ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
durch den B.Z.S. e.V. St. Petersburger Str. 15 01069 Dresden

FACHGEBIETE BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE
MIETEN UND PACHTEN

Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.(BDGS)
80686 München, Verbandssiegel Nr. 15223, Wertermittlung von Grundstücken

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIRK BOSCHEINEN

Clausewitzstraße 28
45472 Mülheim a. d. Ruhr
☎ 0208 - 3758 670
🖷 0208 - 3758 671

Funk 0171-5485259
E-Mail boscheinen@t-online.de

Mittelfeldstraße 12
32457 Porta Westfalica
☎ 0571-5092 589
🖷 0571-5092 593

V e r k e h r s w e r t g u t a c h t e n

gemäß §194 BauGB zum Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss links

der

Blumenthalstraße 69
46045 Oberhausen

Aktenzeichen **17K 009/23**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung	3
allgemeine Angaben	3…
Kataster- und Grundbuchangaben	4…
Teilungserklärung	5
Beschlüsse der Eigentümerversammlung	5
Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum	6
sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen	7
Grundstücksmerkmale	8...
- Allgemeines	
- Planungsrecht	
- Erschließung	
- Bodenbeschaffenheit / Zuschnitt	
- Stadtplan	
- Orts- und Wirtschaftslage	
Bodenwertermittlung	14…
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Bodenrichtwert	
- Lagewertbestimmung	
- Berechnung Bodenwert	
Gemeinschaftseigentum	17...
- Gebäudebeschreibung	
- Unterhaltungszustand	
- Restnutzungsdauer	
Sondereigentum	20...
- Allgemeine Angaben	
- Ausstattung der Einheit	
- Flächenübersicht	
- Unterhaltungszustand	
Ertragswertverfahren	22...
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Bewirtschaftungskosten	
- Verwaltung	
- Instandhaltung	
- Mietausfallwagnis	
- Betriebskosten	
- Liegenschaftszinssatz	
- Mietwertbestimmung	
- Ertragswertberechnung	
Vergleichswertverfahren	26...
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Tabelle Vergleichspreise mit Mittelwertberechnung	
- Standardabweichung	
- Vertrauensbereich	
- Vergleichswertberechnung	
Wertfindung	31...
- Vorbemerkung zur Wertfindung	
- Marktanpassungsfaktoren	
- besondere objektspezifische Merkmale	
- Verkehrswert	

Anlagen

- Flurkarte
- Fotos
- Grundrisszeichnungen
- Allgemeine Bewertungskriterien

Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung

Bei der Lektüre und späteren Verwertung des Gutachtens müssen der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen er das Gutachten zugänglich macht, auf Folgendes achten:

*Ein Verkehrswertgutachten ist eine **sachverständige Meinungsäußerung** zum Verkehrswert des zu bewertenden Objektes. Es handelt sich im Grunde um die **Prognose, des auf dem Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises.** Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH Urteil vom 25.10.1966 in NJW 1968 Seite 150 (151)). Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. **Es reicht deshalb überhaupt nicht aus,** wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte **nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen,** also nur den letztlich vom Gutachter festgestellten Verkehrswert. **Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der Gutachter eingeschlagen hat, um den Verkehrswert bestimmen zu können. Dieser Weg beginnt mit der Erhebung von Daten, die für die Bewertung relevant sind.** Es gehört deshalb zur Sorgfaltspflicht des Auftraggebers und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen **und mitzudenken.***

allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Oberhausen Friedensplatz 1 46045 Oberhausen
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung zum Zwangsversteigerungsverfahren 17K 009/23 mit Auftragseingang vom 02.09.2023.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte erstmalig mit Schreiben vom 02.09.2023 zum 15.09.2023. Ein Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Mit Schreiben vom 16.09.2023 wurden die Beteiligten über den Besichtigungstermin am 06.10.2023 in Kenntnis gesetzt. Auch bei diesem Termin wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Mit Schreiben vom 11.10.2023 wurden die Beteiligten letztmalig über den Besichtigungstermin am 27.10.2023 in Kenntnis gesetzt. Auch zu diesem Termin wurde kein Zugang ermöglicht. Es ist davon auszugehen, dass weitere Termine nicht zu einer Innenbesichtigung führen werden. Das Gutachten wird daher nach dem äußeren Eindruck und den vorliegenden Unterlagen fertiggestellt. Es konnten Teile des Gemeinschaftseigentums wie das Treppenhaus, das Kellergeschoss und der Dachboden besichtigt werden.
Ortsbesichtigungen	15.09.2023 / 12:30 Uhr, 06.10.2023 / 16:30 Uhr und 27.10.2023 / 14:15 Uhr

Teilnehmer	1. – 3. Termin	Sachverständiger

Auskünfte / Unterlagen

- Anliegerbescheinigung vom 04.09.2023
- Fachbereich Wohnungswesen vom 02.09.2023
- Grundbuch vom 30.03.2023 / Stand 14.06.2007
- Kopie der Teilungserklärung vom 22.10.1992 und Ergänzung vom 30.10.2023
- Urkunde zum Recht in Abteilung II mit laufender Nummer 1
- Online Flurkartenausschnitt vom 31.12.2023
- Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2023
- Gutachterausschuss vom 04.12.2023
- Zwangsverwaltung vom 04.09.2023 (Angaben zur Hausverwaltung, Mieterliste)
- Hausverwaltung vom 08.01.2024
- Grundstücksmarktbericht 2023
- Denkmalschutzliste Stand 21.05.2022
- Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2023
- Internetseiten www.oberhausen.de, www.open-street-map.de und andere

Katasterangaben

50,77/503 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Oberhausen
Flur	34
Flurstück	13, Hof- und Gebäudefläche, Grenzstr. 34 und Blumenthalstraße 69
Größe	503 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links mit Kellerraum Nr. 5 des Aufteilungsplanes

Grundbuchangaben

Grundbuchamt		Oberhausen
Grundbuchbezirk		Oberhausen
Grundbuchblätter		8713
Bestandsverzeichnis		Angaben stimmen mit den Katasterangaben überein
		Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu allen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern 8709 bis 8715) beschränkt. Eingetragen am 04.12.1992.
Abt. I	lfd. Nr. 2.1 - 2.4	Angaben stimmen mit dem Beschluss überein

Abt. II lfd. Nr. 1	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 34 Flurstück 14, zurzeit eingetragen in Blatt 2312, ist berechtigt, einen Dachvorsprung in einer Breite von ca. 30 cm in das belastete Grundstück hineinragen zu lassen und die Regenabwässer auf die Grundstücke abzuleiten. Eingetragen am 03.11.1956, hierin übertragen am 04.12.1992.
Abt. III	keine, den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen

