

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.

Von der Industrie- und
Handelskammer Nord
Westfalen öffentlich
bestellter und vereidig-
ter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbe-
bauten Grundstücken

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB



Bewertungsgegenstand Im Hüttenbusch 6 in 46145 Oberhausen-
Sterkrade, Ortsteil Alsfeld

*Eigentumswohnung Nr. 3 im DG und Spitz-
boden, zugehörigem Kellerraum und PKW-
Stellplatz*

Bewertungstichtag 5. Dezember 2023 - Tag der Ortsbesichtigung

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 025/23

Aktenzeichen Gutachter:
23-68-AG-VG

Datum:
11. Januar 2024

Umfang des Gutachtens:
31 Seiten zzgl. Anlagen

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

___ . Ausfertigung

Verkehrswert Der Verkehrswert der ETW Nr. 3 im Hause
„Im Hüttenbusch 6“, 46145 Oberhausen beträgt
am Wertermittlungstichtag 05.12.2023:

240.000,- €

Verkehrswert in Worten -- zweihundertvierzigtausend -- Euro



Vorderansicht



Rückansicht

ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE

<u>Ausgangsdaten</u>		
Objekt:	Im Hüttenbusch 6, 46145 Oberhausen-Sterkrade, Ortsteil Alsfeld	
Bewertungsobjekt:	ETW Nr. 3 im DG und Spitzboden mit zugehörigem Kellerraum und PKW-Stellplatz	
Art der Nutzung:	Eigentumswohnung (Wohnungseigentumsrecht)	
Miteigentumsanteil:	415,68/1.000 MEA von 456 m ² = 189,55 m ²	
Wertermittlungsstichtag:	5. Dezember 2023	<i>Tag der Ortsbesichtigung</i>
Wohnungsgröße:	132,94 m ²	<i>nach örtlichem Aufmaß</i>
Baujahr Gebäude:	1977	<i>Fertigstellung/Erstbezug lt. Bauakte</i>

<u>Bewertungsergebnisse</u>		
Ertragswert:	241.700,- €	<i>indirekter Vergleichswert</i>
Vergleichswert:	236.900,- €	<i>objektorientiert nach Marktanalyse</i>
<hr/>		
Verkehrswert:	240.000,- €	

Dorsten, den 11. Januar 2024

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -



INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.0	Zusammenstellungen der Bewertungsergebnisse	2
0.0	Inhaltsverzeichnis	3
1.0	Verfahren der Wertermittlung	4 - 5
2.0	Allgemeine Angaben	6 - 7
3.0	Grundstücksbeschreibung - allgemein	8
4.0	Grundstücksbeschreibung - speziell	9 - 10
5.0	Gebäude-/Wohnungsbeschreibung	11 - 15
6.0	Wohnflächenberechnung, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	16 - 17
7.0	Wert des anteiligen Grund und Bodens	18 - 19
8.0	Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren	20 - 26
9.0	Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren	27 - 29
10.0	Verkehrswertermittlung	30 - 31

Anlagen

- Anlage 1 - Orientierungsplan
- Anlage 2 - Stadtplanausschnitt
- Anlage 3 - Katasterkarte 1 : 500
- Anlage 4 - Grundriss-/Schnittzeichnungen (Teilungspläne)
- Anlage 5 - Lichtbilder des Bewertungsobjektes (Außenfotografien, Treppenhaus, Kellerbereich)

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

Anmerkung

Die Eigentümer haben dem Sachverständigen keine Genehmigung zur Veröffentlichung der Innenfotografien der Wohnung 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 marktgerechte 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 sind eine *Eigentumswohnung (Wohnungseigentumsrecht) mit zugehörigem Kellerraum und PKW-Stellplatz* zu bewerten. Die Bewertung erfolgt nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung sowohl nach dem Ertragswertverfahren als auch nach dem Vergleichswertverfahren (Analyse vorliegender Grundstücksmarktberichte).

Der Sachwert der Wohnung hat erfahrungsgemäß keinen Einfluss auf den Verkehrswert, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Wertbeurteilung je m² Wohnfläche durch direkten oder indirekten Vergleich erfolgt. Eine Wertableitung auf der Basis von Herstellungskosten je m³ Bruttorauminhalt bzw. m² Bruttogrundfläche (Basis Normalherstellungskosten NHK 2010), wie sie beispielsweise bei Ein- und Zweifamilienhäusern durchaus verkäuflich ist, ist bei der Beurteilung von Eigentumswohnungen nicht zweckdienlich und entfällt.

Die Ermittlung des anteiligen Bodenwertes im Rahmen des Ertragswertverfahrens erfolgt unter Zugrundelegung der aktuellen Bodenrichtwerte des örtlichen Gutachterausschusses, die letztmalig zum 01.01.2023 festgestellt wurden. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften 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 Wohnung angemessen und langfristig erzielbar sind.



Der Kapitalisierung des Reinertrages wird ein marktüblicher Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen der hier vorliegenden Art zugrunde gelegt, der die allgemeine Verkäuflichkeit unter Berücksichtigung der speziellen Lage- und Objektmerkmale 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*.

Neben dem Ertragswert wird der *Vergleichswert* der Wohnung ermittelt. Grundlage sind Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen der Baugruppe des Bewertungsobjektes, die den jährlichen Grundstücksmarktberichten des örtlichen Gutachterausschusses entnommen sind (letzte Veröffentlichung 2023). Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften werden durch geeignete Zu- oder Abschläge auf die speziellen Lage- und Objektmerkmale der Wohnung umgerechnet.

Im Rahmen der jeweiligen Berechnungsverfahren werden abschließend Minderwerte wegen Bauschäden / Baumängeln am Sondereigentum des Wohnungseigentums und am gemeinschaftlichen Eigentum (sofern keine ausreichende Instandhaltungsrücklage besteht – Kostenrisiko) wertmäßig angemessen berücksichtigt. Das bedeutet, dass die Auswirkungen auf den Verkehrswert in diesem Gutachten nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß unter Beachtung der bestehenden technischen Wertminderung des Gebäudes (normale Alterung) berücksichtigt werden (sh Vorbemerkung Gebäudebeschreibung).

GRUNDLAGEN

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

LITERATUR

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

VERWENDETE UNTERLAGEN

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Oberhausen vom 10.08.2023, AZ: 017 K 025/23
- Beschlüsse des Amtsgerichtes Oberhausen vom 05.07./08.08.2023
- Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes Oberhausen vom 04.07.2023
- 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-Preispiegel, Immopromo, u.a.)



2.0. ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer: *)

Katasterbezeichnung: **Gemarkung:** Sterkrade
Flur: 14
Flurstück: 595
Fläche: 456 m²
Nutzung: Gebäude-/Freifläche „Im Hüttenbusch 6“

davon 415,68/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im Dachgeschoss – mit Loggia – und Spitzboden Nr. 3 des Aufteilungsplanes vom 16.04.2002 nebst Kellerraum Nr. 3 des Aufteilungsplanes vom 04.10.1978.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Eintragungsbewilligungen vom 21.12.1978/06.06.2002 Bezug genommen.

Grundbuchbezeichnung: Wohnungsgrundbuch von Sterkrade, Blatt 6074.

Rechte: Im Bestandsverzeichnis des v.g. Grundbuches sind keine Rechte eingetragen. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 6072, 6073) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Grundbuchbelastungen, Abt. II: In Abt. II des v.g. Grundbuches sind folgende Belastungen eingetragen:

lfd. Nr. 1: gelöscht

lfd. Nr. 2

Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall für*), eingetragen am 05.08.2002.

lfd. Nr. 3:

Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall für*), eingetragen am 05.08.2002.

!! *Die Belastungen bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt, d.h. im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein belastungsfreier Zustand unterstellt. Evtl. in Abt. III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.*

Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Ersteher die Immobilie also (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird. Es kann aber auch vorkommen, dass alle oder einzelne Rechte im Grundbuch bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest; entsprechende Ersatzwerte werden durch das Gericht festgesetzt.

Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



Baulasten:	Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Oberhausen besteht bestehen keine Baulasten. <i>Die entsprechende Bescheinigung ist dem Gutachten im Anhang beigefügt.</i>
Auftraggeber:	Amtsgericht Oberhausen, Aktenzeichen: 017 K 025/23
Aufgabe des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung über eine Eigentumswohnung in einer Zwangsversteigerungssache*)
Mietverhältnisse:	Die Wohnung wird eigengenutzt, ein Mietverhältnis besteht nicht*).
WEG-Verwalter:	*)
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 05.12.2023 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller in Anwesenheit des Eigentümers.

