

Vorbemerkung

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine Internet-Version des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten im Wesentlichen dadurch, dass es nicht alle Anlagen enthält.

Das vollständige Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Oberhausen, Friedensplatz 1, 46045 Oberhausen (Telefon: 02 08 / 85 86 – 1) eingesehen werden.

Da bei elektronischen Dokumenten - trotz Schreibschutz - keine absolute Sicherheit garantiert werden kann, wird für diese Form der Veröffentlichung keine Haftung übernommen.

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Bewertungsgegenstand Winkelstr. 9, 46117 Oberhausen-Osterfeld

Dreifamilienwohnhaus mit 2 Garagen

Bewertungstichtag 4. Juli 2022 - Tag der Ortsbesichtigung

Verkehrswert

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks „Winkelstr. 9“, 46117 Oberhausen beträgt am Wertermittlungstichtag 04.07.2022:

285.000,- €

Verkehrswert in Worten - zweihundertfünfundachtzigtausend - Euro

Von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Kontaktdaten:

Feldhausener Str. 110
46282 Dorsten

Telefon: 0 23 62 – 4 50 02

Telefax: 0 23 62 – 4 50 03

info@mueller-hantrop.de
www.mueller-hantrop.de

Aktenzeichen Amtsgericht:
017 K 054/21

Aktenzeichen Gutachter:
22-45-AG-VG

Datum:
27. Juli 2022

Umfang des Gutachtens:
30 Seiten zzgl. Anlagen

Ausfertigungen:
4-fach zzgl. 1 Ausfertigung
für den Sachverständigen

___ . Ausfertigung



Vorderansicht



rückwärtige Ansicht

ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE

<u>Ausgangsdaten</u>		
Objekt:	Winkelstr. 9, 46117 Oberhausen-Osterfeld	
Art der Nutzung:	Dreifamilienwohnhaus mit 2 Garagen	
Wertermittlungssichttag:	04.07.2022	Tag der Ortsbesichtigung
Grundstücksgröße:	560 m ²	Flurstück 508
Baujahr:	1966	Fertigstellung/Erstbezug lt. Bauakte
Alter:	56 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	24 Jahre	
Wohnfläche (WF):	283,37 m ²	3 WE insgesamt

<u>Bewertungsergebnisse</u>		
Ertragswert:	282.000,- €	indirekter Vergleichswert
Vergleichswert:	286.000,- €	nach Markt-/Kaufpreisanalyse
Verkehrswert:	285.000,- €	

Dorsten, den 27. Juli 2022

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0.0 Zusammenstellungen Bewertungsergebnisse	2
0.0 Inhaltsverzeichnis	3
1.0 Verfahren der Wertermittlung	4 - 5
2.0 Allgemeine Angaben	6
3.0 Grundstücksbeschreibung - allgemein	7
4.0 Grundstücksbeschreibung - speziell	8 - 9
5.0 Gebäudebeschreibung	10 - 14
6.0 Massen- und Flächenberechnungen	15 - 16
7.0 Gesamtstand- und Restnutzungsdauer der Gebäude	16
8.0 Wert des Grund und Bodens	17 - 18
9.0 Ertragswertermittlung	
9.1 Rohertrag – marktüblich erzielbare Erträge	19 - 23
9.2 Bewirtschaftungskosten	23 - 24
9.3 Liegenschaftszinssatz	24 - 25
9.4 rentierlicher Bodenwert im Ertragswertverfahren	25
9.5 Ertragswertberechnung	26
10.0 Vergleichswertermittlung	27 - 28
11.0 Verkehrswertermittlung	29 - 30

Anlagen

- Anlage 1 - Orientierungsplan
- Anlage 2 - Stadtplanausschnitt
- Anlage 3 - Katasterkarte 1 : 500
- Anlage 4 - Grundriss-/ Schnittzeichnungen
- Anlage 5 - Lichtbilder des Bewertungsobjektes
- Anlage 6 - Wohnflächenberechnung aus der Bauakte der Stadt Oberhausen

- Anhang** - Auskunft über bergbauliche Verhältnisse
Bescheinigung über Erschließungsbeiträge
Baulastenauskunft

Anmerkung

Die Miteigentümer haben dem Sachverständigen keine Genehmigung zur Veröffentlichung der Innenfotografien der bewohnten Wohnungen im Erd- und Obergeschoss erteilt.



1.0. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

1.1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV 2021) zu beachten. Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Zur Verkehrswertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes/des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach §§ 13 bis 17 ImmoWertV.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerichtete Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Bei der Anwendung des jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahrens nicht berücksichtigte wertbeeinflussende Umstände sind ergänzend zu berücksichtigen.

1.2. VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Im vorliegenden Fall ist ein *Dreifamilienhausgrundstück mit 2 Garagen* zu bewerten. Die Bewertung erfolgt nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem „2-Säulen-Prinzip“ nach dem Ertrags- und Vergleichswertverfahren (indirekter Vergleichswert). Bei renditeorientierten Immobilien (gilt auch für das Bewertungsobjekt) ist eine Sachwertermittlung nicht zweckdienlich und entfällt.

Im Gegensatz zu der Bewertung von Ein-/Zweifamilienhäusern, bei denen allgemein auch das Sachwertverfahren Anwendung findet und entsprechende Marktanpassungsdaten vorliegen, liegen bei der Bewertung von Mietwohnhäusern keine Erkenntnisse zur Anpassung an die Marktlage gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV vor. Entsprechende Marktuntersuchungen werden seitens der Gutachterausschüsse nicht durchgeführt, da die Anwendung des Sachwertverfahrens bei Mehrfamilienhäusern (hier Dreifamilienwohnhaus) nicht den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes entspricht.

Die Ermittlung des *Bodenwertes* erfolgt unter Zugrundelegung der aktuellen Bodenrichtwerte des örtlichen Gutachterausschusses, die letztmalig zum 01.01.2022 festgestellt worden sind. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften wie auch zeitliche Veränderungen werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des *Ertragswertes* werden marktkonforme Einzelansätze (z.B. marktüblich erzielbare Erträge/Mieten, angemessene Bewirtschaftungskosten, marktkonformer Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zugrunde gelegt, die auf Erfahrungssätzen und örtlicher Markteinschätzung nach Analyse vorliegender Grundstücksmarktberichte der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse beruhen sowie die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigen.

Dem Bewertungsobjekt werden marktüblich erzielbare Erträge (Nettokaltmieten ohne Nebenkosten) zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung allgemeiner Vermietungskriterien wie Lage innerhalb des Stadtgebietes, Baujahr und Modernisierungszustand, der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten, sowie Ausstattung, Zugschnitt und Größe der Wohnungen angemessen und langfristig erzielbar sind.



Der Kapitalisierung des Reinertrages wird ein marktüblicher Liegenschaftszins, entsprechend der vorliegenden Grundstücksart, zugrunde gelegt, der die allgemeine Verkäuflichkeit eines Objektes dieser Art und in dieser Lage würdigt. Der Ertragswert im Rahmen dieses Gutachtens ist nicht als ertragsorientierter Wert im Sinne einer Renditerechnung eines potenziellen „Kapitalanlegers“ zu verstehen, sondern als *indirekter Vergleichswert*.

Falls erforderlich werden abschließend Minderwerte wegen Bauschäden oder Baumängeln wertmäßig angemessen berücksichtigt, d.h. die Auswirkung auf den Verkehrswert werden in diesem Gutachten nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß unter Beachtung der bestehenden technischen Wertminderung des Gebäudes (normale Alterung) berücksichtigt (siehe Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung).

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens werden Marktdaten des örtlichen Gutachterausschusses Oberhausen über veräußerte Dreifamilienhäuser analysiert und durch geeignete Zu- oder Abschläge auf die speziellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes umgerechnet (indirekte Vergleichswertermittlung).

GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

LITERATUR

- | | |
|--------------------------------|--|
| • <i>Vogels</i> | Wertermittlung - marktgerecht |
| • <i>Gerady</i> | Wertermittlung von Grundstücken |
| • <i>Brachmann</i> | Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken |
| • <i>Rössler/Langler/Simon</i> | Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten |
| • <i>Sprengnetter</i> | Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten |
| • <i>Kleiber/Simon</i> | Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar |
| • <i>Kleiber</i> | Marktwertermittlung nach ImmoWertV, praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage |

VERWENDETE UNTERLAGEN

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Oberhausen vom 13.04.2022, AZ: 017 K 054/21
- Beschlüsse des Amtsgerichtes Oberhausen vom 20.12.2021/12.04.2022
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen vom 17.12.2021
- Erkundigungen bei den Fachämtern der Stadt Oberhausen (u.a. Bauakte des Bauordnungsamtes)
- aktueller Katasterplan
- Mietspiegel der Stadt Oberhausen
- Grundstücksmarktberichte und Richtwertkarten der Gutachterausschüsse
- sonst. Immobilienmarktberichte (IVD-Preisspiegel, Immopromeo, u.a.)



