepasster Bodenwert: $1,14 * 230 \text{ €/m}^2 = 262,20 \text{ €/m}^2$.

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

Auswirkung der Ausrichtung des Bewertungsgrundstücks (Himmelsrichtung)

Ausrichtung nach Norden und Nordosten

Wertfaktor 0,95

Ausrichtung nach Süden, Südwesten, Westen

Wertfaktor 1,05

Das zu bewertende Grundstück hat eine Ausrichtung nach Westen.

Angepasster Bodenwert: $1,05 * 262,20 \text{ €/m}^2 = 275,31 \text{ €/m}^2$, **rd. 275 €/m²**

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 24.03.2026 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$605 \text{ m}^2 * 275,00 \text{ €/m}^2 = 166.375,00 \text{ €}$$

Bodenwert Flurstücke 85+86+572:

(angemessener Preis zum Wertermittlungstichtag)

rd. 166.000,00 €

3.2.2 Bodenwertanteil des Sondereigentums

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

Stimmt die im Grundbuch festgelegte Aufteilung der Miteigentumsanteile nicht mit den Wertverhältnissen der Einzeleigentume überein, darf der dem einzelnen Wohnungs-, bzw. Teileigentum zuzuordnende Bodenwertanteil nicht einfach durch Multiplikation des Gesamtbodenwerts mit dem vertraglich festgelegten Miteigentumsanteil ermittelt werden, sondern ist mit dem relativen Anteil des Wohnungseigentums am Gesamtwert zu bestimmen. Der relative Anteil des einzelnen Wohnungs-, bzw. Teileigentums am Gesamtwert kann über die Verhältnisse der Mieterträge erfolgen. Im vorliegenden Fall wurden die Miteigentumsanteile laut Teilungserklärung für die Teileigentume (Garagen) deutlich zu hoch errechnet, da die Miete für Garagen deutlich niedriger liegt als die Miete für die Wohnungseigentume.

Nach Überprüfung der relativen Wertanteile ergibt sich für das zu bewertende Teileigentum ein relativer Wertanteil von: 10 / 1.000 im Unterschied zum vertraglich vereinbarten Miteigentumsanteil von: 25 / 1.000.

Der angegebene Miteigentumsanteil für das Wohnungseigentum Nr. 7 entspricht hingegen in etwa der anteiligen Wertigkeit am Gesamtobjekt (Eine theoretisch erforderliche Korrektur aufgrund der vorliegenden Abweichungen ist aufgrund vernachlässigbarer Wertauswirkung nicht erforderlich).

Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 7:

$$\text{anteilig: } \frac{166.000 \times 81}{1.000} = 13.446,00 \text{ €} \quad \text{rd. 13.500,00 €}$$

Bodenwertanteil für das Teileigentum Nr. 12:

$$\text{anteilig: } \frac{166.000 \times 10}{1.000} = 1.660,00 \text{ €} \quad \text{rd. 1.700,00 €}$$

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Gemäß Modell des GAA Oberhausen beträgt die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit rd. **34 Jahren** ermittelt. Für das Teileigentum Nr. 12, Garage, wird eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren, angesetzt.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine mäßige bis mittlere Lage. Die Wohnung ist vermietet. Der Liegenschaftszinssatz wird mit 2,25 % geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Ausgangsdaten

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

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

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

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

Die diesbezügliche Mietpreis-Spanne gemäß Mietspiegel beträgt:

Für Wohnungen 20 bis 60 m²: 5,36 bis 7,86 €/m², Mittelwert 6,65 €/m²

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

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

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

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

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

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

Der Mietspiegel sieht noch Zu- bzw. Abschläge vor:

Mäßige bis mittlere Lage	- 0,30 €/m ²
Dämmung	+ 0,45 €/m ²
Isolierverglasung tlw. erneuert	+ 0,15 €/m ²
Rollläden	+ 0,18 €/m ²
Heizungserneuerung	+ 0,36 €/m ²

Es ergibt sich der folgende Mietwert (nach Instandsetzung der Wohnung):

6,65 €/m² - 0,30 + 0,45 + 0,15 + 0,18 + 0,36 = 7,49 €/m², **rd. 7,50 €/m²**

Siehe auch Auszug aus dem Mietspiegel RDM Essen für 2025:

Wohnungsmieten – Bestand

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

Ortsübliche Nettokaltmiete

Wohnung Nr. 7	54 m²	7,50 €/m²	405,00 €/Monat	4,860,00 €/Jahr
----------------------	-------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt 4.860,00 €

Überprüfung der tatsächlichen Mieten:

Der Mieter zahlt nach eigenen Angaben eine Warmmiete in Höhe von 510 €/Monat. Über die monatliche Nebenkostenhöhe machte er keine Angabe.

Es wird gemäß Modell des GAA Oberhausen von der marktüblichen (Nettokalt)Miete ausgegangen. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird die Wertminderung aufgrund des beschriebenen **Instandsetzungstau in Höhe von 18.000 €** abgezogen.