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



3.0. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - ALLGEMEINE MERKMALE

Grundstücksart:	Wohngrundstück
Wohnlage:	ruhige Wohnlage an Stichstraße in unmittelbarer Randlage zur angrenzenden Grünzone, keine störenden Einflüsse
Geschäftslage:	keine
Bebauung der näheren Umgebung:	2 ½-geschossige Mehrfamilienhäuser aus der Bauzeit des Bewertungsobjektes
Infrastruktur:	normale infrastrukturelle Ausstattung, Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf im Umkreis von ~1,5 km, darüber hinaus in diversen Oberhausener Zentren (Sterkrade, Neue Mitte, Alt-Oberhausen)
Straßenbau und Erschließung:	Die angrenzende Straße „Im Hüttenbusch“ ist als Stichstraße noch nicht endgültig ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, bds. schmale, gepflasterte Bürgersteige, Straßenrandparker, Straßenbeleuchtung und Straßenkanalisation vorhanden.
Ver- und Entsorgung:	Wasser- und Stromversorgung über örtliche Versorgungsunternehmen. Die Entsorgung erfolgt über Grundleitungen an die städtische Kanalisation.
Verkehrslage:	inner- und überörtlich normale Straßenanbindungen, Autobahn A516, Anschluss-Stelle OB-Sterkrade in ~1,5 km, A2, Anschluss-Stelle OB-Königshardt in ~2,0 km, Bushaltestelle in der Nähe
Art, Geschoszahl, Baujahr der Gebäude:	Dreifamilienwohnhaus, 2-geschossig mit Dachgeschoss- und Spitzbodenausbau, Baujahr 1972 (Fertigstellung/Erstbezug), Spitzbodenausbau zwischen 2002-2004 <i>Bewertungsgegenstand ist die ETW Nr. 3 im Dachgeschoss und Spitzboden, nebst Loggia und Kellerraum. Ferner befinden sich im Vorgartenbereich 3 PKW-Stellplätze im gemeinschaftlichen Eigentum (je Wohnung 1 Stellplatz)</i>



4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - SPEZIELLE MERKMALE

Grundstücksschnitt:	Reihengrundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, Ausrichtung nach Südwesten, hoher Vorgartenanteil Vorgarten: ~6,5 m, Tiefe max. 27,5 m, Breite zw. 11,0 – 21,0 m (Einzelheiten siehe Katasterplan – Anlage 3)
Oberflächengestaltung:	eben, normale Höhenlage zu den angrenzenden Straßen
Baugrund:	nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt
Altlasten:	<p>Lt. Angabe des Umwelt-Amtes der Stadt Oberhausen ist das Bewertungsgrundstück nicht als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht registriert.</p> <p>Falls auf dem Bewertungsgrundstück unbefestigte Freiflächen vorhanden sind gelten zusätzlich folgende Aussagen: Die Untersuchungen zur Erstellung einer Bodenbelastungskarte für das gesamte Stadtgebiet von Oberhausen haben ergeben, dass die naturnahen Böden einschl. 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 eine genehmigungs- oder anzeigepflichtige Nutzungsänderung Hinweise zum Umgang mit dem Oberboden enthalten.</p>
Bergbauliche Einflüsse:	<p>Nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alsfeld“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.</p> <p>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.</p> <p>Bei anstehenden Baumaßnahmen ist grundsätzlich eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob und welche Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p><i>Die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.</i></p>



Bauleitplanung:	Bebauungsplan Nr. 744 „Kirchhellener Str./Mozartstr.“, Vorentwurf vom 11.06.2019 Ausweisung: WA II o GFZ=0,4 GRZ = 0,8
Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:	Dreifamilienwohnhaus, 2-geschossig mit Dachgeschoss- und Spitzbodenausbau <i>Bewertungsgegenstand ist die ETW Nr. 3 im Dachgeschoss und Spitzboden, nebst Loggia und Kellerraum. Ferner befinden sich im Vorgartenbereich 3 PKW-Stellplätze im gemeinschaftlichen Eigentum (je Wohnung 1 Stellplatz)</i>
Erschließungs-/Kanalanschlussbeitrag:	Die Erschließungsabteilung der Stadt Oberhausen bescheinigt, dass <ul style="list-style-type: none">- <i>Erschließungsbeiträge</i> gem. §§ 127 ff. BauGB bisher nicht erhoben wurden. Ob ein Beitrag zukünftig noch erhoben wird, kann derzeit im Hinblick auf die geänderte Rechtslage in NRW (§12a Kommunalabgabengesetz NRW) nicht rechtssicher festgestellt werden. Hierzu ist die Rechtsprechung zu dieser Thematik abzuwarten. Allerdings wurden Vorausleistungen für die Erschließungsanlage „Im Hüttenbusch“ auf den künftigen Erschließungsbeitrag in Höhe von 2.887,51 DM gezahlt, die auf eine spätere Beitragsforderung angerechnet werden.- <i>Kanalanschlussbeiträge</i> nach Landesrecht als gezahlt gelten <i>Die entsprechende Anliegerbescheinigung der Stadt Oberhausen ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.</i>
baurechtliche Merkmale:	Die Bauakte der Stadt Oberhausen wurde eingesehen, danach ist der Gebäudebestand wie folgt baurechtlich genehmigt: <u><i>Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und 3 PKW-Garagen</i></u> Baugenehmigung vom 04.05.1976, Bauschein-Nr. 2195/75, Rohbauabnahmeschein vom 11.05.1977, Schlussabnahme und Schlussabnahmeschein vom 28.11.1977. <u><i>Errichtung einer Öltankanlage</i></u> Baugenehmigung vom 29.04.1977, Bauschein-Nr. 650/77 <u><i>Ausbau des Spitzbodens</i></u> Baugenehmigung vom 26.03.2002, Bauschein-Nr. 307/02-03, Rohbauabnahmeschein vom 17.07.2002, Schlussabnahmeschein vom 08.09.2004
Mietbindung:	Nach Auskunft der Stadt Oberhausen besteht für das Bewertungsgrundstück keine Mietbindung aus öffentlicher Förderung.

5.0. GEBÄUDE- / WOHNUNGSBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf *dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale*, wie sie im Rahmen der Ortsbeurteilung angetroffen wurden und so weit 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 Standicherheit 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 Dachgeschoss- und Spitzbodenausbau

Bewertungsgegenstand ist die ETW Nr. 3 im Dachgeschoss und Spitzboden, nebst Loggia und Kellerraum

Unterkellerung:

voll unterkellert

Dachausbau:

voll ausgebaut, Spitzboden ebenfalls voll ausgebaut

wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer: 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, 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, Zustand des zu beurteilenden Gebäudes nachfolgende Ansätze:

Baujahr 1977, Alter 46 Jahre, Gesamtstanddauer 80 Jahre, wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 34 Jahre.

Rohbau

Fundamente:	Beton nach statischen Erfordernissen
Kellerwände:	Mauerwerk der Bauzeit, lt. Bauakte Hüttensteine
Geschossaußenwände:	Mauerwerk der Bauzeit, lt. Bauakte Hochlochziegel
Tragende Innenwände:	Mauerwerk der Bauzeit, lt. Bauakte Hochlochziegel
Nichttragende Innenwände:	lt. Bauakte Hüttensteine
Feuchtigkeitsisolierung:	senkrechte und waagerechte Feuchtigkeitssperren vorhanden, Keller am Tage der Ortsbesichtigung trocken
Trittschall-/Wärmedämmung:	entsprechend der Bauzeit
Decken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich der Bauzeit
Treppenkonstruktion/Treppenhausgestaltung:	Weißer Kunststofftür mit Isolier-/Strukturglaseinsatz, feststehendes Seitenteil mit Briefkästen, Klingel-/Sprechanlage und elektrische Türöffner vorhanden. Stahlbetontreppe mit Natursteinbelägen, Stahlgeländer, Kunststoffhandlauf, Wände Kunststofffreibeputz/ gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Dachkonstruktion:	~50° Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung/-entwässerung:	Tondachziegel (lt. Angabe vor ~25 Jahren neu eingedeckt), Kaminkopf und Dachgaube Kunstschieferverkleidung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außenwandflächen:	verblendet



**Innenausbau der Wohnung Nr. 3
- wesentliche Ausstattungsmerkmale –**

Deckenflächen:	DG: verputzt/gestrichen, Küche holzverkleidet Spitzboden: Decken und Schrägen holzverkleidet
Innenwände:	Eingangsdiele, Treppenbereich zum Spitzboden/Flur Kunststoff-reibputz/gestrichen, sonst verputzt und tapeziert; im Spitzboden Ständerwerk mit bds. Beplankung und entsprechender Dämmung
Wandplattierungen:	DG: WC heute Abstellraum) ~1,40 m hoch gefliest, Bad deckenhoch gefliest (Fliese auf Fliese) Spitzboden: Bad decken-/schrägenhoch gefliest
Fußböden:	DG: überwiegend gefliest, Schlafräume Teppich oder Laminat Spitzboden: Flur und Bad gefliest, Schlafräume Laminat
Türen:	Wohnungsabschluss- und Innentüren als glatt abgesperrte Holztüren (Eiche hell, im Spitzboden Buchedekor) in Stahlzargen
Fenster:	DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2002 erneuert) Spitzboden: Dachflächenfenster, tlw. Holz, tlw. Kunststoff (Einbau 2002)
Rollläden:	keine
Balkon:	Loggia im Spitzboden: Boden gefliest, Betonbrüstung (gefließt mit Abdeckung), kleiner überdachter Abstellbereich
besondere Einbauten:	interne Treppenanlage zum Spitzboden als offene Holzterasse (Sonderanfertigung)
Elektroinstallation:	ausreichend/reichlich Brennstellen und Steckdosen, lt. Angabe wurde die Elektroanlage 2022 ertüchtigt
Sanitärinstallation:	<u>Bad im Dachgeschoss (untere Wohnebene)</u> Einrichtungsgegenstände: Stand-WC mit PVC-Spülkasten, Einbaubadewanne mit Duschkabinenaufsatz, Waschtisch - weiße Sanitär-objekte, innenliegender Raum, Zwangsentlüftung, Ertüchtigung 2002 (Verfliesung/Fliese auf Fliese), Austausch Sanitär-objekte <u>Gäste-WC im Dachgeschoss (untere Wohnebene)</u> ursprüngliche Sanitär-objekte (WC + Waschtisch) demontiert, Nutzung als Abstellraum - innenliegender Raum, Zwangsentlüftung <u>Bad im Spitzboden (obere Wohnebene)</u> Einrichtungsgegenstände: Dusche mit Kabinenwandabtrennung (Eckeinstieg), Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch, Stellplatz für Waschautomat und Trockner – weiße Sanitär-objekte, Ausbaustand 2022