2.0. ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer:	3 Parteien in Erbengemeinschaft*)
Katasterbezeichnung:	Gemarkung: Osterfeld
	Flur: 26
	Flurstück: 508
	Fläche: 560 m ²
Nutzung lt. Kataster:	Hof- und Gebäudefläche „Winkelstr. 9“
Grundbuchbezeichnung:	von Osterfeld, Blatt 424
Grundbuchbelastungen:	In Abt. II des v.g. Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.
Baulasten:	Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Oberhausen sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen. <i>Die schriftliche Auskunft der Stadt Oberhausen ist im Anhang beige-fügt.</i>
Auftraggeber:	Amtsgericht Oberhausen, Aktenzeichen: 017 K 054/21
Aufgabe des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung über ein Dreifamilienhausgrundstück im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens*).
Mietverhältnisse:	Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss werden durch 2 Eigentumsparteien eigengenutzt, die Wohnung im Dachgeschoss steht leer; Mietverhältnisse bestehen nicht.
Zwangsverwalter:	*)
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 04.07.2022 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller in Anwesenheit der amtlich bestellten Betreuerin der im Erd- und Obergeschoss wohnenden, hochbetagten Miteigentümerinnen und dem Ehemann der 3. Miteigentümerpartei.

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



3.0. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - ALLGEMEINE MERKMALE

Wohnlage:	durchschnittliche Wohnlage im Stadtteil OB-Osterfeld (Ortsteil Heide)
Bebauung der näheren Umgebung:	überwiegend 2 ½-geschossige Wohnbebauung unterschiedlicher Baujahre
Infrastruktur:	normale infrastrukturelle Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf im Umkreis von 500 m ausreichend, sonst in den angrenzenden Stadtteilen bzw. Oberhausener Zentren (Sterkrade-Mitte, Neue Mitte/Centro, Alt-Oberhausen, u.a.)
Straßenbau und Erschließung:	Die angrenzende „Winkelstraße“ ist endgültig ausgebaut, älterer Straßenausbau, asphaltierte Fahrbahn, Tempo-Zone 30, bds. einfach befestigte Bürgersteige, keine separat ausgewiesenen Parkzonen (Straßenrandparker), Straßenbeleuchtung/-kanalisation vorhanden.
Ver- und Entsorgung:	Wasser- und Stromversorgung über örtliche Versorgungsunternehmen, die Entsorgung erfolgt über Grundleitungen an die städtische Kanalisation. Ob ein Gasanschluss in der Straße verlegt ist, ist nicht bekannt. Die Beheizung erfolgt z.Zt. zentral über eine Ölheizung.
Verkehrslage:	inner- und überörtlich günstige Straßenanbindungen, B223 / Autobahn A 516, Anschluss-Stelle Oberhausen-Eisenheim in ~1,5 km mit günstige Anbindung zu weiteren Autobahnen, Bushaltestelle in der Nähe (Vestische Straße)
Art, Geschosszahl, Baujahr der Gebäude:	<i>Dreifamilienwohnhaus</i> , 2-geschossig mit DG-Ausbau, Baujahr 1966 (Fertigstellung/Erstbezug lt. Bauakte) 2 Garagen am Haus, zeitgleich mit Wohnhaus errichtet

4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - SPEZIELLE MERKMALE

Grundstücksschnitt:	Reihengrundstück mit regelmäßigem Zuschnitt, die Gartenseite ist nach Südosten ausgerichtet Vorgarten ~5,0 m, Tiefe ~37,0 m, Breite ~15,0 m
Oberflächengestaltung:	eben, normale Höhenlage zur angrenzenden Straße
Baugrund:	nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt
Altlasten:	Lt. Angabe des Umwelt-Amtes der Stadt Oberhausen besteht auf dem Bewertungsgrundstück kein Bodenbelastungsverdacht. <u>Hinweis des Umweltamtes:</u> <i>Da eine Fläche mit Bodenbelastungsverdacht unmittelbar angrenzend an das Bewertungsgrundstück erfasst ist, kann eine genehmigungs- oder anzeigepflichtige Nutzungsänderung vorherige Untersuchungen erfordern und ggf. kann der Genehmigungsbescheid mit Nebenbestimmungen verknüpft sein.</i>
Bergbauliche Einflüsse:	Nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert. Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Gerhard“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Der aktive Bergbau ist seit Jahrzehnten stillgelegt. Nach allgemeiner Lehrmeinung sind die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen. Bei anstehenden Baumaßnahmen ist grundsätzlich eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob und welche Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. <i>Die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.</i>
verbindliche Bauleitplanung:	kein Bebauungsplangebiet, die Beurteilung der Grundstücksqualität erfolgt nach § 34 BauGB „im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils“
Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:	Dreifamilienwohnhaus, 2-geschossig mit DG-Ausbau, 2 Garagen

Erschließungs-/Kanalanschlussbeitrag:

Die Erschließungsabteilung der Stadt Oberhausen bescheinigt, dass

- Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. BauGB für die Herstellung der Teilanlagen Fahrbahn, Straßenentwässerung und Beleuchtung der Erschließungsanlage „Winkelstraße“ gezahlt sind.

Hinsichtlich der übrigen Teilanlagen (z.B. Grunderwerb) könnten unter Umständen noch Erschließungsbeiträge fällig werden. Angaben über Höhe und Fälligkeit der Beiträge können zurzeit nicht gemacht werden.

- Kanalanschlussgebühren in früheren Jahren gezahlt wurden, so dass Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht nach derzeitiger Rechtslage nicht fällig werden.
- Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können grundsätzlich für Ausbaumaßnahmen erhoben werden

Die Anliegerbescheinigung der Stadt Oberhausen ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.

Baurechtliche Merkmale:

Die Bauakte der Stadt Oberhausen wurde eingesehen, danach ist der Gebäudebestand wie folgt baurechtlich genehmigt:

Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses mit 2 PKW-Garagen

Baugenehmigung vom 28.04.1965, Bauschein-Nr. 3184/64, Rohbauabnahme am 12.05.1966, Rohbauabnahmeschein vom 23.05.1966, Schlussabnahme am 29.11.1966, Schlussabnahmeschein vom 01.12.1966.

Einbau einer Ölfeuerungsanlage und einer Tankanlage im Keller mit 4.850 l Fassungsvermögen

Baugenehmigung vom 27.05.1966, Änderung vom 14.07.1967, Schlussabnahme am 19.07.1967, Schlussabnahmeschein vom 27.07.1967



5.0. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf *dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale*, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden und soweit die Räumlichkeiten zugänglich waren.

- !! Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über Art und Zustand nicht sichtbarer Bauteile auf vorliegende Unterlagen und Auskünften der Beteiligten.
- !! Insbesondere können im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens gemäß § 194 BauGB keine *verbindlichen Aussagen* über Zustand und Aufbau von Flachdächern und deren Dichtungen, Holzschädlinge, Rohrleitungs- oder Steinfraß, statische Probleme sowie Angaben über den Baugrund und dessen Tragfähigkeit oder Ursachen für erkennbare Baumängel oder Bauschäden getroffen werden. Speziell bei älteren Gebäuden mit statisch relevanten Holzbauteilen können nicht erkennbare Holzschäden (tierischer Schädlingsbefall bzw. Fäulnis-/Schwammbefall) die Standsicherheit und Restnutzungsdauer der Gebäude erheblich reduzieren.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes beruht auf Feststellungen an den sichtbaren Bauteilen, weitergehende Untersuchungen bauphysikalischer Art oder die Funktionsprüfung der Bautechnik wurde nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht.

Bei dieser Bewertung wird ein altersbedingter Normalzustand unterstellt, falls Schäden/Mängel nicht nachfolgend erwähnt sind. Die Berücksichtigung von evtl. Baumängeln oder Bauschäden als Minderwert im Rahmen des Wertgutachtens kann nur näherungsweise unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung im Rahmen der festgesetzten Restnutzungsdauer erfolgen; d.h. der in Ansatz gebrachte Minderwert entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand zur Wiederherstellung/Instandsetzung.

- !! Für eine derartige Schadensbewertung wären Spezialuntersuchungen erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Verkehrswertgutachten nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten handelt.

Gebäudeklasse:

Dreifamilienwohnhaus, 2-geschossig mit DG-Ausbau

Unterkellerung:

voll unterkellert

Dachausbau:

voll ausgebaut

Spitzboden nicht ausgebaut (Abstellboden), zugänglich über durchgehende Treppenanlage, Schrägen mit alukaschierter Mineralwolle provisorisch gedämmt (überwiegend aus den Feldern herausgebrochen, Instandsetzung erforderlich), keine Folieneindichtung, Dachluke, Estrichboden.