Bei dem Teileigentum Nr. 12 handelt es sich um einen Garageneinstellplatz in einer Fertiggaragenanlage. Die durchschnittliche ortsübliche Miete beträgt gem. Gutachterausschuss Essen 60,00 € / Monat, gem. Gutachterausschuss Duisburg 47,00 € / Monat. Es wird aufgrund der mäßigen bis mittleren Lage und einfachen Ausstattung von einer nachhaltigen Miete von rd. 45,00 € / Monat ausgegangen. Angeblich beträgt die tatsächliche Miete 40,00 €/Garage.

Siehe auch GMB Duisburg (im GMB Oberhausen keine Auswertung):

Für den Bereich der Stadt Duisburg sind Garagen-, Stellplatz- und Tiefgaragenstellplatzmieten ausgewertet worden. Bei den Mieten handelt es sich zum Kaufzeitpunkt um monatliche Bestandsmieten. Die Mieten wurden auf Plausibilität geprüft.

Der ermittelte Mietwert ist ein Durchschnittswert für das Stadtgebiet Duisburg. Je nach Lagequalität und Ausstattung der Garage kann die jeweilige Garagemiete nach oben oder unten variieren.

Datenbasis Anzahl der Fälle	Mittelwert in Euro	Standard- abweichung in Euro	Minimum in Euro	Maximum in Euro
Garagemieten 2024 / 2025 273	47	± 12	25	80
Stellplatzmieten 2024 / 2025 94	30	± 14	10	62

Es wird gemäß Modell des GAA Oberhausen von der marktüblichen (Nettokalt)Miete ausgegangen. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird die Wertminderung aufgrund des beschriebenen **Instandsetzungstau in Höhe von 2.500 €** abgezogen.

3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 7

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt **4.860,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Oberhausen:

Verwaltungskosten:

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

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,80 € /m² Wohnfläche bei 54 m² gemäß GMB Oberhausen) - 745,20 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Oberhausen): - 97,20 €

- 1.262,40 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.262,40 €

Jährlicher Reinertrag 3.597,60 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

2,25 % x 13.500,00 € - 303,75 €

Ertrag des Wohnungseigentums 3.293,85 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 34 Jahre

* Vervielfältiger * 23,587

bei 34 Jahren Restnutzungsdauer und 2,25 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 77.692,04 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 13.500,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 91.192,04 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung aufgrund ausstehender Instandsetzungsarbeiten am

Sondereigentum (siehe Ausführungen auf Seite 34-35) - 18.000,00 €

73.192,04 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 7: rd. 73.000,00 €

3.3.3 Ertragswert des Teileigentums Nr. 12

Garagenstellplatz Nr. 12	45,00 €/Monat	540,00 €/Jahr
--------------------------	---------------	---------------

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt **540,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten: (rd. 46 € gemäß GMB Oberhausen) - 46,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 104 € gemäß GMB Oberhausen) - 104,00 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Oberhausen): - 10,80 €

- 164,40 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 160,80 €

Jährlicher Reinertrag 379,20 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

2,25 % x 1.700 € - 38,25 €

Ertrag des Teileigentums 417,45 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 20 Jahre

* Vervielfältiger bei 20 Jahren RND und 2,25 % Liegenschaftszinssatz * 15,964

Ertragswert der baulichen Anlage 6.664,17 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 1.700,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Teileigentums 8.364,17 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung aufgrund ausstehender Instandsetzungsarbeiten am

Sondereigentum (siehe Ausführungen auf Seite 35) - 2.500,00 €

5.864,17 €

Ertragswert Teileigentum Nr. 12: rd. 6.000,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 38/39 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

Auszug aus § 24 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 ImmoWertV:

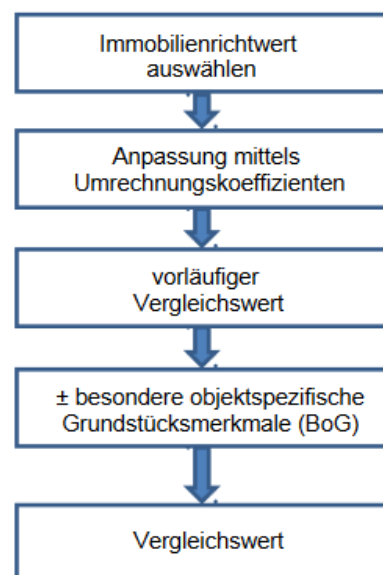
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

Die Vergleichsfaktoren sollen mit Hilfe von geeigneten Indexreihen, § 18 ImmoWertV, und Umrechnungskoeffizienten, § 19 ImmoWertV, für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekt angepasst werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Oberhausen hat Immobilienrichtwerte für den Stichtag 01.01.2026 herausgegeben.

Die Anwendung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach der in der nachstehenden Abbildung dargestellten Systematik. Der Grundsatz der Modellkonformität ist strikt zu beachten. Anwendungssystematik für IRW:



Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens mit Hilfe der Immobilienrichtwerte der Stadt Oberhausen sind die nachfolgenden ***Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte*** zu verwenden, siehe Auszug des Gutachterausschusses Oberhausen:

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Der Gutachterausschuss in der Stadt Oberhausen hat gemäß § 38 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen auf Basis des gesamten Stadtgebiets ermittelt und veröffentlicht. Die Immobilienrichtwerte wurden in der Sitzung am 28.10.2025 erstmalig beschlossen und werden jährlich beschlossen.