Heizungsart:	Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung. Vissmann-Kesselanlage lt. Angabe 2012 erneuert. Erdtank mit 10.000 Litern Fassungsvermögen im Vorgarten. In den Wohnräumen Heizkörper mit Thermostatventilen, tlw. in Heizkörpernischen, manuelle Ableseeinheiten.
Warmwasserbereitung:	zentral über separaten Standspeicher der Heizungsanlage
Ausbau Kellerbereich:	Zugang über FH-Tür, zu den Kellerräumen glatte Holztüren in Eckzargen, Estrichboden, Wände Fugenglattstrich/gekälkt, schalungsraue Betondecken, Glasbausteine mit Lüftungsklappen, Kelleraußentür-/Treppe. Zur ETW Nr. 3 gehört ein Abstellkeller ohne Besonderheiten.
Gemeinschaftsräume:	großer Hobby-/Partyraum (der augenscheinlich von einer Eigentumspartei als Waschkeller genutzt wird), Heizungskeller
Garage/Stellplatz:	Auf dem Gemeinschaftsgrundstück befinden sich keine Garagen. Im Vorgartenbereich sind 3 PKW-Stellplätze angelegt (Gemeinschaftseigentum), somit je Wohnung 1 Stellplatz.
Sondernutzung:	Nach Angabe des Eigentümers sind sämtliche Freiflächen gemeinschaftliches Eigentum.

ALLGEMEINE BEURTEILUNG

Bau- und Unterhaltungszustand, Modernisierungen:

Gemeinschaftseigentum

Das Gebäude macht am Tage der Besichtigung einen gepflegten/normal unterhaltenen Eindruck. Keine Fremdvermietung, Nutzung durch Eigentümer. Die rückwärtigen Garten-/Freiflächen sind etwas vernachlässigt, dort aufstehende Garten-Holzhütten sind überaltert, ohne wirtschaftlichen Wert.

Bewertungswohnung Nr. 3

Die Wohnung wird eigengenutzt und befindet sich in einem normalen Unterhaltungs-/Pflegezustand, Grundsanierung nach Kauf 2002, in diesem Zusammenhang wurde die gesamte Spitzbodenebene einschließlich Treppenanlage neu ausgebaut. In der Bestandsebene (DG) wurden lt. Angabe die Fenster erneuert (außer Balkontür), Elektroanlage und das Bad ertüchtigt.

Kleinschäden/geringe Schönheitsreparaturen nach Feuchteschaden in einem Schlafräum im Bereich der Dachgaube (lt. Angabe wurde die Gaube bereits neu abgedichtet).



Räumliche Aufteilung:	<p>Maisonette-Wohnung im DG/Spitzboden. <u>DG-Ebene:</u> Eingangsdiele mit Treppe zum Spitzboden, Wohn-/ Esszimmer, Küche, Loggia, Schlafzimmer und Kinderzimmer, kleiner Flur, schmales Bad und WC (heute Abstellraum). <u>Spitzboden:</u> Flur, Bad, 2 Kinderzimmer</p> <p>Funktionelle Grundrisse, keine „gefangenen“ Räume, aufgrund der Lage in DG/Spitzboden Schrägenanteile mit Möblierungs- und Dämmungsnachteilen, vergleichsweise kleine Loggia.</p>
Ausstattung:	<p>Abgeschlossene Wohnung mit Sammelheizung, Bad/WC, isolierverglaste Fenstern. Grundsanierung 2002/04 einschl. Ausbau der Spitzbodenebene.</p>
Hausgeld/Instandhaltung:	<p>Es besteht keine klassische WEG-Verwaltung, ein Rücklagenkonto wurde nicht gebildet. Die Verwaltung wurde von den Eigentumsparteien in Eigenregie ausgeführt.</p>
	<p>AUBENANLAGEN - gemeinschaftlich</p>
Entwässerung:	<p>Anschluss an städtische Kanalisation</p>
Versorgungsanschlüsse:	<p>Wasser, Strom</p>
Wegebefestigung:	<p>Hauszugang gepflastert, PKW-Stellplätze asphaltiert</p>
Einfriedung:	<p>vorderseitig offen gestaltet, rückwärtig und seitlich Holzflechtzaunelemente (stark bewittert)</p>
Besondere Bauteile:	<p>Eingangsüberdachung, Außenbeleuchtung, rückwärtig Kelleraußentreppe, Balkone</p>
sonstige Außenanlagen:	<p>Vorgarten Zieraufwuchs, rückwärtig einfache Gartengestaltung (überwiegend Rasenfläche), 2 einfache Holzhütten</p>

6.0. BERECHNUNGEN WOHNFLÄCHE UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Zur Feststellung der Wohnfläche hat der Sachverständige ein *örtliches Aufmaß* durchgeführt, danach ergeben sich die nachfolgenden Werte, die nur für die Wertableitung im Rahmen dieses Gutachtens verwendbar sind.

6.1 Wohnfläche ETW Nr. 3

Dachgeschoss-Ebene

Diele (inkl. Raumsparterre):	2,46 m x 2,46 m	=	6,05 m ²
Flur:	1,10 m x 2,74 m	=	3,01 m ²
Bad:	2,56 m x 1,45 m	=	3,71 m ²
WC (Abstellraum):	2,06 m x 1,09 m	=	2,25 m ²
Kind:	2,98 m x 3,86 m		
(< 1 m)	- 0,04 m x 1,09 m		
(< 2 m)	- 0,87 m x 1,09 m x ½	=	10,98 m ²
Eltern:	3,52 m x 3,85 m	=	13,55 m ²
Wohnen:	5,75 m x 4,42 m		
	- 1,17 m x 1,73 m		
(< 1 m)	- 0,04 m x 1,00 m		
(< 2 m)	- 0,87 m x 1,37 m x ½	=	22,75 m ²
Essen:	3,32 m x 4,02 m	=	13,35 m ²
Küche:	3,32 m x 2,79 m		
(< 1 m)	- 0,04 m x 1,00 m		
(< 2 m)	- 0,87 m x 1,00 m x ½	=	8,79 m ²
Balkon/Loggia:	5,00 m x 1,42 m x ¼	=	<u>1,78 m²</u> = 86,22 m ²

Spitzboden-Ebene

Flur:	3,13 m x 2,50 m		
	- 0,53 m x 1,32 m	=	7,13 m ²
Bad:	2,27 m x 2,73 m		
	+ 0,59 m x 1,23 m		
(< 1 m)	- 0,04 m x 2,86 m		
(< 2 m)	- 0,87 m x 2,86 m x ½	=	5,56 m ²
Kind 1:	6,15 m x 3,56 m		
	- 2,30 m x 1,53 m		
(< 1 m)	- 0,04 m x 6,15 m		
(< 2 m)	- 0,87 m x 6,15 m x ½	=	15,45 m ²
Kind 2:	6,48 m x 3,36 m		
(< 1 m)	- 0,04 m x 3,36 m x 2		
(< 2 m)	- 0,87 m x 3,36 m x 2 x ½ ...	=	<u>18,58 m²</u> = <u>46,72 m²</u>

Wohnfläche insgesamt = 132,94 m²



6.2 WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (WGFZ)

Ermittlung der tatsächlich realisierten WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) zur Bodenwertableitung in Abschnitt 7.0

Grundstücksfläche	=	456 m ² (Flurstück 595)
Grundfläche	=	10,50 m x 12,00 m = 126,00 m ²
Anzahl der Geschosse.....	=	~3,0 (2 Vollgeschosse, zzgl. DG- und Spitzbodenausbau)
Geschossfläche.....	=	126 m ² x 3,0 = 378 m ²
tats. realisierte WGFZ.....	=	378 m² / 456 m² \cong 0,8



7.0. WERT DES GRUND UND BODENS - anteilig ETW Nr. 3

Für die Bodenwertableitung werden die nächstgelegenen und vergleichbaren Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke herangezogen, die durch den Gutachterausschuss Oberhausen letztmalig zum 01.01.2023 festgestellt wurden (www.boris.nrw.de).

Richtwert	ermittelt zum 01.01.2023 durch den Gutachterausschuss Oberhausen	
Definition:	W – I-II – 0,5 - 40 , d.h. Wohngrundstück, 1- bis 2-geschossig bebaut/bebaubar, GFZ=0,5, Grundstückstiefe 40 m, beitragsfrei	
im Bereich:	zonaler Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes, Referenzlage: Kirchhellener Str. 67	= 260,00 €/m ²
Durchschnittlicher Lagewert:	Zuschlag als Anpassung an die heutige Marktlage - entfällt	
		= + 0,00 €/m ²
spezieller Lagewert:	Zuschlag wegen Lagewertunterschied, hier: positive Randlage zur Grünzone (Landschaftsschutzgebiet).....	
		= + 10,00 €/m ²
		= 270,00 €/m²

weitere Zu- oder Abschläge:

- + 20,0 % Zuschlag wegen *abweichender baulicher Ausnutzung* und *Grundstückstiefe* gegenüber dem Richtwertgrundstück. Die Umrechnung erfolgt gemäß nachfolgender Umrechnungsformel des Gutachterausschusses Oberhausen (Marktbericht 2023) für abweichende Geschossflächenzahl (WGFZ=wertrelevante GFZ) und Grundstückstiefe.