BAUART

Fundamente:	Beton nach statischen Erfordernissen der Bauzeit
Kellerwände:	lt. Bauakte HS 150
Geschossaußenwände:	lt. Bauakte HLZ 150
Tragende Innenwände:	lt. Bauakte HS 150
Nichttragende Innenwände:	lt. Bauakte V 50
Feuchtigkeitsisolierung:	senkrechte und waagerechte Feuchtigkeitssperren entsprechend der Bauzeit, im Keller partiell aufsteigende Feuchtigkeit
Trittschall- und Wärmedämmung:	entsprechend der Bauzeit, keine energetischen Verbesserungen
Decken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich entsprechend der Bauzeit
Treppen:	Hauseingangstür als ursprüngliche Holztür mit Einfach-/ Buntglas-einsatz, feststehendes Seitenteil mit Briefkasten-/Klingelanlage, Eingangsüberdachung (schadhaft). Stahlbetontreppe mit Terrazzobelägen, Stahlgeländer, Kunststoff-handlauf, Wände verputzt/tapeziert, Belichtung über Glasbausteine mit Lüftungsklappe, Rissbildungen im Wandbereich zu den Fenstern
Dachkonstruktion:	~45° Satteldach in Holzkonstruktion
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre Kupfer
Außenwandflächen:	Sparverblendung der Bauzeit (z.T. mit Rissbildungen)

INNENAUSBAU - wesentliche Ausstattungsmerkmale

Decken:	überwiegend verputzt/gestrichen, einige Räume im EG/OG mit älteren Holzverkleidungen
Wände:	verputzt und tapeziert
Wandplattierungen:	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küchen, Bäder ~1,40 m hoch, ursprünglich gefliest
Oberböden:	Wohnzimmer Mosaikparkett, Bäder gefliest, sonst PVC-/Teppich
Türen:	Wohnungsabschluss- und Innentüren als glatt abgesperrte Holztüren (Limba) in Holzzargen, einige Türblätter mit Glaseinsatz, Schiebetür zur Küche im EG
Fenster:	dunkle Kunststofffenster (Mooreiche) mit Isolierverglasung, Einbau lt. Angabe in den 1980er Jahren, tlw. Verriegelungsmängel, im EG Flügeltür mit Dreh-/Kippbeschlag zum Garten
Fensterbänke:	außen Klinkerplatten, innen Kunststein



Rollläden:	im EG Holzrollläden mit manuellen Gurtantrieben, im OG am Wohnzimmerfenster zum Balkon Kunststoffrolllade, im DG keine
Balkon/ Loggia:	Balkon zur OG-Wohnung: Gefälleestrich ohne Belag, Stahlgeländer mit Holzverkleidung, Betonschäden und Korrosion ersichtlich
besondere Ein- oder Anbauten:	keine
Elektroinstallation:	Brennstellen und Steckdosen entsprechend der Bauzeit, Sicherungskasten im Treppenflur
Sanitärinstallation:	<u>Jede Wohnung verfügt über 1 Bad</u> Einrichtungsgegenstände: Einbaubadewanne, Waschtisch, Stand-WC mit Druckspüler – weiße Sanitärobjekte, ursprünglicher Ausbau-stand der Bauzeit, Sanitärobjekte im DG stark verschmutzt/ abgenutzt, laut Angabe Mängel an Wasserleitungen
Heizungsart:	Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung, Mainflamm- Kesselanlage, Baujahr lt. Typenschild 1986 (überaltert), kellergeschweißter Stahltank, 4.800 Liter Fassungsvermögen. In den Wohnräumen Heizkörper mit Thermostatventilen in Heizkörpernischen.
Warmwasserbereitung:	über Elektro-Durchlauferhitzer in den Bädern (in der OG-Wohnung wegen Leitungsmängeln provisorische Leitung zum Durchlauferhitzer auf Putz verlegt)
Ausbau Kellerbereich:	<u>Ausbau im Wesentlichen</u> - Zugang über FH-Tür, einfache Brettertüren in Holz-/Eckzargen, zum Heizungskeller FH-Tür - Estrichboden (Ausblühungen und Rissbildungen ersichtlich) - Wände Kalksandstein, Fugenglattstrich/gekälkt - schalungsraue Betondecken - Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung, gemauerter Lichtschacht in der Waschküche - Elektroinstallation in kellerüblichem Umfang der Bauzeit - Waschkeller: Wasserzapfstellen und Steckdosen zum Betrieb von Waschautomaten, Ausgussbecken - Kelleraußentür als einfache Holztür, leichte Feuchtigkeit ersichtlich (aufsteigend) - Unterhaltungsrückstände

ALLGEMEINE BEURTEILUNG

Ausstattung/Modernisierungen:	3 abgeschlossene Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/WC und Isolierglasfenstern, Schlichtausstattung ohne Modernisierungen
Bau-/ Unterhaltungszustand:	Mängel an der Dacheindeckung (Kleinschäden an einigen Pfannen, z.T. Mängel an Einbleiungen der Gauben), Verkleidung/Dämmung im Spitzboden tlw. heruntergefallen. Im Treppenhaus einige Glasbausteine defekt, Rissbildungen im Wandbereich. Überalterung der Wasserleitungen (z.T. verkalkt). Dachrinnen und Fallrohre „verstopft“, Schäden am Balkon, z.T. freiliegende Armierung. Abdichtung der Eingangs-Kragplatte defekt.



EG-Wohnung

Unterhaltungsrückstau, Kleinschäden und Schönheitsreparaturen. Im Bad Schimmelbildung im Deckenbereich zur Außenwand, im Schlafzimmer hat sich die Tapete gelöst (Stockfleckenbildung).

OG-Wohnung

Unterhaltungsrückstau, Kleinschäden und Schönheitsreparaturen. Im Schlafzimmer Schimmelbildung im Deckenbereich zur Außenwand und im Fensterbereich

DG-Wohnung

Die Wohnung steht seit Jahren leer, schlechter Zustand, erhöhter Renovierungsaufwand.

Im Rahmen der Bewertung werden für die bestehenden Mängel/ Schäden überschlägig folgende Minderwerte berücksichtigt

Treppenhaus

Anstricharbeiten, Risse an den Wänden, Risse an einigen Glasbausteinen..... = 3.500,- €

Kellerbereich

Unterhaltungsrückstau, partielle Feuchtigkeit, Mängel am Estrich (Ausblühungen) = 2.000,- €

Spitzboden

Schäden/Mängel an der Schrägenverkleidung (Reparatur) = 2.000,- €

Wohnungen

Schönheitsreparaturen in erhöhtem Umfang
~283 m² x 15,- €/m² x Faktor 3,5 ≙ 15.000,- €

Sanierung der Bäder incl. Frisch-/ Abwasserleitungen: 3 x 12.000,- € = 36.000,- €

Erneuerung der Heizungsanlage incl. Öllagerentsorgung..... = 10.000,- €

Außenbauteile

Balkonanlage (Betonschäden, Korrosion)..... = 3.500,- €

Dacheindeckung/-entwässerung..... = 2.000,- €

2 Garagen

Dach schadhaft, Anstrich-/Putzschäden..... = 3.000,- €

= 77.000,- €

Regie-/Nebenkosten, geschätzt 10 % = 7.700,- €

Neupreis/Neuwert..... = 84.700,- €

oder rd. 85.000,- €

abzgl. 70 % technische Wertminderung (lineare

Abschreibung: Alter 56 J. : Staddauer 80 J. x 100)..... = - 59.500,- €

Minderwert im Rahmen der Bewertung

(Zeitwert) = **25.500,- €**

Räumliche Aufteilung:

4 ½-Raum-Wohnungen, EG-Wohnung mit Terrasse und Garten-
nutzung (Gartenhaus, Freisitz, Gartengrill), OG-Wohnung mit
Balkon, DG-Wohnung ohne Balkon.