Auftragsgemäß ist der unbelastete Verkehrswert, ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung Zwei des Grundbuches zu ermitteln. Unter Beibehaltung der Eintragung lfd. Nr. 1 sind keine wertmindernden Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes zu erwarten. Die Nutzung der Einheit wird nicht beeinträchtigt.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung liegt in Kopie vor. Nach § 2 Abs. 2 a) und 2 b) der Teilungserklärung wurden Untereinheiten gebildet. Die Untereinheit Grenzstraße 34 umfasst das gesamte Gebäude und gehört vollständig zum Sondereigentum Nr. 1, welches nicht Gegenstand der Wertermittlung ist. Die Untereinheit Blumenthalstraße 69 umfasst das Gebäude Blumenthalstraße 69 und beinhaltet das Sondereigentum Nr. 2 bis 7. Die Untereinheiten tragen die alleinigen Kosten für den jeweiligen Gebäudeteil. Die Einheiten 2 - 7 haben das alleinige Sondernutzungsrecht an der unbebauten Grundstücksfläche. Gebrauchsregelungen sind nicht bekannt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse war dies bisher nicht nötig. Die Freiflächen (Rangier- / Hoffläche vor der Garage sowie zwischen Büro und Garage) werden vom Pächter der Gewerbeeinheit (Sondereigentum Nr. 2) genutzt. Um Unstimmigkeiten innerhalb der Gemeinschaft hinsichtlich der Nutzung und der Übernahme von Instandsetzungskosten für die Hoffläche zu vermeiden, wird empfohlen, dem Eigentümer des Sondereigentums Nr.2 ein alleiniges Sondernutzungsrecht samt Kostenübernahme einzuräumen. Es bestehen keine ungewöhnlichen, bzw. den Verkehrswert beeinflussenden Vertragsvereinbarungen. Der Einheit Nr. 5 wurde kein weiteres Sondernutzungsrecht eingeräumt. Dem Sondereigentum wurde der Kellerraum Nr. 5 (siehe Anlage) aus dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet.

Beschlüsse der Eigentümerversammlung

Nach Rücksprache mit der Hausverwaltung hat diese lediglich den Auftrag für eine reine Mietverwaltung. Die WEG Verwaltung wird von den Eigentümern in Selbstverwaltung durchgeführt. Daraus ergibt sich, dass für notwendige Maßnahmen eine einstimmige direkte Absprache erforderlich ist. Informationen zu Beschlüssen bezüglich größerer Investitionen, der Höhe des Hausgeldes, eventuellen Außenständen oder die Höhe der Instandhaltungsrücklage der Untereinheit Blumenthalstraße 69 liegen nicht vor. Für gewöhnlich ist bei Selbstverwaltungen davon auszugehen, dass aufgrund der direkten Absprache bezüglich der Investitionen keine nennenswerte Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft vorhanden ist, bzw. diese lediglich die laufenden Kosten sowie Kleinstreparaturen abdeckt. Entsprechende Rücklagen für mittel- und langfristig anstehende Investitionen werden von den Eigentümern in Eigenverantwortung gebildet und größere Investitionen dann über Sonderumlagen realisiert.

Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (*WEG*) ist die Wohnungseigentümergemeinschaft verpflichtet eine Erhaltungsrücklage zu bilden. Diese gehört zum Verwaltungsvermögen der Eigentümergemeinschaft und geht bei einem Verkauf auf den Erwerber über (Kapitalübertragung, gehört nicht zu den Anschaffungskosten). Eine Auszahlung ist nicht vorgesehen bzw. zulässig. Auf den führenden Immobilienportalen sowie einigen Internetseiten der Immobilienbranche wird Verkäufern empfohlen, die Erhaltungsrücklage in den Kaufpreis einzurechnen bzw. aufzuschlagen. Ein Gutachten bildet die Gepflogenheiten des Marktes nach, weshalb die Erhaltungsrücklage zu würdigen ist.

Eine wirtschaftlich arbeitende Verwaltung sammelt über Jahre einen Überschuss an, der in regelmäßigen Abständen bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums wieder verbraucht wird. Die Berücksichtigung von Kosten ist daher nur erforderlich, wenn aufgrund unzureichender Rücklagen mit Sonderumlagen für den einzelnen Eigentümer zu rechnen ist, wovon hier ausgegangen wird. Unter Würdigung des allgemeinen Gebäudezustandes und den mittel- bis langfristig anstehenden Maßnahmen (Malerarbeiten Treppenhaus, Dämmung oberste Geschossdecke, Erneuerung Dachentwässerung, Verbesserung der Fassadendämmung sowie weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen) wird eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 50.000 € als ausreichend erachtet. Hierbei wird unterstellt, dass die laufenden Kosten sowie einfache Reparaturen abgedeckt sind, für darüberhinausgehende Maßnahmen aber keine ausreichende Rücklage vorhanden ist. Das Risiko einer Sonderumlage ist erhöht. Der anteilige Betrag wird als besondere Objekteigenschaft „fehlende Rücklage“ berücksichtigt. Der Anteil für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 5 beträgt rd. **- 5.000 €** (50.000€ : 503 x 50,77 = 5.047€). Diese Vorgehensweise wird vom Unterzeichner favorisiert, da ansonsten nur noch ein schwer vermittelbar und frei einzuschätzender prozentualer Risikoabschlag vom vorläufigen Verkehrswert als Alternative in Frage kommt. Diese Vorgehensweise hat zudem den Vorteil, dass ein direkter Vergleich mit einem "normalen" Objekt möglich ist. Die vereinzelt ersichtlichen Abnutzungserscheinungen des Gemeinschaftseigentums haben keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit. Gegebenenfalls anfallende Kosten für kleinere Reparaturen bewegen sich in einer normalen Größenordnung für solche Objekte und erfordern keine separate Berücksichtigung.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Baulasten	keine Eintragung lt. Bauakte
Denkmalschutz	keine Eintragung lt. Denkmalschutzliste
Gestaltungssatzung	keine Eintragung
Erhaltungssatzung	keine Eintragung
Sanierungsgebiet	keine Eintragung
Umlegungsverfahren	keine Eintragung
Trinkwasserschutzzone	keine Eintragung
Landschaftsschutzgebiet	keine Eintragung
Naturschutzgebiet	keine Eintragung
Überbauung	Der Online-Flurkarte ist eine Überbauung des Flurstücks 14 (Bewertungsobjekt) durch das Nachbargebäude Blumenthalstraße 67 zu entnehmen (siehe Anlage, Flurkarte, grün markierte Fläche). Bei der überbauten Fläche handelt es sich um eine Überbauung, die mit der Errichtung des Gebäudes entstanden ist. Die Berechnung der zu zahlenden Überbaurente würde auf Basis des Bodenwertes zum Zeitpunkt des Überbaus erfolgen. In Anbetracht der Größe der überbauten Flächen (unter 5m²) und dem Zeitpunkt des Überbaus (vor 1960) ist davon auszugehen, dass sich die Überbaurente unter 50 € im Jahr bewegen wird. Die Laufzeit ist an die Standzeit des Gebäudes gekoppelt und somit für den Eigentümer des überbauten Flurstückes nicht beeinflussbar. Der Wert der Überbaurente für die Eigentümergemeinschaft ergibt sich aus dem zu zahlenden Betrag von den Eigentümern des überbauenden Flurstücks an den / die Eigentümer des überbauten Flurstücks, kapitalisiert auf die Restlaufzeit der Gebäude. Das Ergebnis wird sich im Rundungsbereich des Verkehrswertes bewegen, weshalb auf eine ausführliche und seitenfüllende Berechnung verzichtet wird.
Leitungsrechte	keine Leitungsrechte ersichtlich
Wegerechte	keine Wegerechte ersichtlich
Mitbenutzung	Es liegt eine Mitbenutzung durch das Flurstück 13 (Blumenthalstraße 67) vor (siehe Anlage, Flurkarte, grün markierte Fläche). Die Fläche ist durch eine Mauer in Verlängerung der Gebäuderückseiten vom Bewertungsobjekt getrennt. Aufgrund der geringen Größe der Fläche sowie dem dann vorliegenden nachteiligen Zuschnitt (unregelmäßiger Grenzverlauf durch Versprung) ergeben sich keine wertrelevanten Nachteile für das Bewertungsobjekt.