Immobilienrichtwerte stellen georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien dar. Sie dienen sowohl Sachverständigen der Bau- und Wohnungswirtschaft als objektbezogene Normwerte, als auch Bürgerinnen und Bürgern als Orientierungshilfe. Ein Immobilienrichtwert ermöglicht es, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage jährlich festzustellen und anzupassen. Der ermittelte Wert stellt keinen Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Dementsprechend ersetzt der Immobilienrichtwert auch kein Verkehrswertgutachten einer Sachverständigen oder eines Sachverständigen. Sie können jedoch unterstützend zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Auf Basis von Kaufpreisen aus den Jahren 2018 bis 2025 wurde der Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen durch multiple Regressionsanalyse ermittelt. Die Einflussgrößen der Regressionsanalyse wurden sachverständig festgelegt und können den unten angeführten Tabellen entnommen werden.

Auf Basis von Kaufpreisen aus den Jahren 2018 bis 2025 wurde der Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen durch multiple Regressionsanalyse ermittelt. Die Einflussgrößen der Regressionsanalyse wurden sachverständig festgelegt und können den unten angeführten Tabellen entnommen werden.

Da innerhalb des Stadtgebiets keine klar voneinander abgrenzbaren Zonen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (z. B. Gebäudetyp, Baujahr) erkennbar waren, wurde der Immobilienrichtwert für das gesamte Stadtgebiet ausgewiesen.

Die ermittelten Immobilienrichtwerte beziehen sich auf einen Eurobetrag je Quadratmeter Wohnfläche (€/m² WF). Garagen, Stellplätze, Carports sind hierin nicht enthalten. Ebenso werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. Rechte, Belastungen, Baumängel und Bauschäden nicht berücksichtigt. Der Immobilienrichtwert gilt als Ausgangswert für das gesamte Gebiet der Stadt Oberhausen. Eine räumliche Positionierung des Immobilienrichtwertes gibt es nicht, er ist jedoch per Normobjekt definiert als „in mittlerer Wohnlage gelegen“.

Wertanteile für Inventar, Gartenlandflächen oder sonstige selbstständig nutzbare Teilflächen mit unterschiedlichen Grundstücksqualitäten sind nicht inbegriffen. Anpassungen, die nicht über Umrechnungskoeffizienten abgebildet werden können, sind im Einzelfall durch eine gesonderte Prüfung vorzunehmen, wenn besondere objektspezifische Merkmale vorliegen oder die Lagequalität deutlich von der durchschnittlichen Lage abweicht. Die Immobilienrichtwerte sind nicht anwendbar auf Sanierungsgebiete, Erbbaurechtsgrundstücke, Mieterkäufe und Erstverkäufe (Neubauten).

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)**Grundsätzliches**

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswertes im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt.

Anwendung

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten.

Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Diese können unter „Örtliche Fachinformationen anzeigen“ eingesehen und heruntergeladen werden. Weichen die Eigenschaften der Immobilie stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab, ist die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sachverständig einzuschätzen.

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie zum Beispiel: Mikrolage (direkte Umgebung des Objektes) besondere bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen.

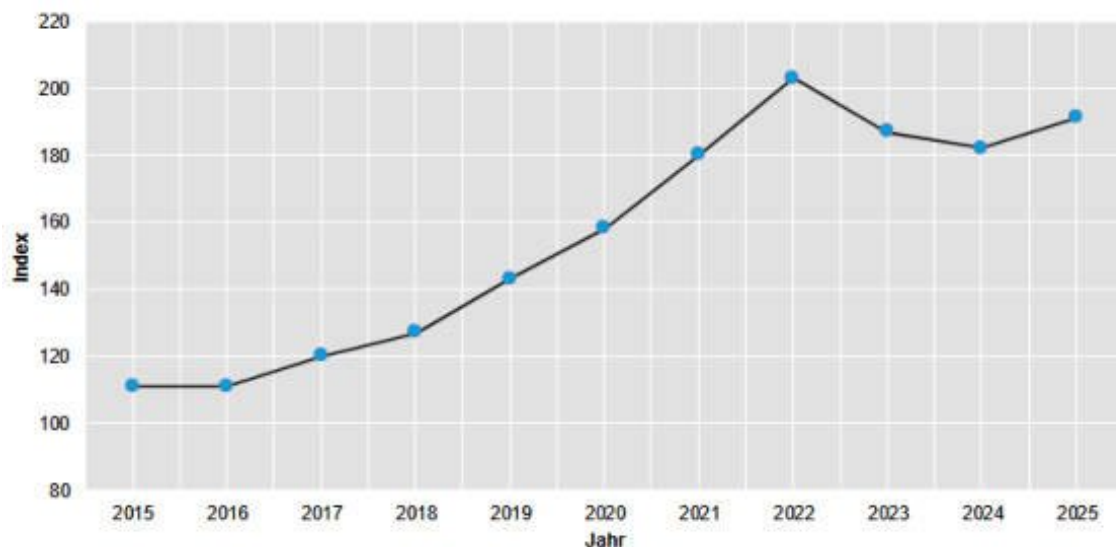
Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, Anzahl der Eigentume im Gebäude, Vorhandensein von Balkon / Terrasse und Vorhandensein von Stellplatz / Garage.

Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen.

Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

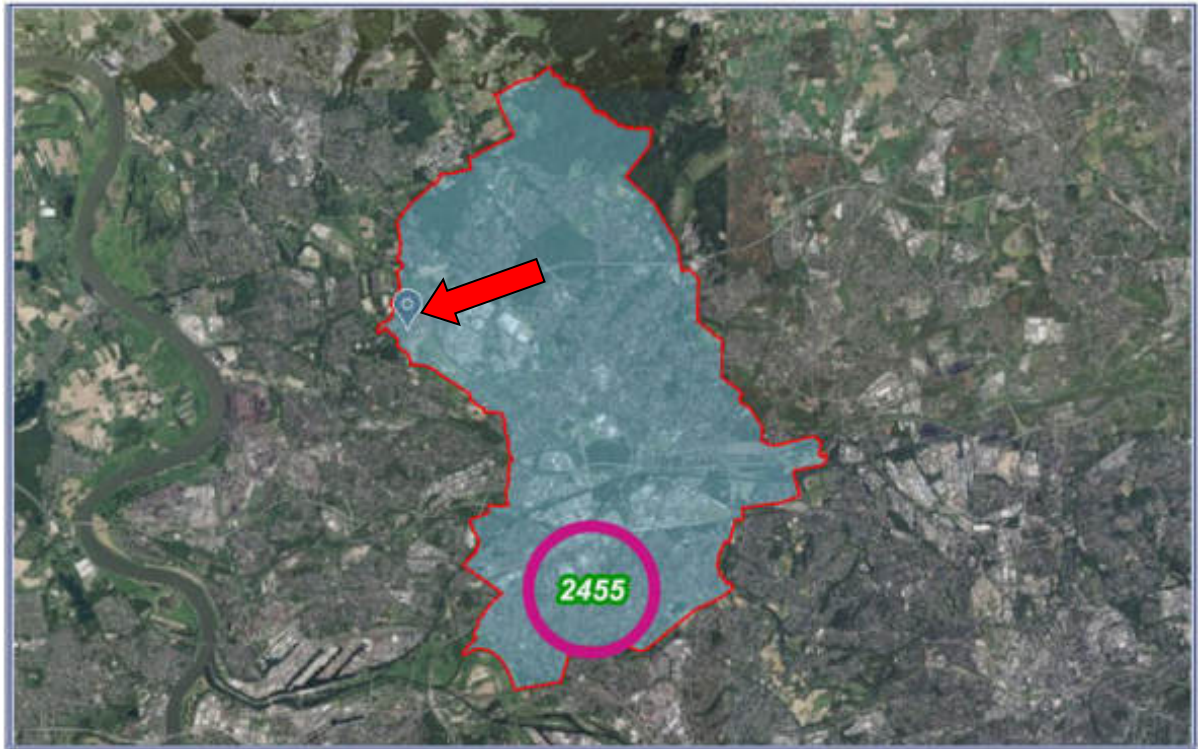
Zur zeitlichen Anpassung ist anzumerken, dass es in den Jahren 2023 und 2024 Preisabfälle gab, nach einem jahrelangen Anstieg. In 2025 konnte eine Erholung des Marktes festgestellt werden, wobei das Niveau von Anfang 2022 noch nicht wieder erreicht ist.

Von dem Stichtag des Immobilienrichtwertes, 01.01.2026 bis zum Wertermittlungstichtag wird von einer Stagnation ausgegangen. Siehe auch Wohnungseigentumsindex gem. GMB Mülheim (für Oberhausen wurde kein Index abgeleitet):



3.4.1 Immobilienrichtwert

Für Oberhausen gibt es einen Immobilienrichtwert, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Oberhausen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Oberhausen
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	2000000
Immobilienrichtwert	2455 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2026
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1995
Wohnfläche	80 m²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)
Geschosslage	1
Balkon/Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	4-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 7

Die Berechnung des Vergleichswertes erfolgt nach dem Berechnungsbeispiel des Gutachterausschuss Oberhausen. Hierbei werden die wertbeeinflussenden Faktoren nach den Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses dem Immobilienrichtwert angepasst.