AUBENANLAGEN

Entwässerung:	Anschluss an städtische Kanalisation
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom
Einfriedung:	vorderseitig offen gestaltet, rückwärtig Holzflechtzaunelemente, Grenzbewuchs (Hausgarten der EG-Wohnung)
Hof-, Wege-, sonstige Befestigung:	Hauszugang und Garagenzufahrt älteres Betonpflaster, kleiner Gartenweg gepflastert
besondere Bauteile:	Dachgaube zur Gartenseite (verschiefert), Balkon, Kelleraußentreppe
sonstige Außenanlagen:	Rasenfläche, Zieraufwuchs, im rückwärtigen Hausgarten älteres Gartenholzhaus, zur Garage befestigter Freisitz mit Markise, Gartengrill
Nebengebäude:	<u>2 Garagen</u> Massive Bauart, Flachdach in Stahlbetonkonstruktion, 2 Stahlschwingtore, starke Durchfeuchtung der rechten Garage

6.0. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG UND WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (WGFZ)

Die Wohnflächen wurden anhand der vorhandenen Plan- und Berechnungsunterlagen aus der Bauakte der Stadt Oberhausen ermittelt. Danach ergeben sich die nachfolgenden Werte, die nur für die Wert-ableitung im Rahmen dieses Gutachtens verwendbar sind. *Die Wohnflächenberechnung ist dem Gutachten als Anlage 6 beigelegt.*

EG-Wohnung

Wohnraum	=	21,94 m ²	
Essraum.....	=	17,68 m ²	
Schlafrum.....	=	18,82 m ²	
Kinderzimmer	=	15,08 m ²	
Küche	=	8,55 m ²	
Diele.....	=	8,77 m ²	
Bad.....	=	4,07 m ²	
Abstellraum.....	=	1,13 m ²	
			= 96,04 m ²
zzgl. überdachte Terrasse (Ansatz zu ¼):	3,00 m x 1,30 m x ¼.....		= + 0,97 m ²
			<u>= 97,01 m²</u>

OG-Wohnung

Wohnraum	=	22,25 m ²	
Essraum.....	=	17,99 m ²	
Küche	=	8,55 m ²	
Schlafrum.....	=	19,09 m ²	
Kinderzimmer	=	15,08 m ²	
Diele.....	=	8,77 m ²	
Bad.....	=	4,07 m ²	
Abstellraum.....	=	1,13 m ²	
			= 96,93 m ²
zzgl. Balkon (Ansatz zu ¼):	3,00 m x 1,30 m x ¼.....		= + 0,97 m ²
			<u>= 97,90 m²</u>

DG-Wohnung

Wohnraum	=	20,38 m ²	
Essraum.....	=	16,24 m ²	
Küche	=	7,82 m ²	
Schlafrum.....	=	17,26 m ²	
Kinderzimmer	=	13,30 m ²	
Diele.....	=	8,77 m ²	
Bad.....	=	3,56 m ²	
Abstellraum.....	=	1,13 m ²	
			= 88,46 m ²

Zusammenstellung der Wohnflächen

EG-Wohnung.....	=	97,01 m ²
OG-Wohnung.....	=	97,90 m ²
DG-Wohnung.....	=	88,46 m ²
Wohnfläche insgesamt.....	=	<u>283,37 m²</u>



WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (WGFZ)

Ermittlung der tatsächlich realisierten WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) zur Bodenwertableitung in Abschnitt 8.0

Grundstücksfläche	=	560 m ² (Flurstück 508)
Grundfläche lt. Bauakte	=	130,74 m ²
Anzahl der Geschosse	=	2,9 (DG-Faktor = 0,9)
Geschossfläche:	=	130,74 m ² x 2,9 = 379,15 m ²
tats. realisierte WGFZ	=	379,15 m ² / 560 m ² = 0,68

7.0 GESAMTSTAND- UND RESTNUTZUNGSDAUER DER GEBÄUDE

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer der Zeitraum anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes, wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten, können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 5 und Anlage 1+2 ImmoWertV sowie in Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur (u.a. Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW – Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Stand 07/2013) ergeben sich im Hinblick auf Konstruktionsart, Bauausführung, Alter und Zustand des zu beurteilenden Gebäudes nachfolgende Ansätze:

Gebäude	Baujahr	Alter	wirtschaftliche Gesamtstand- dauer	wirtschaftliche Restnutzungs- dauer
		Jahre	Jahre	Jahre
Wohnhaus + Garagen	1966*)	56	80	24

*) Fertigstellung/Erstbezug lt. Bauakte der Stadt Oberhausen 12/1966

Im Rahmen der Bewertung wird den Gebäuden eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 24 Jahren** bemessen.

8.0. WERT DES GRUND UND BODENS

Für die Bodenwertableitung werden die nächstgelegenen und vergleichbaren Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke herangezogen, die durch den Gutachterausschuss Oberhausen letztmalig zum 01.01.2022 festgestellt wurden (Quelle: www.boris.nrw.de).

Richtwert 2022	ermittelt zum 01.01.2022 durch den Gutachterausschuss Oberhausen		
Definition:	W – I-II – 0,5 - 40 , d.h. Wohngrundstück, 1- bis 2-geschossig bebaut/bebaubar, GFZ=0,5, 40 m Grundstückstiefe, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG		
im Bereich:	zonaler Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes, Referenzlage: Beerenstr. 6	=	245,- €/m²
Durchschnittlicher Lagewert:			
Zu-/Abschlag als Anpassung an die heutige Marktlage - entfällt		±	0,- €/m²
spezieller Lagewert:			
Abschlag wegen Lagewertunterschied - entfällt		= -	0,- €/m²
		=	245,- €/m²

weitere Zu- oder Abschläge

- + 9,5 % Zuschlag wegen *abweichender baulicher Ausnutzung* und *Grundstückstiefe* gegenüber dem Richtwertgrundstück. Die Umrechnung erfolgt gemäß nachfolgender Umrechnungsformel des Gutachterausschusses Oberhausen (Marktbericht 2022) für abweichende Geschossflächenzahl (WGFZ=wertrelevante GFZ) und Grundstückstiefe.

Umrechnungsformel

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

$$\text{WGFZ gem. Abschnitt 6.0} = 0,68$$

$$\text{Grundstückstiefe} = 37,0 \text{ m}$$

$$\text{Wertfaktor} = \frac{101,2 + (43,2 \times 0,68) - (0,57 \times 37,0)}{101,2 + (43,2 \times 0,50) - (0,57 \times 40,0)} = \frac{109,49}{100,00}$$

$$\text{Wertfaktor} = 1,0949 = 9,49 \% \text{ oder rd. } 9,5 \% \text{ Zuschlag}$$

- + 9,5 % Übertrag



- | | | |
|---|-------|---|
| + | 9,5 % | Übertrag |
| ± | 0,0 % | Zu-/Abschlag wegen Himmelsausrichtung nach Südosten - entfällt gem. „Fachinformation“ Gutachterausschuss Oberhausen zur Bodenwertermittlung (Quelle: www.boris.nrw.de) |
| ± | 0,0 % | Zu-/Abschlag wegen Grundstückszuschnitt – entfällt |
| - | 2,0 % | Abschlag für teilweise noch nicht gezahlte Erschließungsbeiträge, das Grundstück ist nach Auskunft der Erschließungsabteilung der Stadt Oberhausen hinsichtlich der Teilanlagen „Fahrbahn, Gehwege, Straßenentwässerung, Beleuchtung“ erschließungsbeitragsfrei gem. §127 BauGB. Diese Beiträge sind abgerechnet und gezahlt. |
- Allerdings können für den Teilbereich „Grunderwerb“ noch Erschließungsbeiträge erhoben werden, die Höhe ist zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt; geschätzter Anteil im Rahmen des Gutachtens 2,0 %

+ 7,5 % Zuschlag zu 245,- €/m²	= + 18,38 €/m²
	= 263,38 €/m²
oder rd.	263,00 €/m²

Der Bodenwert des betroffenen Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag 04.07.2022 demnach:

Flurstück 508 : 560 m² x 263,- €/m² = 147.280,- €



9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

9.1. Rohertrag - marktüblich erzielbare Erträge/Mieten

Die angemessene Miete (marktübliche erzielbare Erträge als Einfamilienwohnhaus) wird auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Oberhausen für den freifinanzierten Wohnungsbau (Stand 01.03.2021) abgeleitet. Danach erfolgt die Einordnung in die *Baugruppe III (Bj. 1965-1979), Wohnungsgröße >90m² (Größenklasse C, im Mittel 110 m²), mit Sammelheizung, Bad/WC, Isolierverglasung, mit Balkon, in mittlerer Wohnlage als Referenzlage*. Bei den Mieten gem. Mietspiegel handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten.

Der Mietwert gemäß Mietspiegel bezieht sich auf die durchschnittliche Wohnlage der jeweiligen Lageklasse in einem typischen Mehrfamilienhaus der Bauzeit und Wohnungsgröße, normaler Geschosslage, typischer Wohnungsausstattung und Grundrissgestaltung der jeweiligen Alters-, Ausstattungsklasse. Abweichungen und Qualitätsunterschiede werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt, dies gilt auch für die Baumängel/ Schäden oder für bestehende Restausbauarbeiten.

Bei den ausgewiesenen Mietwerten gemäß Mietspiegel handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Mietpreisentwicklung, Ausstattungssituation und Nutzungskriterien sowie der speziellen Lage- und Objektmerkmale erfolgt die nachfolgende Wertableitung:

Ausgangsmietwert lt. Mietspiegel Oberhausen (Stand: 01.03.2021)

- *Baujahrsgruppe III, Baujahr 1965 - 1979*
- *Wohnungsgröße >90 m² (Größenklasse C, im Mittel 110 m²)*
- *Ausstattungsstufe mit Sammelheizung, Bad/WC, Isolierverglasung, mit Balkon*
- *mittlere Wohnlage als Referenzlage*
- *Mietwertraum 4,66 – 6,51 €/m², ausgewiesener Mittelwert = 5,67 €/m², interpoliert nach tatsächlichem Baujahr 1966..... = 4,79 €/m²*

Anpassung an die Marktlage

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Oberhausen wurde zum Zeitpunkt 01.03.2021 ermittelt, zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt eine Anpassung über die Veränderung des *Verbraucherpreisindex* Bundesgebiet, Basis 2015=100 (Vergleich zwischen dem Zeitpunkt der Mietspiegelerstellung und dem Bewertungsstichtag)

Indexierung:

Index 03/2021 = 107,5

Index 05/2022 = 117,3 (letzter veröffentlichter Index)

Veränderung: $117,3 / 107,5 = 1,0912$ oder rd. 9,1 % Zuschlag zu 4,79 €/m² = + 0,44 €/m²

ferner

Im Rahmen der Ertragswertberechnung sind gemäß § 18 ImmoWertV marktüblich erzielbare Erträge zugrunde zu legen.