Grundstücksmerkmale

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der, für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Allgemeinen dem Wertermittlungsstichtag. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Dies ist bei Erbauseinandersetzungen, Scheidungen oder enteignungsrechtlichen Vorwirkungen häufig zu berücksichtigen.

Der Zustand des Grundstücks wird von der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt. Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte (siehe „Grundbuchangaben“ und „Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen“), der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale.

Planungsrecht

Baurecht	Im Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen und liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die baurechtliche Einstufung ist nach §34 BauGB *"Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile"* zu beurteilen.
Entwicklungszustand	Das Grundstück hat entsprechend §5 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand von baureifem Land.
Qualitätsstichtag	Es ist kein abweichender Qualitätsstichtag zu berücksichtigen. Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Erschließungszustand

Art der Straße	Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Grenz- und die Blumenthalstraße. Hierbei handelt es sich um zweispurige Straßen ohne Mittelstreifenmarkierung, mit beidseitigen Gehwegen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Blumenthalstraße ist eine 30er Zone. Das Parken auf dem Gehweg ist gestattet. Es besteht eine Parkraumbewirtschaftung mit Anwohnerparkausweisen. Die Parkmöglichkeiten sind begrenzt, aber ausreichend.
Versorgungsleitung	Strom, Wasser, Telefon, Fernwärme
Entsorgung	Stadtmüllentsorgung, Abwasser
Beitrags- und Abgabepflichten	Laut schriftlicher Auskunft des Fachbereiches der Stadt Oberhausen gelten die Erschließungsbeiträge gemäß den §§127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die Herstellung der Erschließungsanlagen Grenzstraße und Blumenthalstraße als gezahlt. Kanalanschlussgebühren wurden in früheren Jahren gezahlt, sodass nach derzeitigem Landesrecht

keine Beiträge fällig werden. Beiträge nach §8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG) für die Verbesserung / Erneuerung der Teilanlage Fahrbahn der Blumenthalsstraße wurden im Jahr 2018 gezahlt.

Straßenbaubeiträge können für künftige Ausbaumaßnahmen grundsätzlich erneut erhoben werden. Die Straßenbaubeiträge werden lt. Mitteilung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 04.05.2022 durch die landesseigene NRW.BANK anstatt mit 50% nunmehr zu 100% gefördert. Nach derzeitigem Kenntnisstand bleibt die Beitragspflicht aber grundsätzlich bestehen. Beitragspflichtig ist der Eigentümer zum Zeitpunkt des Bescheides.

Bodenbeschaffenheit/Zuschnitt

Oberfläche

Die Oberfläche ist eben. Es gibt keine Hinweise auf ungewöhnliche Geländeerhöhungen oder -vertiefungen, die auf Verfüllungen oder Ähnliches schließen lassen.

Aufwuchs

Das Grundstück ist nahezu vollständig befestigt. Der vereinzelt im Innenhof zwischen Büro und Garage ersichtliche Aufwuchs ist nicht außergewöhnlich oder besonders wertvoll und deshalb mit dem Bodenwert abgegolten.

Baugrund

Aufgrund der jahrzehntelangen Bergbauaktivitäten in der Region können Einwirkungen des Bergbaus auf das Bewertungsobjekt nicht ausgeschlossen werden. Durch den vorherrschenden Tiefenabbau ist jedoch nicht mit kleinflächigen Bergsenkungen zu rechnen. Anzeichen von Bergschäden, die eine Anfrage beim Bergamt rechtfertigen, waren nicht ersichtlich. Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es wird aufgrund der vorhandenen Bebauung tragfähiger Baugrund angenommen. Eine konkrete Aussage hierzu kann nur durch eine Baugrunduntersuchung herbeigeführt werden. Ein Bergschadenverzicht ist nicht bekannt.

Zuschnitt

Der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig rechteckig und leicht schiefwinkelig (siehe Anlage). Die Straßenfront an der Blumenthalstraße hat eine Länge von ca. 28m und an der Grenzstraße von ca. 18m.

Altlasten

Altlastenverdächtige Nutzungen waren in der Vergangenheit nicht angesiedelt, bzw. entsprechende Hinweise liegen nicht vor. Es besteht kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen entsprechend der Definition des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Es wird Altlastenfreiheit zugrunde gelegt, bzw. ein altlastenfreier Verkehrswert ermittelt. Dies bedeutet nicht, dass Altlastenfreiheit tatsächlich gegeben ist. Um eine konkrete Aussage treffen zu können, ob Altlasten vorhanden sind, ist das Hinzuziehen eines Sachverständigen des Fachgebietes Altlasten erforderlich.

Stadtplanausschnitt

https://www.openstreetmap.org/#map=15/51.4662/6.8400

Maßstab ca. 1 : 11.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende
www.openstreetmap.org/copyrigth

Orts- und Wirtschaftslage

allgemeine Standortbeschreibung

Oberhausen ist mit ca. 210.000 Einwohnern eine der mittleren Großstädte des Ruhrgebietes. Als einstige Hochburg für Stahl und Kohle hat sich die Stadt inzwischen stark verändert. Heute bilden Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen einen Schwerpunkt der Wirtschaft und haben mit den Museen, Theatern sowie anderen Attraktionen jedes Jahr Millionen Besucher. Symbolisch dafür steht das CentrO, ein Einkaufspark mit Freizeitgestaltungsmöglichkeiten auf einem ehemaligen Stahlwerksgelände. In der Stadt findet man aber auch ca. 1.400 Hektar Parks, Wälder und andere Grünanlagen.