Immobilienrichtwert			2.455,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2026	24.03.2026	1,0 2.455,00 €/m ²
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 2.455,00 €/m²
Baujahr	1995	1974/75	0,84
Wohnfläche	80 m ²	54 m ²	1,01
Geschosslage	1.OG	3.OG	0,91
Wohnlage	Mittel	Mäßige Lage	0,95
Gebäudestandard	Mittel	Mittel	1,00
Wohneinheiten im Gebäude	4-12 WE je Eingang	8 WE	1,00
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Vorhanden	1,00
Modernisierungstyp	Baujahrestypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	1,07
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Vermietet	0,97
Summe Zu / Abschläge			2.455,00 €/m ² * 0,84 *1,01 *0,91 *0,95 *1,07 *0,97
Vorläufiger Vergleichswert			1.868,84 €/m ²
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“			1.870,00 €/m ²
Angepasster Vergleichswert			rd. 1.870,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		54 m ²	100.980,00 €
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			- 18.000,00 € 82.980,00 €
Vergleichswert			rd. 83.000,00 €

3.5 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 7

Der Ertragswert wurde mit rd. 73.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 83.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit abgeleitet wie auch die Daten des Vergleichswertverfahrens. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Vergleichswert = **rd. 76.000 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 8 Parteien, erbaut ca. 1974. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 8 Wohnungseigentume und 4 Teileigentume (Garagen). Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem durchschnittlichen Zustand. Die gemeinschaftlichen Anlagen zeigen sich ordentlich.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 7 besitzt eine normale Grundrissgestaltung mit Diele, Abstellkammer, Bad, Schlafzimmer, Küche und Wohnzimmer. Zusätzlich ist eine Loggia zur Straße hin vorhanden, welche über das Schlafzimmer erschlossen wird. Die Wohnfläche wurde mit rd. 54 m² ermittelt.

Die Räume befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand mit Renovierungsbedarf. Für anstehende Instandsetzungsmaßnahmen wurden insgesamt 18.000 € vom Verfahrenswert abgezogen (Wertminderung).

Der Verkehrswert für **81 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrfamilienwohnhaus und Garagen** bebauten Grundstück in **46147 Oberhausen, Siegesstr. 181**, Gemarkung Holten, Flur 1, Flurstück 2927, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 7**, Wohnungsgrundbuch von Holten Blatt 1163, wird zum Wertermittlungstichtag 24.03.2025 mit gerundet

76.000,00 €

in Worten: Sechssundsiebzigttausend Euro geschätzt.
(rd. 1.410 €/m² bei 54 m²Wohn / Nutzfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung aufgrund Instandhaltungstau von insgesamt - ca. 18.000 €) ergäbe sich ein Wert von rd. 94.000 €, = rd. 1.740 €/ m² Wohnfläche, Rohertragsvervielfältiger: rd. 19,3).

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

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

Baujahresgruppe	Kaufpreise in Euro je m ² Wohnfläche	Kauffälle Anzahl	Wohnfläche in m ² i. D.	Wohneinheiten Anzahl i. D.
1920 - 1949	-	-	-	-
1950 - 1959 (i. D. 1958)	1.511 – 1.708 i. D. 1.610	3	89	4
1960 - 1969 (i. D. 1965)	1.288 – 2.035 i. D. 1.674	11	78	6
1970 - 1979 (i. D. 1974)	1.155 – 2.436 i. D. 1.794	11	85	6

3.5.2 Verkehrswert Teileigentum Nr. 12, Garage

Der Ertragswert wurde mit **rd. 6.000 Euro** ermittelt.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Garage, welche Teil der zuvor beschriebenen Eigentümergemeinschaft ist. Die Garage wurde zusammen mit 3 weiteren Garagen etwa 1976 in Trapezblechbauweise mit Stahlschwingtor erstellt. Die Garage befindet sich im rückwärtigen Hofbereich des Grundstücks und zeigt erhebliche Korrosionserscheinungen, insbesondere im Dachbereich.

Für anstehende Instandsetzungsmaßnahmen wurden 2.500 € für das Teileigentum vom Verfahrenswert abgezogen (Wertminderung).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung aufgrund Instandhaltungsschadens von insgesamt - ca. 2.500 €) ergäbe sich ein Wert von rd. 8.500 €.

Gemäß Marktbericht des Gutachterausschuss Essen beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe von Garagen rd. 10.000 € mit einer Spanne von 9.000 bis 14.000 €, siehe nachfolgenden Auszug aus dem GMB Essen (keine Ableitung für Oberhausen). Dies entspricht in etwa dem ermittelten (vorläufigen) Ertragswert und wird als Verkehrswert herangezogen.