Hierzu steht die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 (2) BGB, die „aus den üblichen Entgelten“ gebildet wird, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart wurde und dem Mietspiegel entnommen werden kann. Der aktuelle Mietspiegel Oberhausen wurde zum 01.03.2019 erstellt, demzufolge spiegeln sich hier im Wesentlichen die Vermietungsentgelte der Jahre 2015 - 2020 wider (6 Jahre) – im Mittel 2017/18 (maßgeblicher Zeitpunkt 12/2017).

Die Marktmiete (marktüblich erzielbarer Ertrag) ist die Miete, die im Falle einer Neuvermietung unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage aktuell erzielt werden kann; im Falle einer Neuvermietung kann der Vermieter diese Marktmiete verlangen, er ist nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel gebunden.

Zwischenwert = 5,23 €/m²



Übertrag Zwischenwert = 5,23 €/m²

Als maßgebliche Begrenzung der Marktmiete gilt die sog. „Wesentlichkeitsgrenze“, die eine Überhöhung von 20 % zur ortsüblichen Miete definiert; d.h. Mieten oberhalb dieser 20 %-Begrenzung gelten allgemein als unzulässig.

Beim Übergang der ortsüblichen Miete auf Basis des aktuellen Mietspiegels zur heute marktüblichen Miete ist eine Angleichung erforderlich, die mit einem Zuschlag zur ortsüblichen Miete gemäß Mietspiegel beurteilt wird, der über die Veränderung des Verbraucherpreisindex Bundesgebiet (Basis 2015=100) ermittelt wird:

Indexierung:

Index 03/2021 (Stand Mietspiegel 01.03.2021) = 107,5

Index 12/2017 (mittlerer Zeitpunkt der Vergleichsmieten aus den letzten 4 Jahren) = 102,6

Veränderung: $107,5 / 102,6 = 1,0478$, das entspricht 4,78 %

oder rd. 4,8 % Zuschlag zu 4,79 €/m² (Ausgangsmietwert) = + 0,23 €/m²

Ausgangswert marktübliche Miete = 5,46 €/m²

Abweichungen ggü. Mietspiegel:

± 0,0 % **Berücksichtigung der Wohnlage**

- Abschlag bei einfacher Wohnlage (max. 0,24 €/m²) = - 0,0 %
- Zuschlag bei guter Wohnlage (max. 0,42 €/m²) = + 0,0 %
- zus. = ± 0,0 %

+ 0,0 % **Zuschläge für Wohnungs- und Gebäudemerkmale**

- Wohnungen mit Balkon, Gebäude bis Baujahr 1964
(max. 0,48 €/m²) – sh. gesonderte Bewertung = + 0,0 %
- zentrale Warmwasserbereitung (max. 0,19 €/m²) = + 0,0 %
- Isolierverglasung, eingebaut nach 1995, in Gebäuden bis
Baujahr 1994 (max. 0,0,20 €/m²) = + 0,0 %
- Erneuerung der Wohnungsausstattung nach dem Jahr 2000,
z.B. durch Erneuerung von Böden, Türen und Heizkörpern,
Grundrissverbesserung, Erneuerung/Ergänzung der Elektroaus-
stattung (max. 0,55 €/m²) = + 0,0 %
- Erneuerung der Sanitärausstattung nach dem Jahr 2000
und/oder überdurchschnittliche Sanitärausstattung,
z.B. bei Badezimmern mit Badewanne und Dusche, Gäste-WC
(max. 0,39 €/m²) = + 0,0 %
- gehobener Gebäudezustand z.B. bei gepflegter Fassade mit
Klinker, Schiefer, restaurierter Stuck-/Ornamentputzfassade,
repräsentativem Treppenhaus mit hochwertigem Bodenbelag
(Marmor o.ä.), hochwertigen Wandbekleidungen (max. 0,44 €/m²) = + 0,0 %
- zus. = + 0,0 %

± 0,0 % **Übertrag**



± 0,0 % Übertrag

- 0,0 % **Abschläge für Wohnungs- und Gebäudemerkmale**

- Wohnungen ohne Balkon, Gebäude bis Baujahr 1964
(max. 0,42 €/m²) = - 0,0 %
- Wohnungen mit Einfachverglasung (max. 0,33 €/m²) = - 0,0 %
- einfache Sanitärausstattung, z.B. bei Badezimmern mit Badewanne oder Dusche in veralteter Ausstattung, nur teilweise einfachere Fliesen an den Wänden in Bädern (max. 0,37 €/m²) = - 0,0 %
- einfache Gebäudezustand, z.B. Fassade in ungepflegtem/schadhaftem Zustand mit Putz/Farbanstrich, älterem Klinker oder Kunstschiefer, Treppenhaus in ungepflegtem Unterhaltungszustand (max. 0,55 €/m²) = - 0,0 %
- zus. = - 0,0 %

+ 0,0 % **Zuschläge für energetische Modernisierungen**

- Gebäude bis Baujahr 1995
Heizungsanlagen (Heizkessel/Heiztechnik) eingebaut nach 1995
oder Fernwärmeanschluss (max. 0,17 €/m²) = + 0,0 %
- Gebäude bis Baujahr 1979
bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke oder
der Außenwände im Jahr 2000 oder später (max. 0,56 €/m²) = + 0,0 %
- bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und
der Außenwände im Jahr 2000 oder später (max. 0,65 €/m²) = + 0,0 %
- Gebäude Baujahr 1980 bis 1994
Vollständig gedämmt (Dach bzw. oberste Geschossdecke und
Außenwände (max. 0,56 €/m²) = + 0,0 %
- zus. = + 0,0 %

± 0,0 % **sonstige Zu- oder Abschläge:**

- Zu-/Abschlag wegen Baujahrsangleichung – entfällt, ist im interpolierten Ausgangswert berücksichtigt = ± 0,0 %
- Abschlag wegen Wohnungsgröße – entfällt, sh. Einzelbewertung = - 0,0 %
- Abschlag wegen Geschosslage – entfällt, sh. Einzelbewertung = - 0,0 %
- Abschlag wegen nachteiliger Grundrissgestaltung - entfällt = - 0,0 %
- Abschlag für fehlende Garage/ PKW-Stellplatz – entfällt, sh. Einzelbewertung = - 0,0 %
- zus. = ± 0,0 %

± 0,0 % Zu-/Abschlag zu 5,46 €/m² = ± 0,00 €/m

= 5,46 €/m²



Mietableitung EG-Wohnung (97,01 m²)

Ausgangsmietwert im Objekt= 5,46 €/m²

weitere Zu- oder Abschläge:

+	1,0 %	Zuschlag für geringere Wohnungsgröße		
+	7,5 %	Zuschlag wegen Lage im Erdgeschoss mit alleiniger Gartennutzung incl. Terrasse, Gartenlaube, Freisitz mit Gartengrill		
-	0,0 %	Abschlag für fehlenden Balkon – entfällt, Terrasse/Freisitz vorhanden		
-	0,0 %	Abschlag für fehlenden PKW-Stellplatz – entfällt, Garage vorhanden		
+	8,5 %	Zuschlag zu 5,46 €/m²	= +	0,46 €/m²
				= 5,92 €/m²

Mietableitung Wohnung im OG (97,90 m²)

Ausgangsmietwert im Objekt= 5,46 €/m²

weitere Zu- oder Abschläge:

+	1,0 %	Zuschlag für geringere Wohnungsgröße		
±	0,0 %	Zu-/Abschlag wegen Geschosslage - entfällt		
-	0,0 %	Abschlag für fehlenden Balkon – entfällt		
-	0,0 %	Abschlag für fehlenden PKW-Stellplatz – entfällt, Garage vorhanden		
+	1,0 %	Zuschlag zu 5,46 €/m²	= +	0,05 €/m²
				= 5,51 €/m²

Mietableitung Wohnung im DG (88,46 m²)

Ausgangsmietwert im Objekt= 5,46 €/m²

weitere Zu- oder Abschläge:

+	1,5 %	Zuschlag für geringere Wohnungsgröße		
-	5,0 %	Abschlag wegen Lage im Dachgeschoss mit Möblierungsnachteilen durch Schrägen und Dämmungsnachteilen		
-	2,5 %	Abschlag für fehlenden Balkon		
-	1,5 %	Abschlag für fehlenden PKW-Stellplatz		
-	7,5 %	Abschlag von 5,46 €/m²	= -	0,41 €/m²
				= 5,05 €/m²



Rechnung Rohertrag

Wohnung EG:	97,01 m ²	x	5,92 €/m ²	=	574,30 €
Wohnung OG:	97,90 m ²	x	5,51 €/m ²	=	539,43 €
Wohnung DG:	88,46 m ²	x	5,05 €/m ²	=	446,72 €
Garagen:	2 Garagen	x	60,00 €/Garage	=	120,00 €
monatlicher Rohertrag*)					1.680,45 €
jährlicher Rohertrag					20.165,40 €
oder rd.					20.165,00 €

*) in mangelfreiem, vermietbarem Zustand

einkommende Miete:

Die Wohnungen im EG/OG werden eigengenutzt, die DG-Wohnung steht leer, Mietverhältnisse bestehen nicht.