Im Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung (Ein Baustein des Wegweisers Kommune, www.wegweiser-kommune.de) wird in der Demografietypisierung 2020 Oberhausen dem Typ 7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ zugeordnet. Diese Gruppe umfasst 77 Kommunen mit den Merkmalen:

- überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung
- Viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort
- Hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten
- Geringe Kaufkraft und hohe Soziallasten

In diesen 77 Gemeinden leben ca. 24 Mio. Einwohner, annähernd ein Drittel aller Einwohner der insgesamt erfassten Kommunen. Rund 3/4 der Städte dieses Typs sind Großstädte mit mindestens 100.000 Einwohnern. 56 Kommunen sind kreisfreie Städte. Die Einwohnerdichte des Typs ist mit 17,8 Einwohner je Hektar am größten und der Anteil der Hochqualifizierten ist der zweithöchste Wert. Unter den Städten sind viele Universitätsstädte. Der extrem niedrige Faktor Sozioökonomie ist Ausdruck sozialer Problemlagen. Die private Kaufkraft ist vergleichsweise niedrig und die SGB II-Quote mit 11,4% überdurchschnittlich hoch. Der Indikator „Bildungswanderung pro 1.000 Einwohner“ ist überdurchschnittlich hoch. Ein hoher Wert weist auf die Attraktivität der Kommunen für 18- bis 24-Jährige hin. Die Kommunen des Typs 7 weisen hier besonders hohe Werte auf: Der Median liegt bei 87,6 Prozent im Vergleich zum negativen Median von -10,5 Prozent aller Typen. Da es sich bei diesem großstädtischen Typ häufig um Universitätsstädte handelt, sind diese Werte nicht überraschend. Die Städte und Gemeinden im Typ 7 befinden sich sozioökonomisch und finanziell in einer teils sehr angespannten Lage, zählen aber zu den wachsenden und wirtschaftlich dynamischen Wirtschafts- und Wissenschaftszentren. Für Oberhausen wird ein Bevölkerungsrückgang auf rd. 200.000 Einwohner für 2030 erwartet. Das Medianalter soll von 46,6 Jahre im Jahr 2016 auf 48,2 Jahre im Jahr 2030 steigen. Für den Altenquotienten (Anteil der über 65 Jährigen pro 100 Einwohner) wird eine Steigerung von 35,5 in 2016 auf

36,2 in 2030 prognostiziert und den Jugendquotienten (Anteil der unter 20 Jährigen pro 100 Einwohner) von 29,5 im Jahr 2016 auf 29,7 im Jahr 2030.

Verkehrstechnisch verfügt Oberhausen über dreizehn Autobahnanschlüsse im Stadtgebiet und drei weiteren in unmittelbarer Nähe der Stadt zur A2, A3, A40, A42 und A516. Am Hauptbahnhof halten stündlich Eurocitys auf der Strecke Köln – Amsterdam. Innerhalb der Stadt wurde 1996 der in den 80er Jahren eingestellte Straßenbahnverkehr wiederaufgenommen. Sieben Schnellbuslinien fahren werktags im 12-Minuten-Takt. Die Entfernung zum Flughafen Düsseldorf beträgt ca. 35 km.

Lage Bewertungsobjekt

https://www.oberhausen.de/de/index/leben-in-oberhausen/stadtportrait/stadtteile/alt-oberhausen.php

Der südliche Stadtbezirk Alt-Oberhausen macht mit rd. 23 Quadratkilometer knapp 1/3 des Stadtgebietes aus. Mit Stand 31.12.2017 lebten in Alt-Oberhausen ca. 93.000 Menschen. Zum Stadtbezirk gehören die Stadtteile Alstaden, Bermensfeld, Borbeck (mit Dellwig und Frintrop), Oberhausen-Mitte (mit Marienviertel und Brücktorviertel), Dümpten (mit Vennepoth), das Knappenviertel, Lirich, Schlad und Styrum.

Die Wohnung befindet sich im südwestlichen Randbereich der City von Oberhausen. Kulturelle Einrichtungen wie das fast 80 Jahre alte Theater Oberhausen, die Veranstaltungshalle Luise-Albertz-Halle und das Rheinische Industriemuseum sowie verschiedene Ämter der Stadt sind in diesem Bereich angesiedelt. Der eigentliche Kernbereich, mit Fußgängerzone, Ämtern und öffentlichen Einrichtungen befindet sich ca. 1,2km nordöstlich. Der „untere Teil“ der Marktstraße, die Fußgängerzone von Oberhausen ist ca. 700m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsunternehmen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung somit fußläufig erreichbar. Die Grenzstraße ist stärker mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss durchsetzt (überwiegend Trinkhalle, Gaststätten, Spielstätten usw.). Die östliche Parallelstraße der Blumenthalstraße ist die Flaßhofstraße. In der Flaßhofstraße befindet sich das ausgewiesene Rotlichtmilieu der Stadt. Der blickdichte Zugang ist rd. 200m entfernt. Schulen und Kindergärten sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar.

Verkehrstechnisch ist das Objekt gut an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Grenzstraße führt in östlicher Richtung befahren zur Mülheimer Straße (B223) und westlich zur Bebelstraße, worüber in 5 - 15 Fahrminuten verschiedene Anschlussstellen der A42, A2 und A40 zu erreichen sind. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich rd. 50m entfernt in der Blumenthalstraße und ca. 100m entfernt in der Grenzstraße. Hierüber ist der rd.

1,4 km entfernte Hauptbahnhof mit seinen S- und Fernbahnanschlüssen zu erreichen. Über den dort vorgelagerten ZOB ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Wirtschaftslage

Die wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes 2023 zum Markt für Wohnungs- und Teileigentum ist:

Im Jahr 2022 sind dem Gutachterausschuss 633 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von 88,12 Mio. € vorgelegt worden. Das sind rd. 10 % weniger als im Vorjahr (702 Kaufverträge). Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Jahr 2021 (81,94Mio. €) um rd. 8 %. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich im Durchschnitt erhöht.

vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einer dreigeschossigen Gebäudezeile aus dem Jahre 1957/58 bebaut. Die Umwandlung in Wohnungseigentum erfolgte 1992.

umliegende Bebauung

Die Umgebungsbebauung wird von einer geschlossenen zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung geprägt, die mit freistehenden Wohnhäusern und gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss durchsetzt ist.

abschließende Lagebeurteilung

Die Wohnlage entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine mittlere Wohnlage "*überwiegend zusammenhängend bebaut, ohne außergewöhnliche Lärm- oder Geruchsbelästigungen*". Die Einstufung als einfache Wohnlage „*überdurchschnittliche Verkehrsbelästigung oder Beeinträchtigung durch Gewerbe-/Industriebetriebe, ungünstiges Wohnumfeld mit wenig Grün- und Freiflächen*“ ergibt sich aus der Nähe zur westlich verlaufenden Bahntrasse, den gewerblichen Nutzungen in den Hinterhöfen, der Lage an der stärker befahrenen Grenzstraße und der Nähe zur Flaßhofstraße. Bei der Besichtigung waren zwar keine einzelnen herausragenden Nachteile zu verzeichnen, in der Summe ergibt sich hieraus aber diese Lageeinordnung. Insbesondere, da nicht alle Merkmale zutreffen müssen. Auch die Nachbarschaft entspricht im Wesentlichen den typischen Gegebenheiten eines einfachen Wohnumfeldes. Die Nachteile werden durch das Angebot an Geschäften, die für den täglichen Bedarf von Bedeutung sind, nicht ausgeglichen. Die Lageeinordnung erfolgt im oberen Spannenbereich einfacher Wohnlagen, der sich mit dem unteren Spannenbereich mittlerer Wohnlagen überschneidet.