Umrechnungsformel

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

$$\begin{aligned} \text{WGFZ gem. Abschnitt 6.2} &= 0,8 \\ \text{Grundstückstiefe, max.....} &= 27,5 \text{ m} \end{aligned}$$

$$\text{Wertfaktor} = \frac{101,2 + (43,2 \times 0,80) - (0,57 \times 27,5)}{101,2 + (43,2 \times 0,50) - (0,57 \times 40,0)} = \frac{120,08}{100,00}$$

$$\text{Wertfaktor} = \mathbf{1,20 \text{ oder rd. } 20,0 \% \text{ Abschlag}}$$

- + 5,0 % Zuschlag wegen Himmelsausrichtung nach Südwesten, gem. „Fachinformation“ Gutachterausschuss Oberhausen zur Bodenwertermittlung (Quelle: www.boris.nrw.de)

- 5,0 % Abschlag wegen Zuschnittsnachteilen, hoher Vorgartenanteil

- + 20,0 % Übertrag



+ 20,0 %	Übertrag		
- 10,0 %	Abschlag für noch nicht gezahlte/nicht erhobene Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB, ggü. dem beitragsfreien Richtwert. Nach Auskunft der Stadt Oberhausen sind die Erschließungsbeiträge noch nicht erhoben. Vorausleistungen in Höhe von 2.887,51 DM werden bei einer späteren Beitragsforderung angerechnet:		
	geschätzter Anteil: 30,- €/m ² abzgl. 3,24 €/m ² Vorausleistung = 26,76 €/m ² , das entspricht ~9,9 % od. rd. 10,0 % des Ausgangs-Richtwertes		
<hr/>			
+ 10,0 %	Zuschlag zu 270,- €/m ²	= +	<u>27,00 €/m²</u>
		=	297,00 €/m²

Der erschließungsbeitragsfreie Bodenwertanteil für das zu bewertende Wohnungseigentumsrecht Nr. 3 an dem Gemeinschaftsgrundstück (Gemarkung Sterkrade, Flur 14, Flurstück 595) beträgt zum Bewertungsstichtag 05.12.2023 demnach:

ETW Nr. 3: 456 m² x 415,68/1.000 MEA x 297,- €/m² = 56.296,- €

8.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

8.1 Rohertrag - marktüblich erzielbare Mieten / Erträge

Die angemessene Miete (marktübliche erzielbare Erträge) der Wohnung wird auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Oberhausen für den freifinanzierten Wohnungsbau (Stand 01.03.2023) abgeleitet.

Aufgrund des Baujahres 1977 erfolgt die Einordnung in die *Baugruppe III (Bj. 1965 - 1979), Wohnungsgröße >90 m² (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- oder 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: 01.03.2023)

- *Baujahrsgruppe III, Baujahr 1965-1979, mit Balkon*
- *Wohnungsgröße >90 m² (Größenklasse C, im Mittel 110 m²)*
- *Ausstattungsklasse mit Sammelheizung, Bad/WC, Isofenster*
- *mittlere Wohnlage als Referenzlage*
- *Mietwertraumen 4,93 – 6,89 €/m², ausgewiesener Mittelwert = 6,00 €/m²*
interpoliert nach Baujahr 1977 = 6,61 €/m²

Anpassung an die Marktlage

Der Mietspiegel der Stadt Oberhausen wurde zum Zeitpunkt 01.03.2023 ermittelt, zum aktuellen Bewertungsstichtag 05.12.2023 ist keine Anpassung erforderlich..... = ± 0,00 €/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 6 Jahren vereinbart wurde und dem Mietspiegel entnommen werden kann. Der aktuelle Mietspiegel Oberhausen wurde zum 01.03.2023 erstellt, demzufolge spiegeln sich hier im Wesentlichen die Vermietungsentgelte der Jahre 2017 - 2022 wider (6 Jahre) – im Mittel 2019/20 (maßgeblicher Zeitpunkt 12/2019).

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 = 6,61 €/m²



Übertrag Zwischenwert = 6,61 €/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 2020=100) ermittelt wird:

Indexierung:

Index 03/2023 (Stand Mietspiegel 01.03.2023) = 116,1

Index 12/2019 (mittlerer Zeitpunkt der Vergleichsmieten aus den letzten 6 Jahren) = 100,0

Veränderung: 116,1 / 100 = 1,161

das entspricht 16,1 % oder rd. 16,0 % Zuschlag zu 6,61 €/m² (Ausgangsmietwert) = + 1,06 €/m²

Ausgangswert marktübliche Miete = 7,67 €/m²

Abweichungen ggü. Mietspiegel:

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

- Abschlag bei einfacher Wohnlage (*max. 0,25 €/m²*) = - 0,0 %
- Zuschlag bei guter Wohnlage (*max. 0,44 €/m*)
hier: positive Randlage zur Grünzone, jedoch einfacher
 Straßenausbau – Vor- und Nachteile heben sich auf = + 0,0 %
 zus. = ± 0,0 %

+ 19,5 % **Zuschläge für Wohnungs- und Gebäudemerkmale**

- Wohnungen mit Balkon, Gebäude bis Baujahr 1964
(max. 0,51 €/m²) = + 0,0 %
- zentrale Warmwasserbereitung (*max. 0,19 €/m² = 2,8 %*) = + 2,5 %
- Isolierverglasung, eingebaut nach 1995, in Gebäuden bis
 Baujahr 1994 (*max. 0,21 €/m² = 3,2 %*)
hier: Einbau 2002 (DG + Spitzboden) = + 3,0 %
- Erneuerung der Wohnungsausstattung nach dem Jahr 2000,
*z.B. durch Erneuerung von Böden, Türen und Heizkörpern,
 Grundrissverbesserung, Erneuerung/Ergänzung der Elektroaus-
 stattung (max. 0,58 €/m² = 8,8 %)*
hier: Kernsanierung inkl. Spitzbodenausbau 2002/04 = + 9,0 %
- Erneuerung der Sanitärausstattung nach dem Jahr 2000
 und/oder überdurchschnittliche Sanitärausstattung, *z.B. bei
 Bädern mit Wanne/Dusche, Gäste-WC (max. 0,41 €/m² = 6,2 %)*
hier: Badsanierung DG, Neuausbau Spitzboden 2002/04 = + 5,0 %
- gehobener Gebäudezustand *z.B. bei gepflegter Fassade mit
 Klinker, Schiefer, restaurierter Stuck-/Ornamentputzfassade,
 repräsentativem Treppenhaus mit hochwertigem Bodenbelag
 (Marmor o.ä.), hochwertigen Wandbekleidungen (max. 0,47 €/m²)* = + 0,0 %
 zus. = + 19,5 %

+ 19,5 % Übertrag



+ 19,5 %	Übertrag		
- 0,0 %	Abschläge für Wohnungs- und Gebäudemerkmale		
	- Wohnungen ohne Balkon, Gebäude ab Baujahr 1965 (max. 0,44 €/m ²).....	= -	0,0 %
	- Wohnungen mit Einfachverglasung (max. 0,35 €/m ²)	= -	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. 0,39 €/m ²)	= -	0,0 %
	- einfache Gebäudezustand, z.B. Fassade in ungepflegtem/schadhaftem Zustand mit Putz/Farbanstrich, älterem Klinker oder Kunstschiefer, Treppenhaus in ungepflegtem Unterhaltungszustand (max. 0,58 €/m ²)	= -	0,0 %
		zus.	= - 0,0 %
+ 3,0 %	Zuschläge für energetische Modernisierungen		
	- Gebäude bis Baujahr 1995 Heizungsanlagen (Heizkessel/Heiztechnik) eingebaut nach 1995 oder Fernwärmeanschluss (max. 0,18 €/m ² = 2,7 %) <u>hier</u> : neue Zentralheizung mit Ölfeuerung 2012	= +	3,0 %
	- Gebäude bis Baujahr 1979 bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke <u>oder</u> der Außenwände im Jahr 2000 oder später (max. 0,59 €/m ²)	= +	0,0 %
	bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke <u>und</u> der Außenwände im Jahr 2000 oder später (max. 0,69 €/m ²)	= +	0,0 %
	- Gebäude Baujahr 1980 bis 1994 vollständig gedämmt (Dach bzw. oberste Geschossdecke <u>und</u> Außenwände (max. 0,59 €/m ²).....	= +	0,0 %
		zus.	= + 3,0 %
- 15,0 %	sonstige Zu- oder Abschläge:		
	- Zu-/Abschlag wegen Baujahresangleichung – entfällt, Kernsanierung im Rahmen der v.g. Modernisierungen bereits berücksichtigt.....	= ±	0,0 %
	- Abschlag wegen Wohnungsgröße mit rd. 133 m ² bei Verteilung über 2 Ebenen.....	= -	10,0 %
	- Abschlag wegen Lage in Dachgeschoss und Spitzboden mit Möblierungsnachteilen durch Schrägen, Dämmungsnachteilen ggü. Vollgeschoss.....	= -	5,0 %
	- Abschlag für Grundrissnachteile - entfällt	= -	0,0 %
	- Zuschlag für Sondernutzungsrecht an rückwärtiger Gartenteilfläche – entfällt, da Gemeinschaftseigentum	= +	0,0 %
	- Abschlag für fehlende Garage/ PKW-Stellplatz – entfällt	= -	0,0 %
		zus.	= - 15,0 %
+ 7,5 %	Zuschlag zu 7,67 €/m ²	= +	0,58 €/m
		=	8,24 €/m ²
		oder rd.	8,25 €/m ²

Rechnung Rohertrag

ETW Nr. 3 :	132,94 m ² x 8,25 €/m ²=	1.096,75 €
PKW-Stellplatz:	pauschal=	20,00 €
	monatlicher Rohertrag=	1.116,75 €
	jährlicher Rohertrag=	13.401,00 €
	oder rd.	13.400,00 €

einkommende Miete: Die Wohnung wird eigengenutzt, ein Mietverhältnis besteht nicht.