9.2. Bewirtschaftungskosten

Nach § 32 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die Abschreibung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.

Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da in dem vorliegenden Fall Nettokaltmieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden. Die Abschreibung ist im Berechnungsverfahren nicht gesondert zu berücksichtigen, dieser findet Niederschlag im Vervielfältiger über die festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Berücksichtigung finden letztendlich die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die zu berücksichtigenden Basiswerte beziehen sich auf den 01.01.2021 und sind in Anlage 3 ImmoWertV beschrieben, die Kostenansätze basieren auf § 12 Abs. 5, Satz 2 ImmoWertV.

Instandhaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

11,70 €/p.a.	je m ² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden
88,00 €/p.a.	je Garage oder ähnlichen Einstellplätzen, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

Sofern die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen werden, ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

298,00 €/p.a.	je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357,00 €/p.a.	je Eigentumswohnung
39,00 €/p.a.	je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Mietausfallwagnis: 2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

jährliche Anpassung

Die v.g. Kostenansätze gelten für das Jahr 2020 (Stichtag 01.01.2021), eine Angleichung zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt durch Veränderung über den Verbraucherpreisindex im Bund (Basis 2015=100), jeweils zum Oktober des vorherigen Jahres.

Index Oktober 2020 = 105,9

Index Oktober 2021 = 110,7

Veränderung: $110,7 / 105,9 = 1,0453$ (Korrekturfaktor)



Es ergibt sich folgende Ableitung

<i>Instandhaltungskosten:</i>	Wohnhaus:	11,70 €/m²/p.a.	x 1,0453 Korrekturfaktor	x 283,37 m²....=	3.466,- €
	Garagen:	88,00 €/m²/p.a.	x 1,0453 Korrekturfaktor	x 2 Garagen....=	184,- €
<i>Verwaltungskosten:</i>	Wohnhaus:	298,00 €/Whs./p.a.	x 1,0453 Korrekturfaktor	x 3 WE=	934,- €
	Garagen:	39,00 €/GA./p.a.	x 1,0453 Korrekturfaktor	x 2 Garagen....=	82,- €
<i>Mietausfallwagnis:</i>	2,0 % vom Rohertrag, d.h. 2,0 % von 20.165,- €=				403,- €
insgesamt=					5.069,- €

Das entspricht ca. 25,14 % des festgestellten Rohertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 25,1 %** gewählt.

9.3 Liegenschaftszinssatz

Für die Bewertung von Immobilien im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der Liegenschaftszinssatz von entscheidender Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. dieser stellt regelmäßig ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Im Liegenschaftszinssatz werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, d.h. der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 21 ImmoWertV der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalzins gleichzusetzen, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Nach § 12 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von den Gutachterausschüssen unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierungen wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Bei jüngeren Häusern ist dieser vergleichsweise größer als bei älteren Objekten. Bei Gebäuden mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren wird der Liegenschaftszinssatz geringer. Allgemein sind die Zinssätze für Objekte in guten Lagen niedriger als für vergleichbare Objekte in mäßigen Lagen. Bei Gebäuden in mäßigen Lagen und / oder mäßiger Bausubstanz wird er dagegen wegen der höheren Risiken erfahrungsgemäß steigen.

Aufgrund eigener Erfahrungen und Marktbeobachtungen sowie Auswertung vorliegender Marktberichte (Grundstücksmarktberichte und Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse hinsichtlich der Ableitung „marktkonformer Liegenschaftszinssätze“) bewegen sich die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für unterschiedliche Objektgruppen in den nachfolgend aufgeführten allgemeinen Rahmen:

▪ Einfamilienhäuser	1,75	-	3,25 %	
▪ Zweifamilienhäuser	2,00	-	3,50 %	
▪ Eigentumswohnungen	2,50	-	4,00 %	
▪ Dreifamilienhäuser	3,00	-	4,25 %	
▪ Mehrfamilienhäuser, incl. gewerbl. Anteil <20 %	3,75	-	5,25 %	
▪ Wohn-/Geschäftshäuser, gewerbl. Anteil > 20 %	5,00	-	7,00 %	je nach Art/Höhe gewerblicher Anteil

In den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses Oberhausen sind folgende durchschnittliche Zinssätze dokumentiert und zur Anwendung im Rahmen von Wertgutachten empfohlen.

<u>Objektart</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
▪ Dreifamilienhausgrundstücke	4,0 %	4,0 %	3,5 %	3,0 %
▪ Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblichem Anteil bis 20 %	5,5 %	5,5 %	5,0 %	4,5 %
▪ gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil >20 %	6,0 %	6,0 %	5,5 %	5,0 %
▪ Handel	7,0 %	7,0 %	6,5 %	6,0 %
▪ Bürogebäude	7,0 %	7,0 %	6,5 %	6,0 %
▪ Gewerbeobjekte	7,5 %	7,5 %	7,0 %	6,5 %



In den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses Oberhausen 2020-2022 sind für Dreifamilienhäuser folgende Liegenschaftssätze veröffentlicht:

	Liegenschafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
Dreifamilienhäuser/ in Oberhausen	in %	SAW*) in %	Anzahl Fälle	Ø-Wohn- fläche	Ø-Rest- nutzungsdauer	Ø-Miete
				m ²	Jahre	€/m ²
Marktbericht 2020	4,0	0,41	9	245	44,3	5,83
Marktbericht 2021	3,8	0,45	7	260	48,1	5,75
Marktbericht 2022	3,6	0,67	10	251	45,1	5,66

*) Standardabweichung

Bei der Anwendung marktkonformer Liegenschaftszinssätze sind zur Einhaltung der Modellkonformität die wesentlichen Modellparameter des örtlichen Gutachterausschusses zu beachten:

- wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND), in der Regel 80 Jahre bei Wohngebäuden
- Restnutzungsdauer (RND) in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad, gem. Anlage 1+2 ImmoWertV
- Rohertrag mit marktüblichen Mieten
- Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Anlage 3 ImmoWertV unter Berücksichtigung von jährlichen Preisanpassungen gem. Verbraucherpreisindex Bund
- Baujahr, ggfs. angepasst durch Modernisierungsaufwendungen
- Bodenwertableitung aus aktuellem Bodenrichtwert (www.boris.nrw.de), ggfs. Abspaltung separat nutzbarer Flächenanteile

Nachfolgend wird ein spezieller Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt abgeleitet:

Ausgangswert für Dreifamilienhäuser gem. GMB Oberhausen 2022 Kenndaten/Modellansatz.: 251 m ² WF, 45 Jahre RND, 5,66 €/m ² Miete		3,600 %
<i>Lageabweichung:</i> gebietstypische Lagewerte für Grundstücke im Geschosswohnungsbau in Oberhausen gem. GMB 2022: mäßige Lage = 225,- €/m ² , mittlere Lage = 270,- €/m ² , Bodenwertniveau in Objektlage = 245,- €/m ² , zudem 2-geschossige Bauweise mit 3 WE	±	0,000 %
<i>Abweichungen Bewertungsobjekt ggü. Modellansatz (Kenndaten):</i> WF: 283,37 m ² ggü. 251 m ² im Modellansatz <u>und</u> Miete: 5,55 €/m ² ggü. 5,66 €/m ² im Modellansatz RND: 24 Jahre ggü. 45 Jahre im Modellansatz (Reduzierung Risiko)	± -	0,000 % 0,200 %
<i>Sonstige Einflussfaktoren</i> Überalterungen im technischen Ausbau, keine Modernisierungen, erhöhter Investitionsbedarf (Zulage Risiko)	+	0,300 %
Vorteilhafte Gestaltung, Eignung zur Eigennutzung hinsichtlich der EG-Wohnung mit Gartennutzung, breiter Käuferkreis für Dreifamilienhäuser (Reduzierung Risiko)	-	0,200 %
angemessener, spezieller Liegenschaftszinssatz	=	3,500 %

Unter Berücksichtigung aller Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Beurteilung für das hier zu bewertende **Dreifamilienhausgrundstück** ein **marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 3,50 %** angemessen.