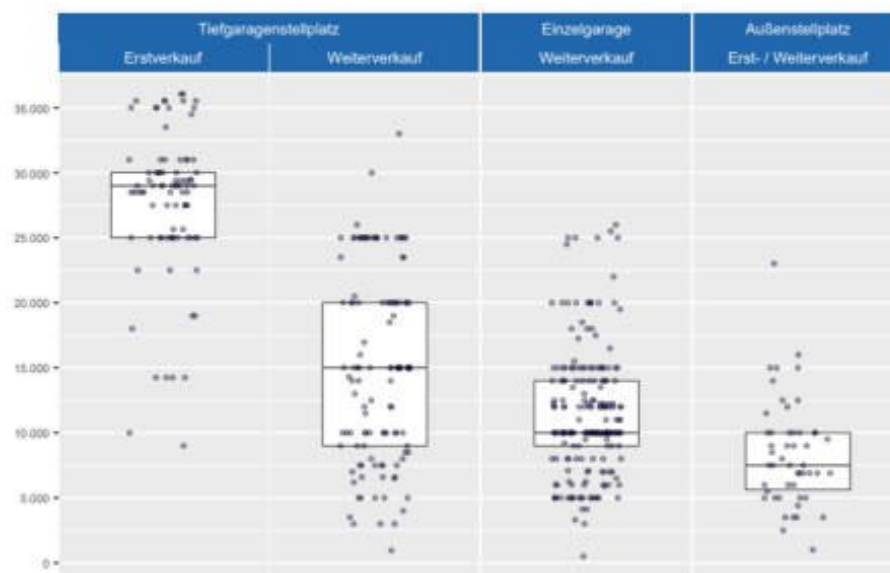


Abbildung 6.9: Boxplots Kaufpreise in € - Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

Der Verkehrswert für **25 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrfamilienwohnhaus und Garagen** bebauten Grundstück in **46147 Oberhausen, Siegesstr. 181**, Gemarkung Holten, Flur 1, Flurstück 2927, verbunden mit dem **Teileigentum Nr. 12 (Garage)**, Teileigentumsgrundbuch von Holten Blatt 1163, wird zum Wertermittlungstichtag 24.03.2025 mit gerundet

6.000,00 €

in Worten: Sechstausend Euro geschätzt.

Mülheim a.d. Ruhr, 10.04.2025

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.

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

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

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 G. vom 22.12.2025 (BGBl. 2025, Nr. 348)

BauNVO: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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

ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA: Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen

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 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)

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 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024, Nr. 306)

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 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.

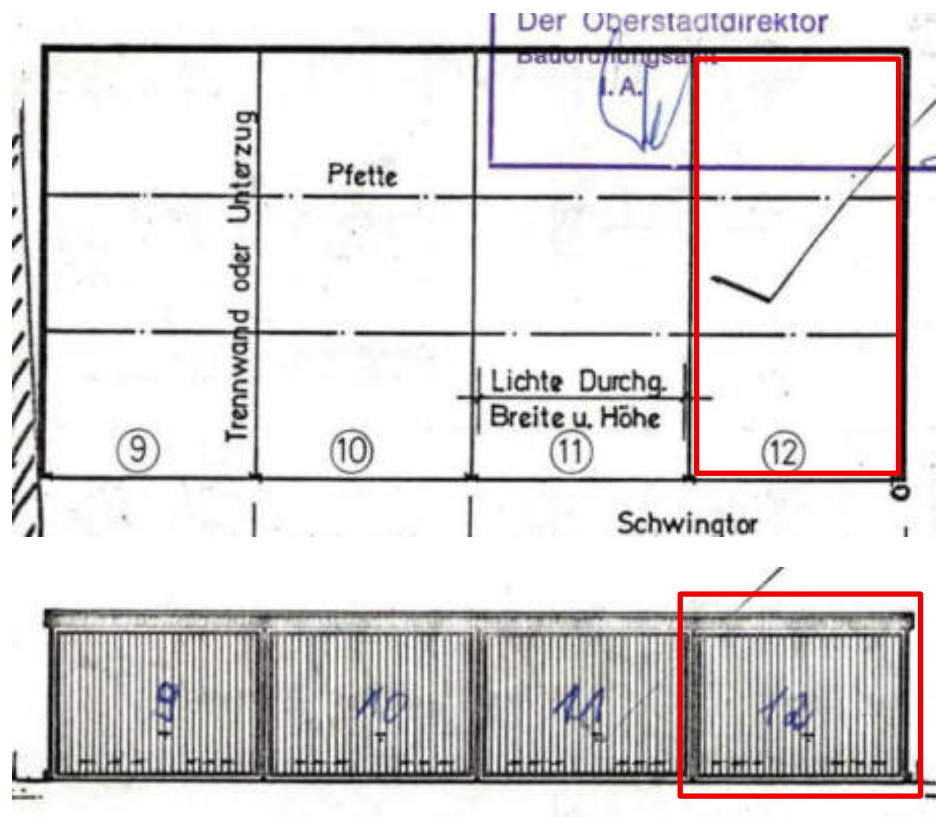
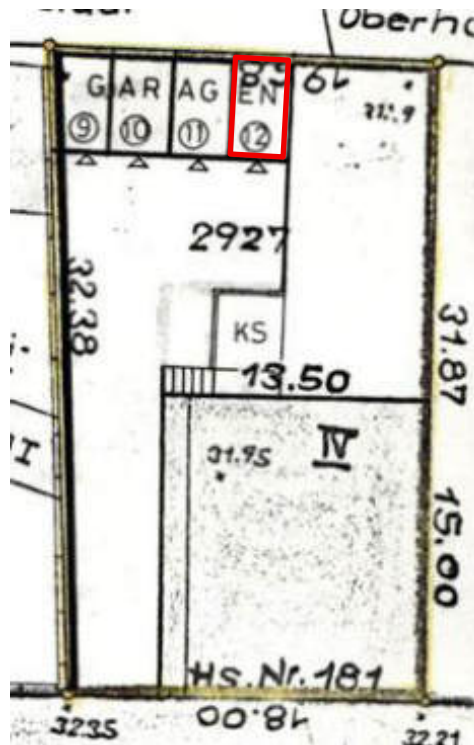
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Unglaube