8.2 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 2020=100), jeweils zum Oktober des vorherigen Jahres.

Index Oktober 2020 =	99,9	
Index Oktober 2023 =	117,8	Veränderung: 117,8 / 99,9 = 1,1792 (Korrekturfaktor)

Es ergibt sich folgende Ableitung

<u>Instandhaltungskosten:</u>	ETW Nr. 3: 11,70 €/m ² /p.a. x 1,1792 Korrekturfaktor x 132,93 m ²=	1.834,- €
<u>Verwaltungskosten:</u>	ETW Nr. 3: 357,00 €/WE./p.a. x 1,1792 Korrekturfaktor.....=	421,- €
<u>Mietausfallwagnis:</u>	aufgrund der Größe und Geschosslage leicht erhöht 3,0 % vom Rohertrag, d.h. 3,0 % von 13.400,- €=	402,- €
	insgesamt	2.657,- €

Das entspricht 19,83 % des festgestellten Rohertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 19,8 %** gewählt.



8.3 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 oder gewerblich genutzten Objekten. Bei jüngeren Objekten ist dieser vergleichsweise größer als bei älteren Objekten. Bei Gebäuden mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren wird der Liegenschaftszinssatz geringer, dies gilt auch für Gebäude in guten 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 in dem nachfolgend dokumentierten Rahmen, wobei zwischen Bauart/Bauweise, Nutzungsart (bei Eigentumswohnungen vermietet oder eigengenutzt) und des jeweiligen Alters / Restnutzungsdauer der Gebäude zu unterscheiden ist. Bei **Eigentumswohnungen** der Nachkriegszeit liegen die Liegenschaftszinssätze je nach Lage, Alter, Art und Gestaltung der Wohnung allgemein zwischen **2,5 – 4,0 %**.

Bei Eigentumswohnungen in großen Wohnanlagen (mehrgeschossige Bebauung oder Hochhauslagen in klassischen Mietwohnanlagen der 1970er Jahre) sowie bei Wohnungen in vergleichsweise mäßiger Wohnlage liegen die Liegenschaftszinssätze allgemein deutlich über den Durchschnittswerten: Bei Wohnungen in kleinen Wohnanlagen und/oder in guten Lagen liegen die Zinssätze unter dem Durchschnitt. Bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko eines potenziellen Käufers hinsichtlich Vermietung und Verkauf der Wohnung sachverständig zu würdigen.

Allgemeiner Rahmen marktkonformer Liegenschaftszinssätze:

▪ 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>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
▪ Ein- und Zweifamilienhäuser	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.
▪ Eigentumswohnungen, selbstgenutzt	o.A.	o.A.	o.A.	1,7 %
▪ Eigentumswohnungen, vermietet	o.A.	o.A.	2,3 %	2,1 %
▪ Dreifamilienhausgrundstücke	4,0 %	3,5 %	3,0 %	3,0 %
▪ Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblichem Anteil bis 20 %	5,5 %	5,0 %	4,5 %	4,5 %
▪ gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil >20 %	6,0 %	5,5 %	5,0 %	5,0 %
▪ Handel	7,0 %	6,5 %	6,0 %	6,0 %
▪ Bürogebäude	7,0 %	6,5 %	6,0 %	6,0 %
▪ Gewerbeobjekte	7,5 %	7,0 %	6,5 %	6,5 %

In den Grundstücksmarktberichten Oberhausen 2022/23 sind für Eigentumswohnungen folgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

ETW in Oberhausen	Liegenschafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
	in %	Standard- abweichung (SAW)	Anzahl Fälle	Ø-Wohn- fläche m ²	Ø-Rest- nutzungsdauer Jahre	Ø-Miete €/m ²
GMB 2022 vermietet selbstgenutzt	2,30 ohne Angaben	0,97	34	79,6 ±15,2	45,1 ±14,4	6,14 ±1,06
GMB 2023 vermietet selbstgenutzt	2,10 1,70	0,34 0,26	27 55	84,0 ±23,7 83,4 ±17,7	45,6 ±12,3 47,3 ±11,8	6,83 ±1,08 6,39 ±0,61

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

Im Rahmen der Bewertung wird für das Bewertungsobjekt ein spezieller Liegenschaftszinssatz abgeleitet:

Ausgangswert für Eigentumswohnungen, selbstgenutzt (GMB 2023) Kenndaten: 83,4 % WF, 47,3 Jahre RND, 6,39 €/m ² Miete		1,700 %
<i>Anpassung an die Marktlage:</i> seit dem 2./3. Quartal 2022 lassen sich aufgrund gestiegener Hypothekenzinsen und der allgemein hohen Inflation zum Bewertungsstichtag erhebliche Rückgänge bei der Nachfrage nach Immobilien mit daraus resultierenden niedrigeren Preisen beobachten (Zulage Risiko)	+	0,500 %
<i>Lageabweichung innerörtlich:</i> allgemein durchschnittliche Lagewertigkeit	±	0,000 %
<i>Abweichungen ggü. Modellansatz (Kenndaten):</i> WF: 132,94 m ² ggü. 83,40 m ² im Modellansatz und Miete: 8,25 €/m ² ggü. 6,39 €/m ² im Modellansatz (Zulage Risiko*) RND: 34 Jahre ggü. 47,3 Jahre im Modellansatz (Reduzierung Risiko)	+ -	0,500 % 0,125 %
<i>sonstige wertrelevante Nutzungsabweichungen:</i> Lage in Dachgeschoss und Spitzboden, nur 1 PKW-Stellplatz, Reduzierung des Käuferkreises (Zulage Risiko)	+	0,500 %
spezieller Liegenschaftszinssatz	= od.rd.	3,075 % 3,000 %

*) deutliche Zulage, auch im Hinblick auf die absolute Wohnungsgröße

Unter Berücksichtigung aller Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Beurteilung für die hier zu bewertende **Eigentumswohnung** ein **marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 3,0 %** 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.

8.4 Bodenwertverzinsung

anteiliger Bodenwert der ETW Nr. 3 gemäß Abschnitt 7.0 = **56.296,- €**

8.5 Ertragswertberechnung

jährlicher *Roh*ertrag gemäß Abschnitt 8.1 = 13.400,- €

abzgl. *Bewirtschaftungskosten* gemäß Abschnitt 8.2:

19,8 % von 13.400,- € = - 2.653,- €

jährlicher Reinertrag = 10.747,- €

abzgl. *Bodenverzinsung*: 3,0 % von 56.296,- € gem. Abschn. 8.4 = - 1.689,- €

Reinertragsanteil der Wohnung = 9.058,- €

Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Wohnung x Kapitalisierungsfaktor

- *wirtschaftliche Restnutzungsdauer* = 34 Jahre - vgl. Seite 12
- *Liegenschaftszinssatz* = 3,0 % - vgl. Abschnitt 8.3
- *Kapitalisierungsfaktor* = 21,13

*) $(1,030^{34} - 1) / (1,030^{34} \times 0,030) = 21,13$

Zeitwert der Gebäude (Kapitalisierung): 9.058,- € x 21,13 = 191.395,- €

zuzüglich *anteiliger Bodenwert* gemäß Abschnitt 7.0 = + 56.296,- €

vorläufiger Ertragswert = 247.691,- €

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

Minderwert (über die normale Alterung hinausgehender Minderwert) wegen Baumängel/Schäden:

am Sondereigentum

Kleinschäden, Restarbeiten nach Feuchteschaden im Schlafräum DG, pauschal = - 3.000,- €

am Gemeinschaftseigentum

vernachlässigte Außenanlagen/Freiflächen, Kostenrisiko aufgrund nicht bestehender

Instandhaltungsrücklage = - 3.000,- €

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

Wert der Wohnung Nr. 3 nach dem Ertragswertverfahren = **241.691,- €**

oder rd. 241.700,- €

Anmerkung.

Bei der Wertableitung des Ertragswertes wurden marktconforme 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.



9.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

Im Rahmen der nachfolgenden *Vergleichswertermittlung* werden Durchschnittspreise für **ETW's in Oberhausen aus der Bauzeit des Bewertungsobjektes** analysiert. Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften werden durch geeignete Zu- oder Abschläge auf die Merkmale des Bewertungsobjektes umgerechnet. Es handelt sich dabei um Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke gemäß § 12 bzw. § 20 ImmoWertV.

Die durchschnittlichen Kaufpreise/Preisentwicklung für Eigentumswohnungen verschiedener Bauzeiten/ Baujahrsgruppen sind der nachfolgenden Datenzusammenstellung zu entnehmen. Es handelt sich um Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Oberhausen, die dem Grundstücksmarktbericht 2023 (Auswertungen für das Verkaufsjahr 2022) und Vorjahre entnommen wurden.