Bei der Wahl des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes werden auch die gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigenden besonderen speziellen Objektmerkmale des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt, sofern diese nicht gesondert im nachfolgenden Berechnungsverfahren ausgewiesen sind.



9.4 Bodenwertverzinsung:

Im Ertrag zu rentierender *Bodenwert* gem. Abschnitt 8.0 = **147.280,- €**

9.5 Ertragswertberechnung:

jährlicher *Rohertrag/marktüblich erzielbare Erträge* gemäß Abschnitt 9.1 = 20.165,- €

abzgl. *Bewirtschaftungskosten* gemäß Abschnitt 9.2

25,1 % von 20.165,- € = - 5.061,- €

jährlicher *Reinertrag* = 15.104,- €

abzgl. Bodenverzinsung: 3,50 % von 147.280,- € gem. Abschnitt 9.4 = - 5.155,- €

Reinertragsanteil Gebäude = 9.949,- €

Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor

- *wirtschaftl. Restnutzungsdauer* = 24 Jahre - vgl. Abschnitt 7.0

- *Liegenschaftszinssatz* = 3,5 % - vgl. Abschnitt 9.3

- *Kapitalisierungsfaktor* = 16,06*)

*) $(1,0350^{24} - 1) / (1,0350^{24} \times 0,0350) = 16,06$

Zeitwert der Gebäude (Kapitalisierung): 9.949,- € x 16,06 = 159.781,- €

zuzüglich *gesamter Bodenwert* gemäß Abschnitt 8.0 = + 147.280,- €

vorläufiger Ertragswert = 307.061,- €

sonstige Zu- oder Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8, Abs. 3 ImmoWertV:

Minderwert (über die normale Alterung hinausgehender Minderwert) wegen Baumängel/Schäden - gem. Ableitung auf Seite 13 unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung wegen Alters = - 25.500,- €

weitere Zu- oder Abschläge: entfällt = ± 0,- €

Wert der Besitzung nach dem Ertragswertverfahren = **281.561,- €**

oder rd. 282.000,- €

Anmerkung.

Bei der Wertableitung des Ertragswertes wurden marktkonforme Einzelansätze (wie z.B. marktüblich erzielbare Mieten/Erträge, angemessene Bewirtschaftungskosten, markt-/objektentsprechender Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zu-grunde gelegt, welche die allgemeine Verkäuflichkeit dieser Immobilie und in der vorgenannten Lage angemessen würdigen. Falls erforderlich, wurden darüber hinaus angemessene, besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG's) berücksichtigt.



10.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

Der Gutachterausschuss Oberhausen hat im Grundstücksmarktbericht 2022 für Dreifamilienhäuser folgende Kaufpreisdaten veröffentlicht, Grundlage sind Auswertungen von Verkäufen der Jahre 2020/21:

<i>Dreifamilienhäuser in Oberhausen</i>	<i>Grundstücksmarktbericht 2022 (Verkäufe 2020/2021)</i>
<i>mittlerer Preis €/m² WF</i>	1.260
<i>Anzahl der Fälle</i>	10
<i>Standardabweichung</i>	227
<i>Wohnfläche ϕ</i>	251 ± 36
<i>Restnutzungsdauer</i>	45 ± 8
<i>bei 80 Jahren GND ergibt sich als fiktives Baujahr</i>	1987 ± 14

Ausgangswert für Dreifamilienhäuser in Oberhausen, nach Grundstücksmarktbericht 2022 (Verkäufe der Jahre 2020/2021) = **1.260,- €/m²**

Anpassung an die Marktlage

geschätzt 12,0 % Zuschlag (Ausgangswert 12/2020 i.M.) bei steigenden Immobilienpreisen in dem Zeitraum von 1,5 Jahren = + 151,- €/m²
 = **1.411,- €/m²**

Abweichungen gegenüber dem statistischen Durchschnitts-Ausgangswert werden bei dem Bewertungsobjekt wie folgt berücksichtigt:

±	0,0 %	Zu-/Abschlag für Lageunterschied – entfällt, durchschnittliche Lage ohne besondere Vor- oder Nachteile	
-	5,0 %	Abschlag wegen tatsächlichem Baujahr 1966 ggü. 1987 des Vergleichsmodells sowie einfacher Grundausrüstung der Wohnungen ohne Modernisierungen	
-	1,0 %	Abschlag für Zuschnittsnachteile – entfällt, jedoch fehlender Balkon in der DG-Wohnung	
-	1,0 %	Abschlag für fehlenden PKW-Stellplatz für die DG-Wohnung (Parkmöglichkeit im öffentlichen Parkraum gegeben)	
±	0,0 %	Zu-/Abschlag für Größe der Wohnungen - entfällt, Gesamtwohnfläche 283 m² ggü. 251 m² des Vergleichsmodells	
-	7,0 %	Abschlag ggü. dem statistischen Durchschnitts-/Ausgangswert in Höhe von 1.411,- €/m² = - <u>99,- €/m²</u>	

objektbezogener Wert nach Kaufpreisanalyse = **1.312,- €/m²**
 oder rd. **1.310,- €/m²**



Somit ergibt sich folgende abschließende **Vergleichsrechnung**:

Wert nach Kaufpreisanalyse: 1.310,- €/m² x 283,37 m² = 371.215,- €

Abschlag wegen Mängeln/Schäden

Minderwert gem. Ableitung auf Seite 13, im Rahmen der Vergleichswertrechnung

tatsächlicher Kostenaufwand ohne technische Wertminderung = - 85.000,- €

Sonstige Zu-/Abschläge: entfällt = - 0,- €

Wert der Immobilie nach dem Vergleichswertverfahren = 286.215,- €

oder rd. 286.000,- €



11.0 VERKEHRSWERT

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Aus der Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB ergibt sich, dass dieser nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen ist. Im Gegensatz zum Verkehrswert spielen beim Verkaufspreis persönliche Verhältnisse, Interessen oder auch ungewöhnliche/persönliche Verhältnisse eine Rolle, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind. Der Verkehrswert ist per Definition ein Durchschnittspreis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „am wahrscheinlichsten“ zu erzielen ist.

ERTRAGSWERT	gemäß Abschnitt 9.5	= 282.000,- €
VERGLEICHSWERT	gemäß Abschnitt 10.0	= 286.000,- €

Der Verkehrswert wird auf der Basis des ermittelten **Ertragswertes in Höhe von 282.000,- €** abgeleitet und durch den Vergleichswert (**objektbezogener Wert nach Marktanalyse in Höhe von 286.000,- €**) gestützt. Beide Werte werden gleichgewichtig beurteilt, die Differenz liegt im Bereich der Schätzungsungenauigkeit. Der arithmetische Mittelwert aus beiden Werten beträgt 284.000,- €, aufgerundet entspricht das dem **Verkehrswert** in Höhe von **285.000,- €**.

Der aus Normalherstellungskosten (NHK 2010) abzuleitende **Sachwert** hat bei der Wertbeurteilung von Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfahrungsgemäß keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Eine Sachwertermittlung ist in diesem Falls somit nicht zweckdienlich und entfällt.

Unter Berücksichtigung aller festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Lage-, Zustandsmerkmale des Grundstücks und des Immobilienmarktes am Bewertungsstichtag schätze ich den **unbelasteten Verkehrswert** (d.h. ohne Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches) des Hausgrundstücks "**Winkelstr. 9**" in **46117 Oberhausen-Osterfeld** am **Bewertungsstichtag 4. Juli 2022** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

285.000,- €

(in Worten: --zweihundertfünfundachtzigtausend -- Euro)

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 30 zzgl. Anlagen und wird auftragsgemäß in 4-facher Ausfertigung erstellt, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Die Erstattung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch und in Übereinstimmung mit der Bewertungslehre und den Grundsätzen der Verordnung über die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Dorsten, den 27. Juli 2022

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber zum Zwecke der Zwangsversteigerung bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet. Die Weitergabe des Gutachtens oder Auszüge des Gutachtens oder der PDF-Version des Gutachtens als Information für Bietinteressenten darf nur mit dem Zusatz erfolgen, dass eine weitergehende Verwertung des Gutachtens (u.a. zu Beleihungszwecken, zum Weiterverkauf) nicht gestattet ist, insofern auch keine Haftungsansprüche abgeleitet werden können.