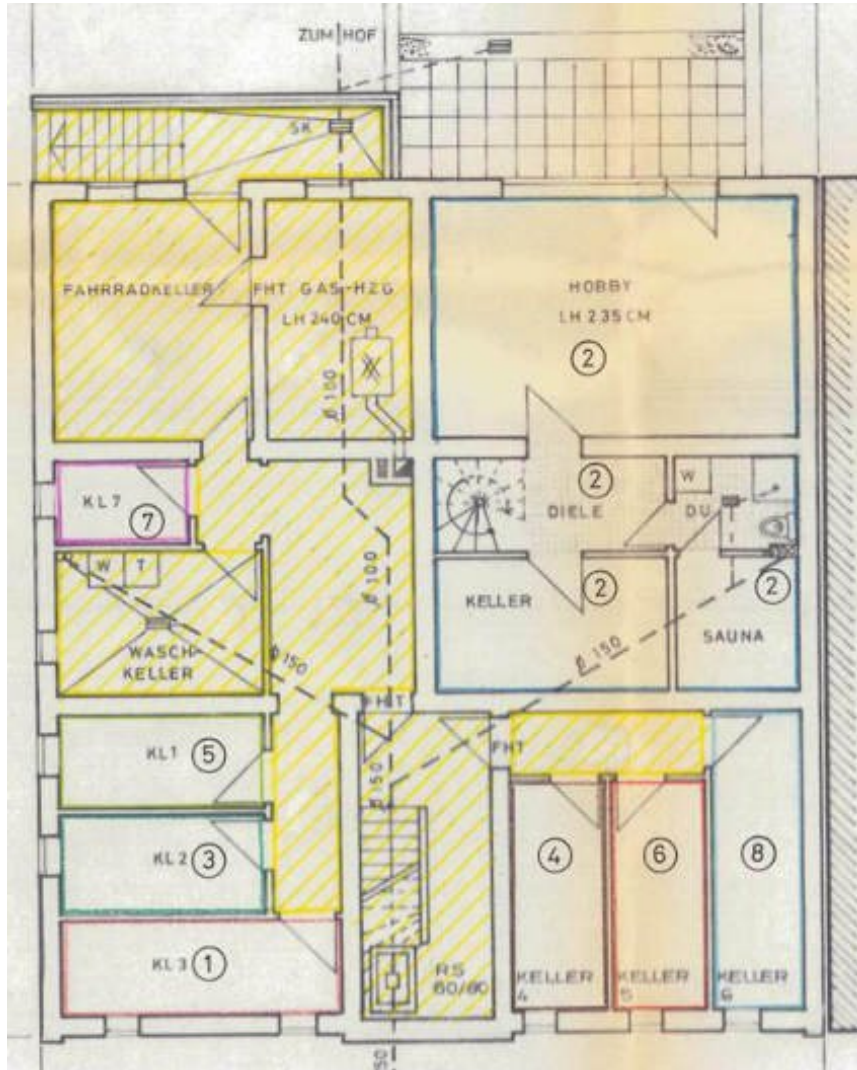
Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Reguvis Fachmedien GmbH, 2021.

Anlage 2

**Siegesstr. 181**

Lageplan, Grundriss und Ansicht der Garagen mit dem zu bewertenden **Teileigentum Nr. 12**