<i>Baujahrsgruppe</i>	<i>Jahrgänge/Verkäufe</i>						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>1950 – 1959</i>	833,-	1.026,-	1.081,-	834,-	1.055,-	1.068,-	1.649,-
<i>1960 – 1969</i>	987,-	1.243,-	1.035,-	1.215,-	1.261,-	1.376,-	1.782,-
<i>1970 – 1979</i>	1.013,-	1.250,-	1.416,-	1.341,-	1.423,-	1.568,-	1.861,-
<i>1980 – 1989</i>	1.236,-	1.387,-	1.419,-	1.433,-	1.557,-	1.779,-	2.055,-
<i>1990 – 1999</i>	1.586,-	1.559,-	1.631,-	1.687,-	1.849,-	1.900,-	2.417,-
<i>2000 – 2009</i>	1.900,-	2.027,-	1.743,-	1.878,-	2.111,-	2.273,-	2.546,-
<i>2010 – 2019</i>	2.188,-	2.164,-	2.197,-*	2.095,-	2.486,-	2.562,-	3.048,-
<i>Neubauwhg. in mittleren bis guten Wohnlagen</i>	2.400,- (1.900,- bis 2.900,-)	2.500,- (2.000,- bis 3.288,-)	2.500,- (2.085,- bis 2.877,-)	2.700,- (2.292,- bis 3.254,-)	3.200,- (2.996,- bis 3.318,-)	3.300,- (2.658,- bis 3.751,-)	--

Diese Durchschnittspreise gelten für Wohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage, Durchschnittsausstattung der jeweiligen Bauzeit (Sammelheizung, Bad/WC), 50-110 m², 2- bis 4-geschossige Gebäude mit 4 bis 20 Wohneinheiten. Zunächst wird die Baugruppe 1970-1979 zugrunde gelegt.

Baugruppe 1970-1979	statistische Kenndaten der Vergleichspreise			
	Jahresverkäufe (Grundstücksmarktbericht)	2020 (Bericht 2021)	2021 (Bericht 2022)	2022 (Bericht 2023)
<i>Durchschnittspreis</i>		1.423,- €/m²	1.568,- €/m²	1.861,- €/m²
<i>allgemeiner Preisrahmen</i>		952,- bis 1.909,- €/m ²	952,- bis 1.909,- €/m ²	1.223,- bis 2.596,- €/m ²
<i>Anzahl der Verkaufsfälle</i>		19	21	25
<i>Durchschnittswohnfläche</i>		83 m ²	81 m ²	81 m ²
<i>Durchschnittsbaujahr</i>		1975	1975	1975
<i>Ø-Anzahl Wohneinheiten</i>		9	7	8

Danach ergibt sich die nachfolgende Vergleichswertberechnung:

Ausgangswert = Durchschnittspreis 2022 (GMB 2023) für Eigentumswohnungen der Baujahresgruppe 1970-1979 in Oberhausen..... = **1.861,- €/m²**

Abschlag als Anpassung an die Marktlage ggü. dem Ausgangswert bis 2022 sind die Preise allgemein stark gestiegen, seit dem 2./3. Quartal 2022 lassen sich aufgrund gestiegener Hypothekenzinsen und der allgemein hohen Inflation zum Bewertungsstichtag erhebliche Rückgänge bei der Nachfrage nach Immobilien mit daraus resultierenden niedrigeren Preisen beobachten, geschätzt 5 % Abschlag = - 93,- €/m²

gewählter Durchschnittswert zum Bewertungsstichtag = **1.768,- €/m²**

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

- | | | |
|-------|--------|---|
| ± | 0,0 % | Zu-/Abschlag für Lageunterschied – entfällt, vorteilhafte Randlage zur Grünzone (Landschaftsschutzgebiet) und nachteiliger einfacher Straßenausbau heben sich auf |
| - | 0,0 % | Abschlag für abweichendes Baujahr/Alter – entfällt, das tatsächliche Baujahr 1977 liegt im mittleren Bereich der Vergleichsdaten (1975) |
| + | 15,0 % | Zuschlag für Ausstattungsverbesserungen / Modernisierungen ggü. Bauzeitstandard im Sondereigentum : Kernsanierung der Wohnung inkl. Ausbau des Spitzbodens 2002 |
| + | 0,0 % | Zuschlag für Ausstattungsverbesserungen ggü. dem Bauzeitstandard im Gemeinschaftseigentum – entfällt, neue Heizungsanlage 2012 ohne Zuschlag |
| - | 5,0 % | Abschlag für Grundrissnachteile : Maisonettewohnung im Dachgeschoss und Spitzboden mit Zugang über vergleichsweise steile, offene Treppenanlage |
| - | 5,0 % | Abschlag für Geschosslage : Lage in Dachgeschoss und Spitzboden mit Möblierungsnachteilen durch Schrägen und Dämmungsnachteilen ggü. Vollgeschoss |
| - | 0,0 % | Abschlag für fehlenden Balkon - entfällt |
| - | 0,0 % | Abschlag für fehlenden PKW-Stellplatz / Garage – entfällt |
| - | 5,0 % | Abschlag wegen Größe der Wohnung : mit rd. 133 m ² deutliche Abweichung ggü. Durchschnitt der Vergleichspreise (~81 m ²) |
| + | 2,5 % | Zuschlag wegen Größe der Wohnanlage : vorteilhaftes Dreifamilienwohnhaus ggü. großen Wohnanlagen, Freiflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung |
| <hr/> | | |
| + | 2,5 % | Übertrag |

+	2,5 %	Übertrag		
-	0,0 %	Abschlag wegen Mängel/Schäden am Sondereigentum , werden gesondert berücksichtigt		
-	0,0 %	Abschlag wegen Mängel/Schäden am Gemeinschaftseigentum , werden gesondert berücksichtigt		
<hr/>				
+	2,5 %	Zuschlag zum statistischen Durchschnitts-/Ausgangswert in Höhe von 1.768,- €/m²	= +	44,- €/m²
objektbezogener Wert der ETW Nr. 3 nach Kaufpreisanalyse			=	1.812,- €/m²

Somit ergibt sich folgende abschließende **Vergleichsrechnung**:

Wert ETW Nr. 3 nach Kaufpreisanalyse: 1.812,- €/m² x 132,94 m² = 240.887,- €

Abschlag wegen Mängeln/Schäden:

am Sondereigentum

Minderwert gem. Abschnitt 8.5 = - 3.000,- €

am Gemeinschaftseigentum

Minderwert gem. Abschnitt 8.5 = - 3.000,- €

weitere Zu- oder Abschläge:

Zuschlag für bestehenden PKW-Stellplatz zugunsten der Wohnung Nr. 3 = + 2.000,- €

Wert der Wohnung Nr. 3 nach dem Vergleichswertverfahren = **236.887,- €**

oder rd. 236.900,- €

10.0 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 8.5	=	241.700,- €
VERGLEICHSWERT	gemäß Abschnitt 9.0	=	236.900,- €

Der Verkehrswert wird auf der Basis des ermittelten Ertragswertes abgeleitet und durch den Vergleichswert (objektbezogener Wert nach Marktanalyse) gestützt. Beide Werte werden gleichgewichtig beurteilt, die Differenz zwischen den Werten liegt im Bereich der Schätzungsungenauigkeit. Der arithmetische Mittelwert aus beiden Werten beträgt 239.300,- €, aufgerundet wird der **Verkehrswert mit 240.000,- € festgestellt.**

Der aus Normalherstellungskosten (NHK 2010) abzuleitende **Sachwert** hat bei der Wertbeurteilung von Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfahrungsgemäß keinen Einfluss auf den Verkehrswert, ist 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) der **Eigentumswohnung Nr. 3** im Dachgeschoss und Spitzboden des Hauses **"Im Hüttenbusch 6"** in **46145 Oberhausen-Sterkrade** (eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Sterkrade, Blatt 6074) am **Bewertungsstichtag 5. Dezember 2023** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

240.000,- €

(in Worten: --zweihundertvierzigtausend – Euro)

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 31 zzgl. Anlagen und wird auftragsgemäß in 4-facher Ausfertigung erstellt, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Die Erstattung des Gutachtens erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch und in Übereinstimmung mit der Bewertungslehre und den Grundsätzen der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Dorsten, den 11. Januar 2024

(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 „Im Hüttenbusch 6“, ETW Nr. 3, 46145 Oberhausen-Sterkrade