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierzu sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände einen Vergleich mit dem Bewertungsgrundstück zulassen.

Neben den Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im Wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen. Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete, den Bodenrichtwertzonen ab. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- oder Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte werden durch den zuständigen Gutachterausschüsse ermittelt.

Die Auswertung des über Jahrzehnte gesammelten Datenmaterials ist eine äußerst zeit- und kostenintensive Vorgehensweise und würde zudem bei korrekter Anwendung der statistischen Methoden lediglich zu dem in der Bodenrichtwertkarte dargestellten Wert führen. Deshalb wird der Bodenwert unter Verwendung des Bodenrichtwertes bestimmt.

Bodenrichtwert

https://www.boris.nrw.de/borisplus?product=brw&commune=Oberhausen

Für diesen Bereich wird mit Stand 01.01.2023 ein zonaler Bodenrichtwert von 180 €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG, bei einer drei- bis viergeschossigen Bebauung, der Nutzungsart Wohnbaufläche, einer GFZ von 1,0 und einer Grundstückstiefe von 35m angegeben. Lagemerkmal ist die Grenzstraße 45.

Lagewertbestimmung

In der Lärmkartierung 2017 des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegen das Bewertungsobjekt und der Bodenrichtwert beim „Straßenverkehr 24h“ in der gleichen Lärmzone von 55 – 60 db(A) (üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Kühlschrank 40 dB, leise Radiomusik 50 dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70 dB). Es ist somit keine Lageanpassung anzubringen.

Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand des Grundstücks entsprechen im Wesentlichen den Merkmalen des Bodenrichtwertes. Anpassungen hierfür sind nicht anzubringen. Der leicht schiefwinkelige Zuschnitt des Grundstücks ist störend, wirkt sich aber nicht auf die grundsätzliche Bebaubarkeit

aus. Dies wird mit einem Ablag von 2% gewürdigt. Die geringere Grundstückstiefe wirkt sich auf die GFZ aus und wird über diesen Korrekturfaktor berücksichtigt. Die Ausrichtung nach Nordwesten wird entsprechend der Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Oberhausen mit einem Faktor von 1,00 berücksichtigt.

Zu prüfen ist letztendlich noch, ob das Maß der baulichen Nutzung dem des Bodenrichtwertes entspricht, da Abweichungen entsprechend zu würdigen sind. Gemäß ImmoWertV sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen wären. Zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (*WGFZ*) sind die Flächen aller oberirdischen Geschosse, mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen, mit den Außenmaßen zu berücksichtigen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse fließen mit einem Ansatz von 75% in die Berechnung ein. Staffelgeschosse werden im vollen Umfang berücksichtigt.

Geschossfläche lt. Unterlagen 1.048m²

Blumenthalstr. ((19,00m x 10,00m) x 3,75 = 712m²
Grenzstr. EG (19,0m x 7,62m – 3,5,0m x 3,38m) x 1,00 = 133m²
Grenzstr. OG´s(10,00m x 7,62m -1,2m x 2,0m) x 2,75 = 203m²

Berechnung WGFZ

WGFZ = Geschossfläche : Grundstücksgröße
WGFZ = 1.048m² : 503m²
WGFZ = 2,08

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks liegt deutlich über der des Bodenrichtwertes. Im Grundstücksmarktbericht wird für drei- und mehrgeschossige Wohnbaugrundstücke auf die Umrechnungskoeffizienten in der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) verwiesen, weshalb auch hier die höhere bauliche Ausnutzung mittels dieser Koeffizienten berücksichtigt wird. Für die Berechnung der Umrechnungskoeffizienten zur WertR wird von Kleiber/ Simon/ Weyers folgende Formel angegeben:

Umrechnungskoeffizient (*UK*) $= (0{,}6 \times \sqrt{GFZ}) + (0{,}2 \times GFZ) + 0{,}2$

UK für die $GFZ_{\text{tatsächlich}}$ 2,08 = 1,481
UK für die $GFZ_{\text{Bodenrichtwert}}$ 1,00 = 1,000

Korrekturfaktor WGFZ = $GFZ_{\text{tatsächlich}}$: $GFZ_{\text{Bodenrichtwert}}$
1,481 : 1,000
= 1,48

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen	a) Lage	1,00
	b) Grundstücksgestalt	0,98
	c) WGFZ	1,48
	d) Erschließungszustand	1,00
	e) Ausrichtung	1,00
	f) Bodenbeschaffenheit	1,00
	g) Zeitablauf	1,00
	Bodenwertfaktor a) x b) x c) x …	1,45

spezielle Bodenwerte	= Bodenrichtwert	x Bodenwertfaktor	
	180 €/m²	x 1,45	
	= 261 €/m²		

Berechnung Bodenwerte	= spezieller Bodenwert	x Grundstücksfläche	
	261 €/m²	x 503m²	
	= 131.283 €		

anteiliger Bodenwert	= Bodenwert	: Gesamtanteile	x Miteigentumsanteile	
	131.283 €	: 503	x 50,77	
	= 13.251 €			
	rd. **13.300 €**			

Gemeinschaftseigentum

(beruht auf vorliegenden Unterlagen und Besichtigung der Blumenthalstraße 69)