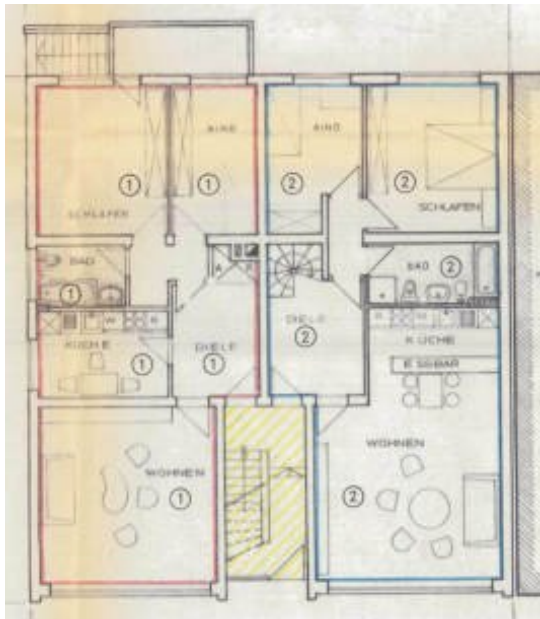
Anlage 3



Siegesstr. 181

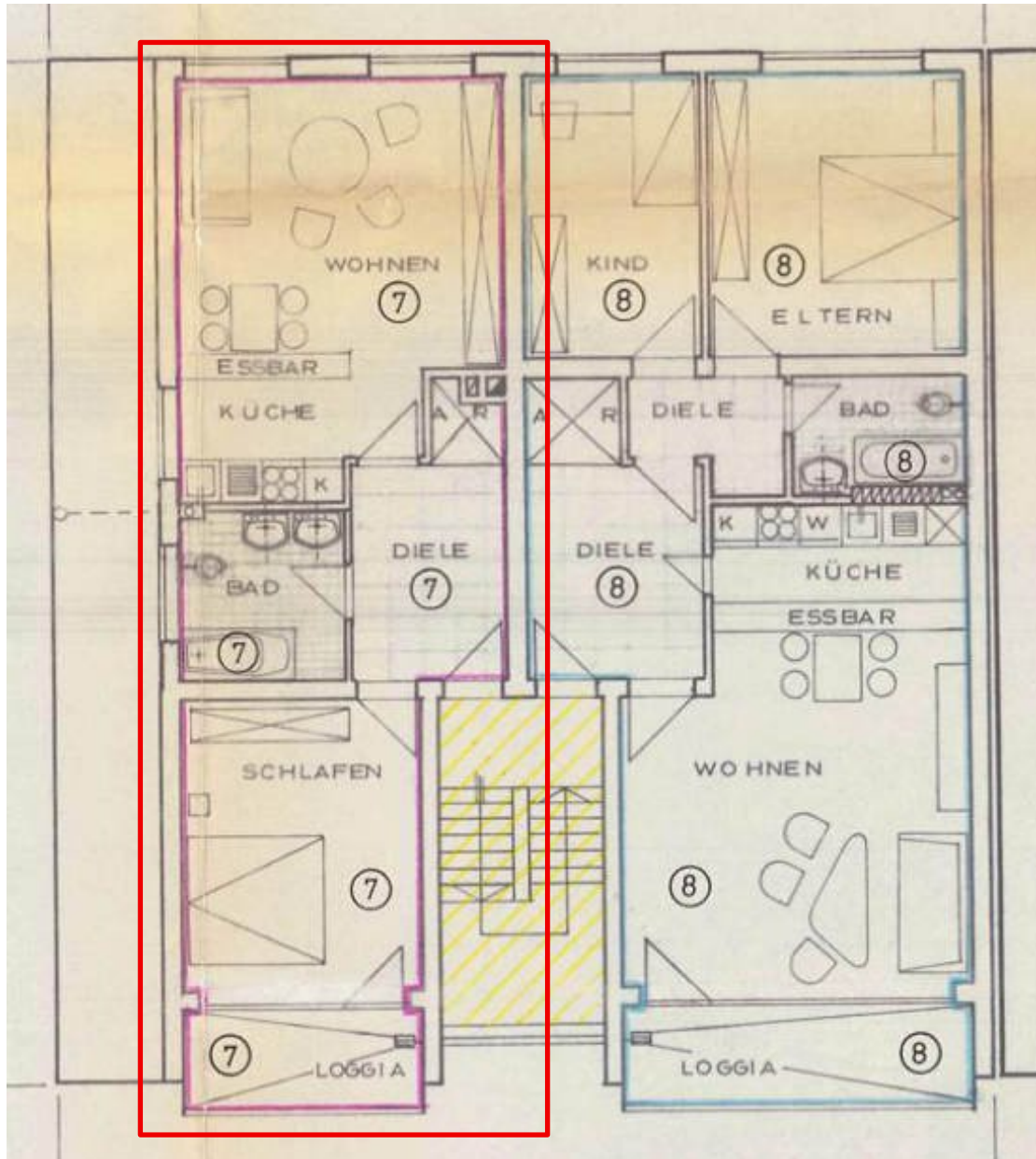
Grundriss Kellergeschoss mit dem zugehörigen **Kellerabteil Nr. 7**
gemäß Teilungserklärung

Anlage 4

**Siegesstr. 181**

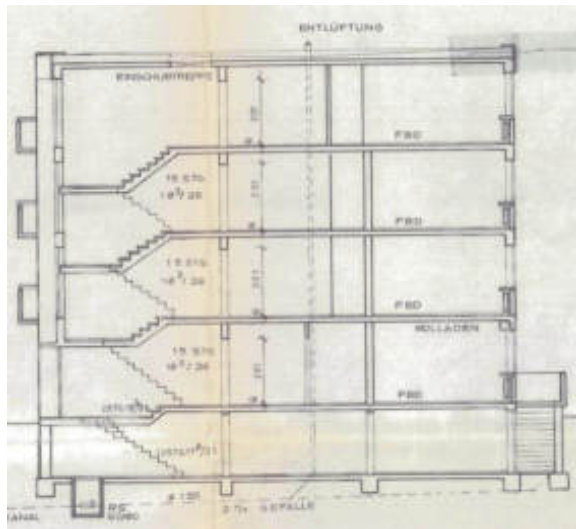
Grundriss Erdgeschoss gemäß Teilungserklärung

Anlage 5

**Siegesstr. 181**

Grundriss Staffelgeschoss mit dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 7** gemäß Teilungserklärung

Anlage 6



Siegesstr. 181
Gebäudeschnitt

Anlage 7

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

xxxxxxxxxxx

XXXXXXXXXXXXXXXXXX