Katasterkarte 1 : 500



**Stadt Oberhausen
Katasteramt**

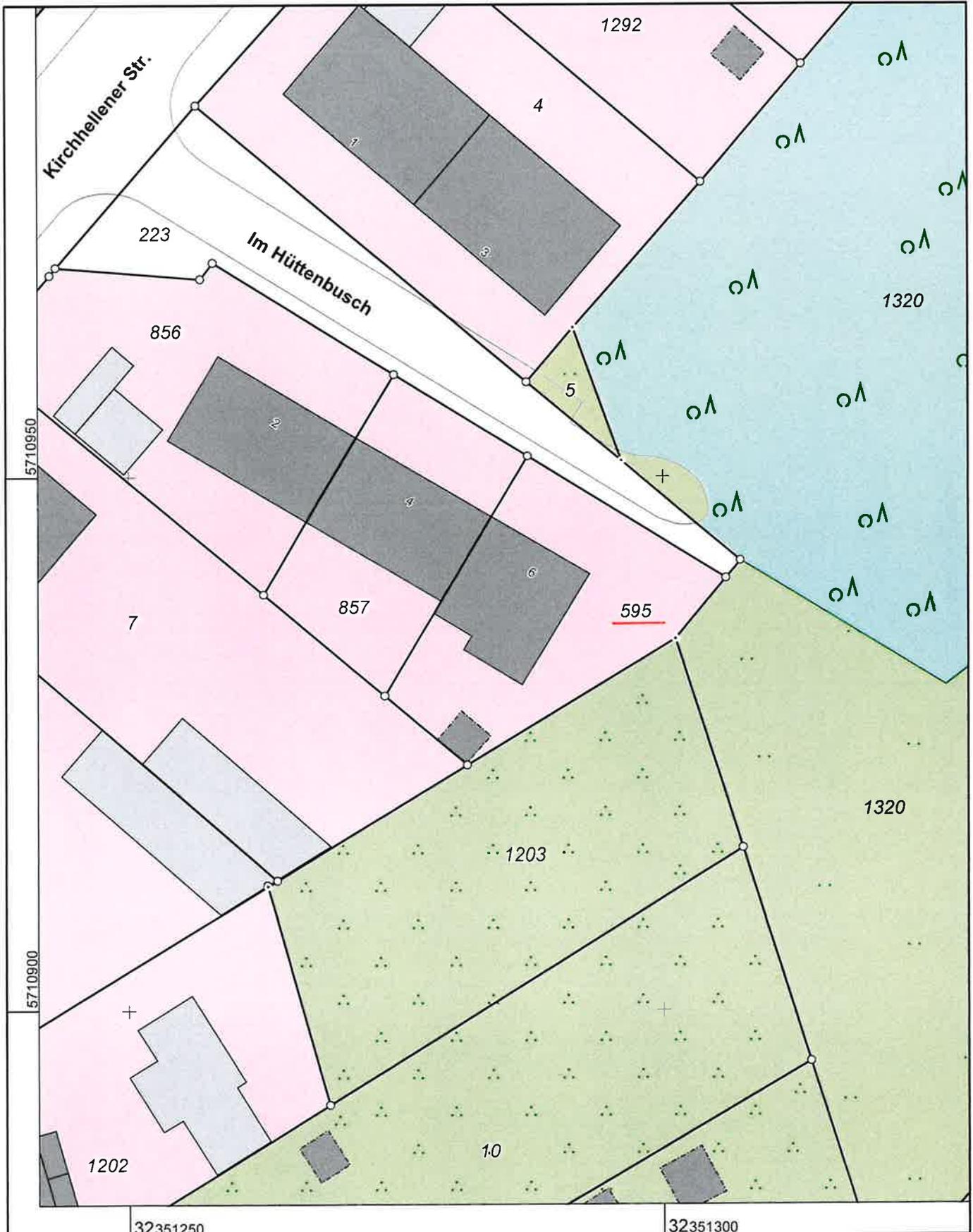
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

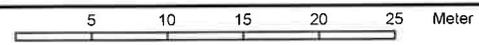
Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 595
Flur: 14
Gemarkung: Sterkrade
Im Hüttenbusch 6, Oberhausen

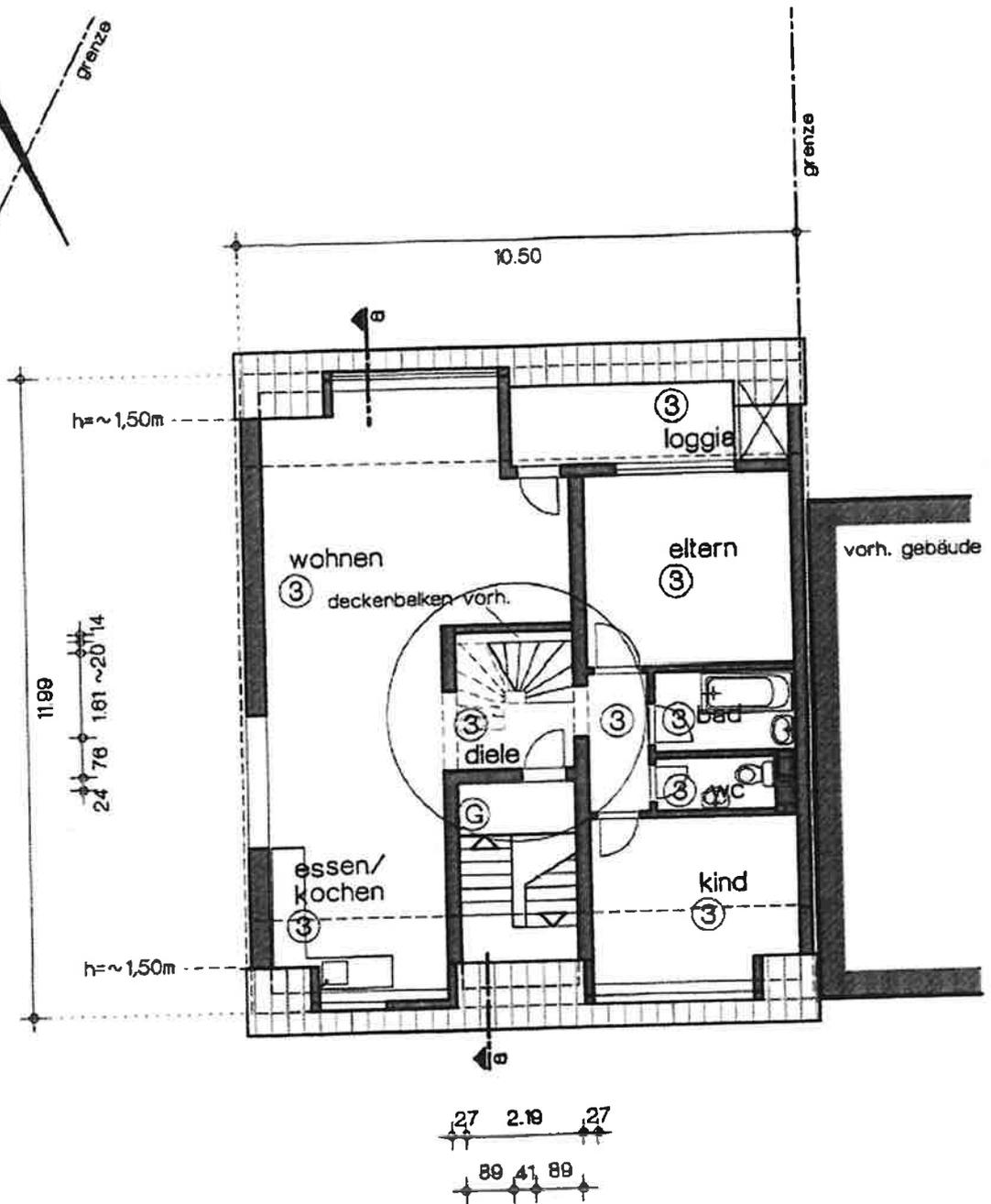
Erstellt: 22.08.2023
Zeichen: 23-EI-0983



Maßstab 1 : 500

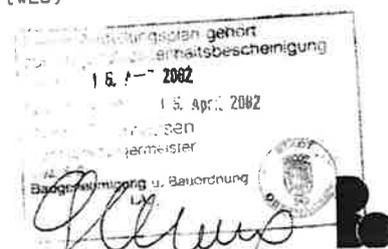


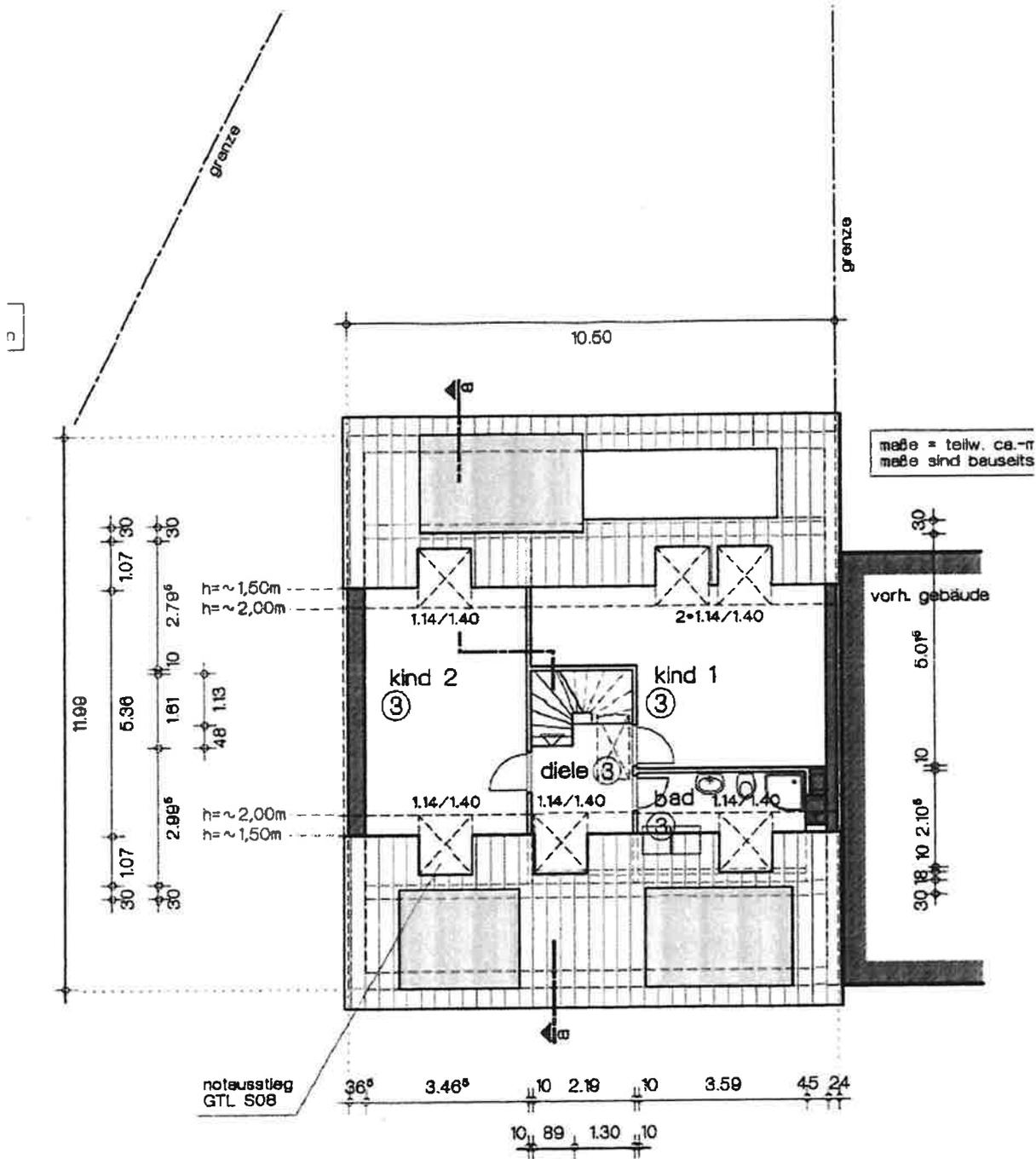
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