Gebäudebeschreibung

Nutzung	dreigeschossiges Wohnhaus mit insgesamt 5 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten (Laden EG mit Garage in der Blumenthalstr. 69 und Gewerbeeinheit EG bis 2. OG in der Grenzstr. 34)
Bauart	massive Bauweise
Mauerwerk	konventioneller Mauerwerksbau
Baujahr	1957/58, 1992 Umwandlung in Wohnungseigentum
Dachkonstruktion	Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung Dachsteine
Geschossdecken	massiv (Stahlbeton)
Treppenhaus	baujahrestypische Holztreppe, zweifarbig lackiert, Stufen und Podeste PVC, Erdgeschoss Fliesen, Wände EG Natursteinplatten bis ca. 1,4m Höhe, sonst Putz farbig gestrichen; natürliche Belichtung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Hauseingangstüre Metallrahmen mit Glasausfachung, Seitenteil mit Briefkästen
Fassade	Putz
Keller	voll unterkellert, typische Kellerräume wie Trockenraum, Hausanschlüsse sowie Mieter/ Wohnungskeller, überwiegend massive Trennwände
besondere Bauteile	Die besonderen Bauteile des Gemeinschaftseigentums (wie Kellerlichtschächte, Kragplatten, Einfriedung usw.), die sonstigen baulichen Anlagen und die Außenanlagen befinden sich entweder in einem funktionstüchtigen Zustand oder eventuelle Instandsetzungskosten sind über die fiktive Rücklage abgedeckt und deshalb für den Verkehrswert der einzelnen Wohnung nicht von Bedeutung.
Sonstige bauliche Anlagen	keine
Garagen / Stellplätze	Auf dem Grundstück ist eine größere Garage vorhanden, die zum Sondereigentum Nr. 2 gehört (Gewerbeeinheit Blumenthalstraße 69). Die Rangierfläche begrenzt den Hofraum so stark, dass eine Nutzung der Restflächen als Stellplatz nahezu ausgeschlossen ist (siehe auch Seite 5 Abschnitt Teilungserklärung). Weitere Stellplätze sind nicht vorhanden. Die Parkmöglichkeiten in der Straße waren zu den Besichtigungsterminen ausreichend. Zum Abend hin ist mit einer Verschlechterung der Parksituation zu rechnen.

Unterhaltungszustand

Nach der allgemeinen Klassifizierung der Bauzustandsstufen

1 sehr gut (neuwertig)
2 gut (sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand),
3 befriedigend (wenig Abnutzung, kein bedeutender Instandhaltungsrückstau, nur geringer Instandhaltungs- und Reparaturaufwand notwendig)
4 mäßig (normale Verschleißerscheinungen, bei normalem Instandhaltungsaufwand mittlerer Reparaturstau, z. B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten)
5 schlecht (stärkere Verschleißerscheinungen, hoher Instandhaltungsaufwand notwendig, Instandsetzungs- und Reparaturstau, z. B. an Fassaden, Dächern und Versorgungsanlagen)
6 sehr schlecht (sehr hoher Verschleiß, umfangreiche Instandsetzung der Substanz notwendig),
0 wertlos (dem abrissreifen Gebäude kommt wegen des äußerst hohen Instandsetzungsaufwandes kein Wert mehr zu)

ist der allgemeine Unterhaltungszustand des Gebäudes überwiegend mit mäßig (Bauzustandsstufe 4) zu bezeichnen. Das Gebäude wurde noch nicht durchgreifend saniert und befindet sich weitgehend in einem, dem Baujahr entsprechenden sowie funktionstüchtigen Zustand. Die erneuerten Gewerke (Fenster, Oberböden usw.) sind überwiegend der gewöhnlichen Instandhaltung zuzurechnen. Hierbei ist auch zu beachten, dass ältere Maßnahmen i.d.R. nur noch bedingt zeitgemäß sind und daher einen geringeren Stellenwert haben (z.B.: Gebäude mit Baujahr 1960, das 1990 modernisierte Fenster oder Bad ist inzwischen über 30 Jahre alt). Die Berücksichtigung zwingend notwendiger Sofortmaßnahmen ist nicht erforderlich, bzw. über die fiktive Rücklage abgedeckt (siehe Seite 5, Abschnitt „Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum“). Die vorhandenen Gebrauchsspuren haben keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit. Ein aktueller Energieausweis liegt vor (Basis Energieverbrauch, gültig bis 25.07.2029, Bewertungsobjekt 120 kWh/ (m² a) Endenergieverbrauch, entspricht der Energieeffizienzklasse D; 84kWh/ (m² a) Primärenergiebedarf; entspricht der Energieeffizienzklasse C). Die Berechnungsverfahren sind vorgegeben (Bedarf oder Verbrauch). Durch die standarisierten Einflussgrößen (Klimazonen, vorgegebene Innentemperaturen, Warmwasseranteil usw.) sind bei einem Bedarfs-ausweis Rückschlüsse auf den tatsächlichen Verbrauch oder bei einem Verbrauchsausweis auf die energetische Qualität nur schwer möglich. Hierfür wird der tatsächliche Verbrauch zu stark von den Witterungsverhältnissen und dem Nutzerverhalten beeinflusst. Die ermittelten Kennzahlen sollen lediglich einen groben Vergleich gegenüber einem standarisierten Mittelwert eines Gebäudetyps ermöglichen. Auswirkungen auf den Wert der einzelnen Wohnung ergeben sich hierdurch nicht, da dies über die Baujahresgruppen und den Ausstattungsmerkmalen in den Verfahren ausreichend gewürdigt wird.

Es wurde eine Sichtprüfung auf Abweichungen der Örtlichkeit zu den vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Offenkundige Abweichungen des Baukörpers zu den aus den Unterlagen ersichtlichen Darstellungen waren nicht ersichtlich. Es wird die korrekte Errichtung der Anlage nach Baugenehmigung sowie den anerkannten Regeln der Baukunst unterstellt.

Restnutzungsdauer (*RND*)

Die Restnutzungsdauer ist nach §6 (6) ImmoWertV

> *… die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.*
>
> *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- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.*

Es handelt sich somit um die prognostizierte Zahl von Jahren, in denen die bauliche Anlage „bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung“ voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Hinweis auf die „ordnungsgemäße Bewirtschaftung“ besagt, dass lediglich von einer laufenden Instandhaltung ohne Modernisierung auszugehen ist. Dies wird dadurch bestätigt, dass sich die Restnutzungsdauer bei unterlassener Instandhaltung verringert, bzw. bei Modernsierungen verlängert. Bei der Nutzungsdauer handelt es sich um einen nach der wirtschaftlichen und nicht nach der technischen Gebrauchsfähigkeit zu bemessenden Zeitraum, wobei zwischen der Gesamt- und Restnutzungsdauer unterschieden wird. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird. Dies darf aber auf keinen Fall schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwertbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Einheit im Extremfall mit dem Gebäudekomplex untergeht. Umgekehrt hat der bauliche Zustand der Einheit in der Regel keine nennenswerten Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer der Anlage.

In Kleiber digital mit Stand Dezember 2019 wird unter anderem auf die Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie verwiesen. Dort werden bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung 70 Jahre +/- 10 Jahre als Orientierungswert angegeben. Um die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze im weiteren Verlauf des Gutachtens verwenden zu können, muss die Modelkonformität gewahrt werden. Hierzu hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (*AGVGA.NRW*) ein Model zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erarbeitet. Das Model der AGVGA geht für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren aus. Unter Würdigung des Baujahres und dem allgemeinen Bau- und Unterhaltungszustand und einer ordnungsgemäßen Instandhaltung wird in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL, eine modifizierte Restnutzungsdauer von **25 Jahren** verwendet (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 66 Jahren; Modernisierungsgrad Bewertungsobjekt 4 Punkte, Modernisierungsgrad 4 Punkte entspricht einer kleinen Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung).