zum Wertgutachten „Winkelstr. 9“, 46117 Oberhausen-Osterfeld

Katasterkarte 1 : 500



Stadt Oberhausen Katasteramt

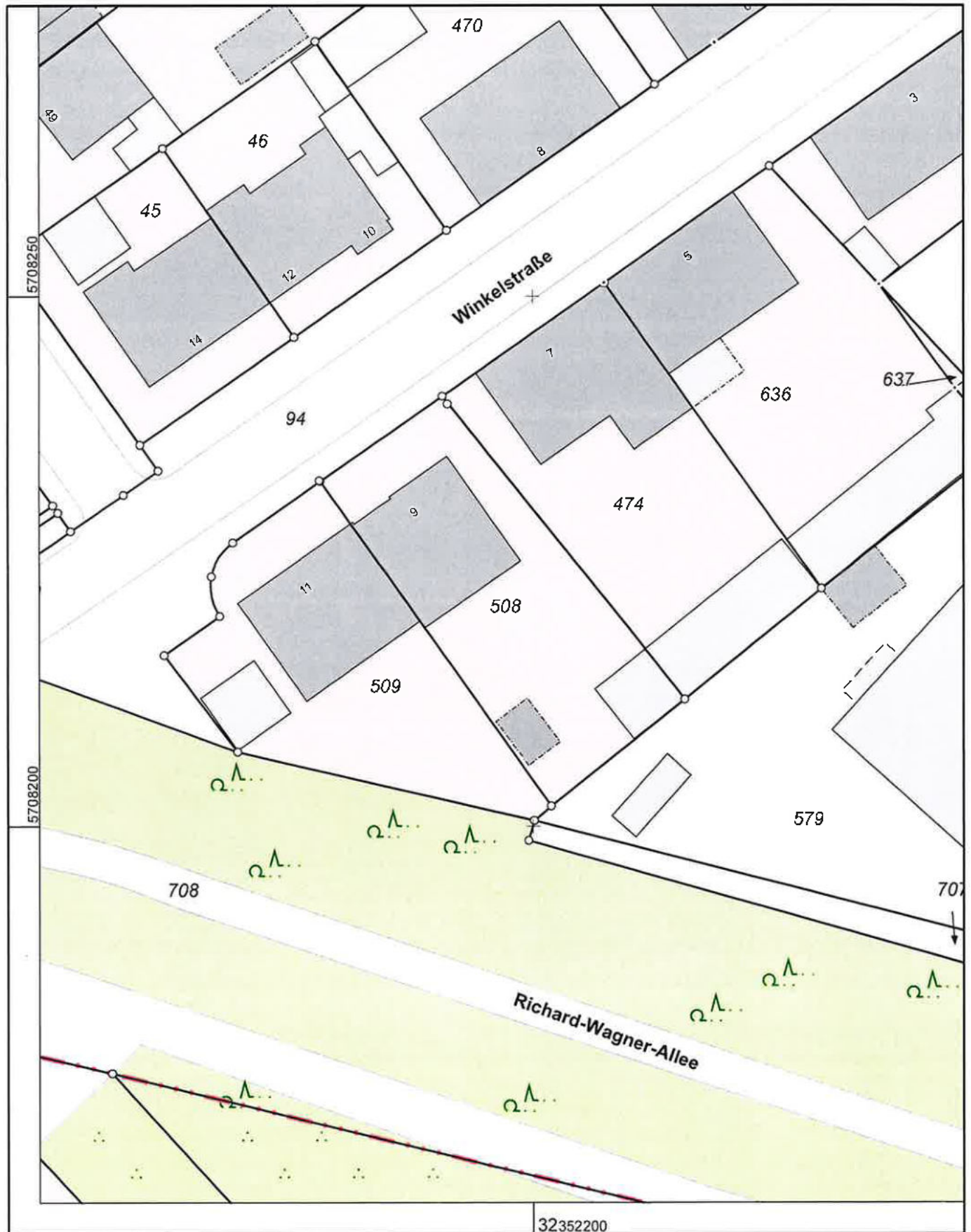
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

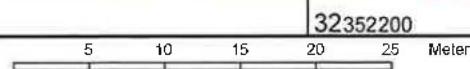
Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 508
Flur: 26
Gemarkung: Osterfeld
Winkelstr. 9, Oberhausen

Erstellt: 28.04.2022
Zeichen: 22-EI-0608



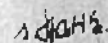
Maßstab 1 : 500

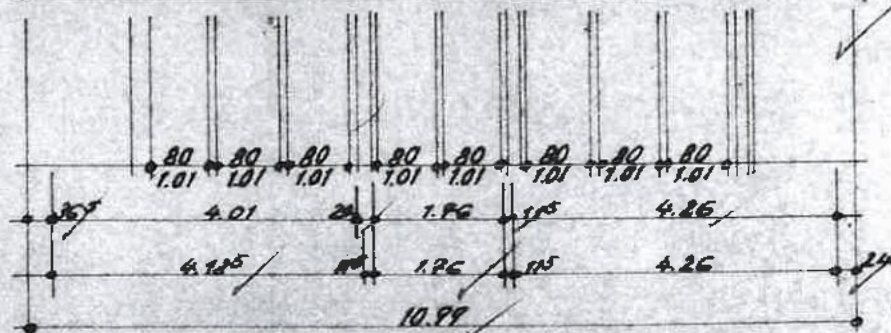
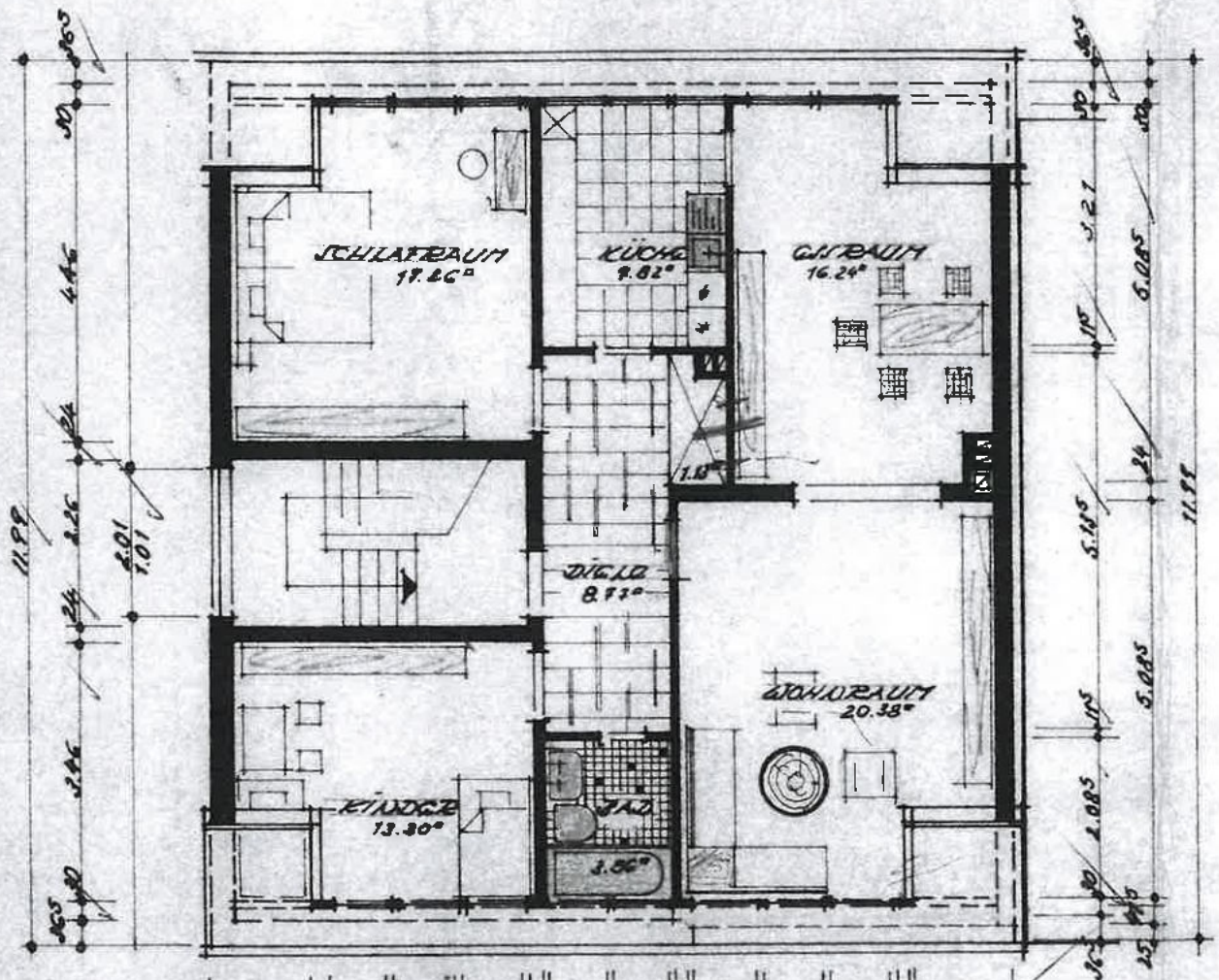


Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

zum Wertgutachten „Winkelstr. 9“, 46117 Oberhausen-Osterfeld

Grundriss-/Schnittzeichnungen





ZACHGERSCHOTT:

[illegible]