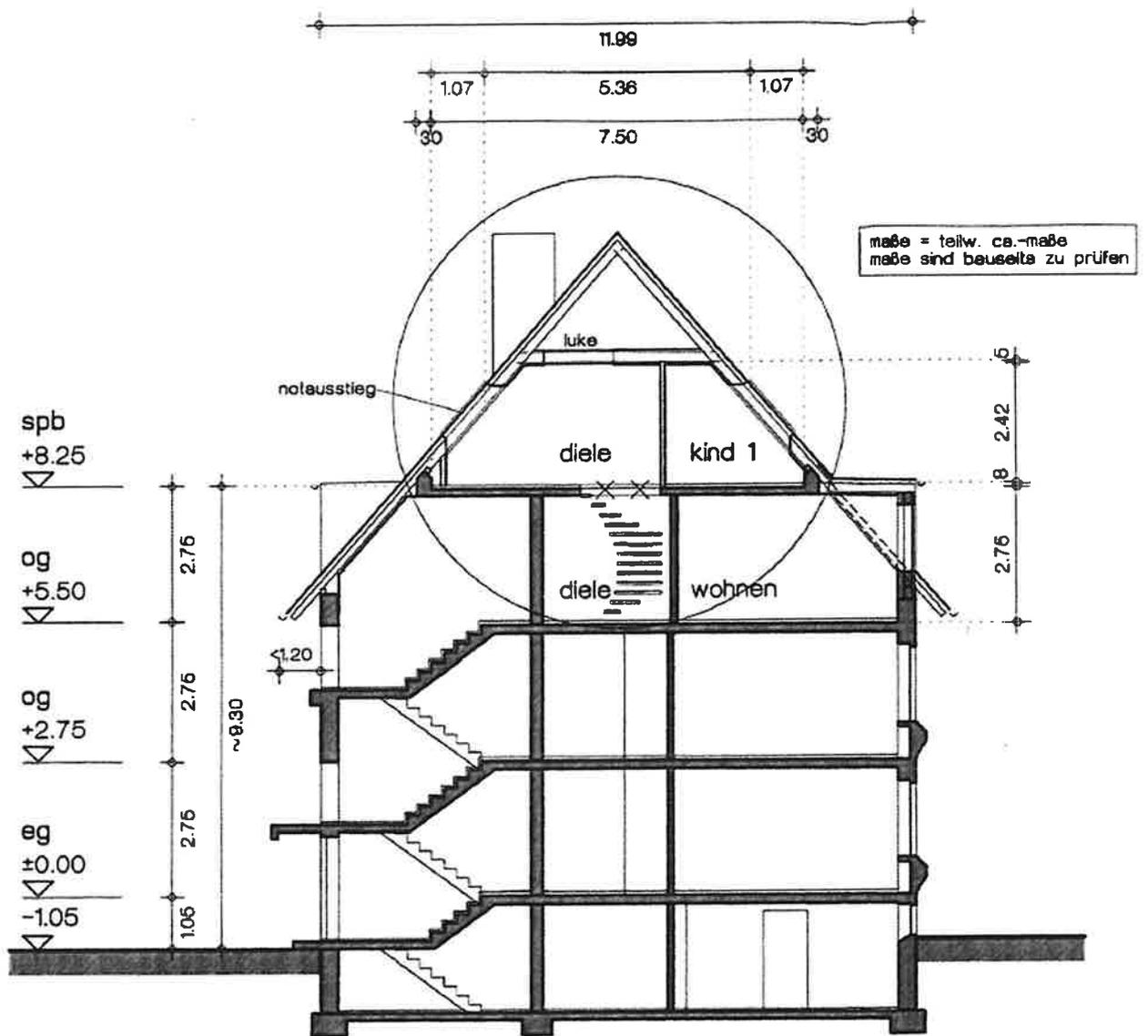
dachgeschoß

betr.: antrag auf abgeschlossenheitsbescheinigung
(WEG)





spitzboden



schnitt a-a

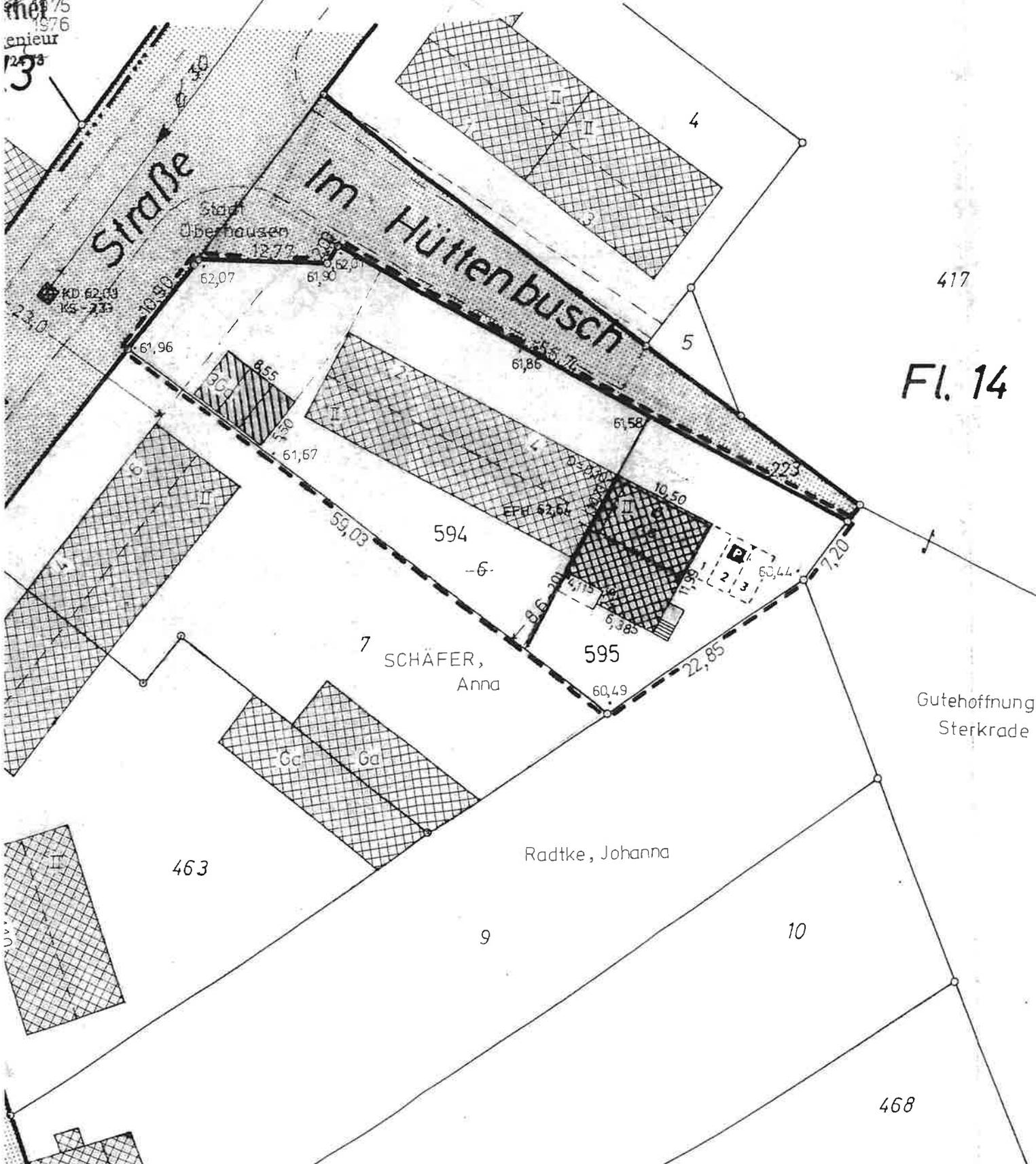
Bauvorhaben: Im Hüttenbruch 6 Baugebiet:
 Bauherr: Ehel. Wilhelm Walterfang
 Eigentümer des Baugrundstücks: s!

Berechnung der Baufläche:

Gesamtfl. d. Baugrundst. ~ 460 qm	beanspr. Baufl.
Vorgartenabzug:	zulässige Baufl.
anrechnungsf. Fläche:	
KD 62,60	
KS-3,54	

5
 r Helene
 ind eigener

1975
 1975
 1976
 enieur
 3



zum Wertgutachten „Im Hüttenbusch 6“, ETW Nr. 3, 46145 Oberhausen

Lichtbilddokumentation - Aufnahmen vom 05.12.2023



Bild 1 PKW-Stellplätze



Bild 2 Vorderansicht



Bild 3 rückwärtige Ansicht



Bild 4 wie vor



Bild 5 Gartenansicht



Bild 6 wie vor



Eingangsbereich (



Treppenhaus



Kellertreppe



diverse Kelleransichten



Die Eigentümer haben dem Sachverständigen keine Genehmigung zur Veröffentlichung der Innenfotos der Wohnung erteilt.