Sondereigentum

(überwiegend Vermutungen, da ohne Innenbesichtigung)

Allgemeine Angaben

Ausführung u. Lage im Gebäude	Die Wohnung Nr. 5 befindet sich im 2. Obergeschoss links und verfügt über Küche, Diele, Bad, Wohn-, Schlaf und Kinderzimmer. Alle Räume sind von einer zentralen Diele aus zu erreichen. Es gibt keine gefangenen Räume. Der Grundriss ist leicht verwinkelt und bedingt zeitgemäß. Die Größe der Räume ist kleinräumig bis normal. Alle Wohnräume und das Bad werden natürlich belichtet. Der Einheit wurde ein Kellerraum zur alleinigen Nutzung zugeordnet (Keller Nr. 5, siehe Anlage).

Ausstattung

Fußböden	Küche, Diele, Bad: Fliesen oder Laminat; Wohnräume überwiegend Laminat, vereinzelt Teppichboden
Wand- u. Deckenbeläge	Wände: Tapete, gestrichen; Küche: Fliesenschild; Bad: Fliesen bis ca. 2,0 Höhe; Decken: überwiegend gestrichen, Bad: Styroporplatten gestrichen
Fenster	ein- und zweiflügelige Dreh-/Kippfenster, Kunststoff, Isolierverglasung, Standardbeschläge
Türen	baujahrestypische glatte Türen und Zargen aus Holz, Zargen farbig lackiert, Standarddrückergarnituren (Langschild)
Sanitäre Ausstattung	einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard: Bad mit Dusche, Waschbecken und Stand – WC
Elektroinstallation	einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard: notwendige bis ausreichende Zahl Steckdosen und Lichtauslässe pro Raum; Diele als Wechselschalter; mehrere separat abgesicherte Stromkreisläufe; Gegensprechanlage
Beheizung	Zentralheizung (Fernwärme), ältere Flachheizkörper, Heizungsleitungen auf Putz
Warmwasserbereitung	Strom (Bad: Durchlauferhitzer; Küche: Untertischgerät oder Boiler)
besondere Einbauten	Es sind keine gesondert zu berücksichtigenden festen Einbauten wie besonders hochwertige Einbauschränke oder ähnliches vorhanden.

Anhand der aufgeführten Ausstattungsmerkmale wird die Wohnung überwiegend als einfach bis mittel eingestuft. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen werden Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, bzw. Vermutungen.

Wohnfläche (lt. Unterlagen)

Küche		10 m²
Diele		6 m²
Bad		5 m²
Wohnen		22 m²
Schlafen		14 m²
Kind		7 m²
	Summe	64 m²

Die Flächenberechnung basiert auf den Plänen zur Abgeschlossenheit und wurde um abgegriffene Planmaße ergänzt. Hieraus werden sich leichte, aber nicht wertrelevante Abweichungen zu den tatsächlichen Flächen ergeben. Für die weiteren Berechnungen wird eine **Wohnfläche** von ca. **64m²** zugrunde gelegt. Die Flächenaufstellung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

Unterhaltungszustand

Ein Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Offensichtliche Anzeichen für gravierende Mängel wie beschlagene Fenster aufgrund von Wasserschäden, Spuren von Vandalismus an der Wohnungstüre, Brandspuren im Bereich der Fenster waren nicht ersichtlich. Die Wohnung ist zudem vermietet. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie sich in einem funktionstüchtigen Zustand befindet. Die in Teilbereichen sehr wahrscheinlich vorhandenen Gebrauchsspuren sind über die, dem Mieter obliegenden Schönheitsreparaturen abgedeckt. Es werden daher keine zwingend notwendigen Instandsetzungskosten berücksichtigt.

Die Beschreibung der Instandsetzungsarbeiten dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt -anders als bei einem Bauschadensgutachten- keine abschließende Mängelauflistung dar. Es ist durch den Sachverständigen nicht vorgesehen, mit dieser Mängelauflistung eine Anleitung für eine detaillierte Beseitigung dieser zu geben. Mögliche Abweichungen bewegen sich im Toleranzbereich und haben keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

Ertragswertverfahren

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von marktüblichen Erträgen auf der Basis einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung auszugehen. Wenn die Ertragsverhältnisse wesentlichen Veränderungen unterliegen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden (z.B.: Shoppingcenter, große in Planung / Bau befindliche Gewerbeprojekte, Belebung „alter" Gewerbestandorte usw. mit stark unterschiedlichen Erträgen und Laufzeiten bei gleicher Nutzung). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Selbständig nutzbare Teilflächen bleiben bei der Bodenverzinsung unberücksichtigt. Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren.

Abweichende Ertragsverhältnisse wie

- Wohnungs- und mietrechtliche Bedingungen oder strukturelle länger andauernde Leerstände, vorübergehende kurzfristige Leerstände gehören zum Mietausfallwagnis,
- Einnahmen aus Werbetafeln oder Funkmasten, wenn sie klar dem Bewertungsobjekt und nicht der Gemeinschaft zuzuordnen sind
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wegen wirtschaftlicher Überalterung oder überdurchschnittlichem Erhaltungszustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden,

sind für gewöhnlich im Anschluss an die Berechnungen als besondere objektspezifische Merkmale nach §8 Absatz 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Verwaltung

> „*die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung*".

Sie lehnen sich für Wohnraum an die Ansätze des §26 der Zweiten Berechnungsverordnung an. Der Gutachterausschuss Oberhausen wendet die von der AGVGA.NRW entwickelten Modelle zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes an (www.boris.nrw.de). Für Eigentumswohnungen werden zwar keine Liegenschaftszinssätze angegeben, dennoch muss der Modelansatz der Verwaltungskosten für **Eigentumswohnungen** mit jährlich **372 €** (Modelfassung vom 21.06.2016, fortgeschrieben auf 10/2016, siehe auch Abschnitt 9.3 auf Seite 31 ff. des Grundstücksmarktberichtes) zugrunde gelegt werden, um die Vergleichbarkeit zu erhalten.

Instandhaltung

> „*die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen*".

Die Unterteilung der Ansätze, bezogen auf den jeweiligen Instandhaltungsbedarf der einzelnen Bauteile (für besonders alte Gebäudeteile ein erhöhter Ansatz und für jüngere bzw. neuere Gebäudeteile ein niedrigerer Ansatz), ist nicht angemessen. Die Instandhaltungskosten für Wohnraum lehnen

sich an die Ansätze des §28 der Zweiten Berechnungsverordnung an. Die Modelwerte der AGVGA.NRW geben für **Wohnungen** eine Pauschale von **12,20 €/m²** vor.

Mietausfallwagnis

> „*das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;*“.

Das Mietausfallwagnis für **Wohnnutzungen** wird in der Zweiten Berechnungsverordnung und dem Modelwert der AGVGA.NRW mit **2%** des jährlichen Rohertrags angegeben. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

Betriebskosten

> „*Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch eines Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können.“*

Betriebskosten vorübergehender Leerstände sind über das Mietausfallwagnis abgedeckt und dauerhafte strukturelle Leerstände müssen als besonderes objektspezifisches Merkmal berücksichtig werden. Die Berücksichtigung von Betriebskosten ist daher nur erforderlich, wenn die gewöhnliche objekttypische Vermarktungsdauer überschritten wird, aber noch kein struktureller Leerstand vorliegt. Das Modelwert der AGVGA.NRW geht von einer vollständigen Umlage der Betriebskosten aus. Der Betriebskostenansatz von **0%** wird übernommen.

Liegenschaftszinssatz (*p*)

In Kleiber digital mit Stand Dezember 2019 wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 2,5% (in ländlichen Gemeinden 3,5%) empfohlen. In der Grafik „Übersicht typischer Liegenschaftszinssätze“ sind es 3,0% und der IVD Bundesverband gibt eine Spanne von 2,0-4,5% an. Jeweils zzgl. eines Zuschlags von 0,5 - 1,0% bei schlechter Lage und hohem Risiko, bzw. Abschlag bei guter Lage und wenig Risiko. Mit zunehmendem Risiko der Kapitalanlage in eine Immobilie steigt auch der Liegenschaftszinssatz.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Oberhausen wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,1% +/- 0,34% für vermietetes Wohnungseigentum angegeben (27 Kauffälle, 84,0m² Wohnfläche +/- 23,7m², 1.999 €/m² Kaufpreis / WF +/- 449 €/m², 6,83 €/m² Nettokaltmiete +/- 1,08 €/m², 45,6 Jahre Restnutzungsdauer +/- 12,3 Jahre). Basierend auf der Anzahl der Einheiten im Objekt (neutral), dem allgemeinen Unterhaltungszustand (erhöhend) und der Objektlage sowie der fehlenden Innenbesichtigung (stark erhöhend) wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (mindernd) ein Liegenschaftszinssatz von **2,7%** gewählt.

Mietwertbestimmung

Bei der Feststellung der ortsüblich nachhaltig erzielbaren Miete oder Pacht kommt es auf den örtlichen Mietmarkt an. Dieser wurde hier unter Verwendung von Mietspiegeln und Mietübersichten sowie Marktberichten recherchiert. Die fiktiven Einnahmen werden anhand der zuvor genannten Quellen bestimmt und dienen als Grundlage für die Überprüfung der Höhe von tatsächlichen Einnahmen.

Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Oberhausen mit Stand 01.03.2023 gibt für die Baujahresgruppe mit Baujahr 1950-1964, ohne Balkon, einer Wohnungsgröße von 60m² bis unter 90m² (i.M. 75m²), eine Spanne von 4,20 – 6,21 €/m², mit einem Mittelwert von 5,24 €/m² an.

Für die Standardwohnung werden die Merkmale mittlere Wohnlage, Fenster mit Isolierverglasung vor 1995 eingebaut, in den Baujahresgruppen **I** und **II** ohne Balkon, Baujahresgruppen **III** bis **V** mit Balkon, dezentrale Warmwasserversorgung, mittlere Sanitärausstattung (Standardausführung, Badewanne oder Dusche, Wandfliesen), mittlerer Gebäudezustand (normaler Unterhaltungszustand, Fassaden: Putz mit Farbanstrich, Verblendmauerwerk oder Verkleidung, Beton-/Holztreppenhäuser in normalem Unterhaltungszustand), eine einfache bis mittlere Wohnungsausstattung (z.B. ohne Bodenbeläge, Holzdielen, Laminat oder PVC, Elektroausstattung in geringem bis ausreichendem Umfang), zeitgemäßer Heizung (Zentralheizung, Fernwärme, Gastherme, Elektrospeicheröfen; keine Heizlüfter), mittlere Sanitärausstattung mit genügend Raum zum An- und Auskleiden angegeben. Der Erhaltungszustand der Wohnung und des Hauses soll so beschaffen sein, dass er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Gebäude muss sich in einem weitgehend normalen Bau- und Unterhaltungszustand befinden. Basierend auf den Ausstattungsmerkmalen wird ein Ansatz in Anlehnung an den Mittelwert gewählt. Abweichende Merkmale wie eine gehobene Ausstattung, Einfachverglasung oder ähnliches werden entsprechend der Empfehlung im Textteil des Mietspiegels berücksichtigt. Hiernach ist für den Fernwärmeanschluss ein Zuschlag von 0,18 €/m² anzubringen. Weitere abweichende Merkmale, die Zu- oder Abschläge erforderlich machen, liegen nicht vor.

Fiktive Einnahmen

Wohnung 64m² x (5,24 €/m² + 0,18 €/m²) = 346,88 €

tatsächliche Einnahmen

Die tatsächlichen Einnahmen betragen 325 € Nettokaltmiete (entspricht bei 64m² 5,078125 €/m²). Die Miete bewegt sich innerhalb einer als normal einzustufenden Bandbreite und kann daher als Grundlage für die Ertragswertberechnung verwendet werden. Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale nach §8 Absatz 3 ImmoWertV 2010 ist nicht erforderlich. Es besteht keine Mietbindung.

Ertragswertberechnung

Gewerbe	0 m²	x	0,000000 €/m²	=	0,00 €	x 12	0 €
Wohnen	64 m²	x	5,078125 €/m²	=	325,00 €	x 12	3.900 €
Stellplatz	0 Stck.	x	0,00 €/ Stck.	=	0,00 €	x 12	0 €
					Jahresrohertrag des Objektes		3.900 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	0%	von	0 €		=	0 €
	Wohnen	372,00 €	x	1 Einheiten		=	-372 €
	Stellplatz	0,00 €	x	0 Stellplätze / Garagen		=	0 €
					entspricht	9,5 %	-372 €
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m²	x	0 m²		=	0 €
	Wohnen	12,20 €/m²	x	64 m²		=	-781 €
	Stellplatz	0,00 €/Stck.	x	0 Stück		=	0 €
					entspricht	20,0 %	-781 €
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0%	von		0 €	=	0 €
	Wohnen	2,0%	von		3.900 €	=	-78 €
	Stellplatz	0,0%	von		0 €	=	0 €
					entspricht	2,0 %	-78 €
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0%	von		0 €	=	0 €
	Wohnen	0,0%	von		3.900 €	=	0 €
	Stellplatz	0,0%	von		0 €	=	0 €
					entspricht	0,0 %	0 €
					Bewirtschaftungskosten	31,5 %	-1.231 €

Jahresreinertrag des Grundstücks					2.669 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	13.300 €	x	2,70 %	Liegenschaftszinssatz	= -359 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage					2.310 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage 41.604 €

zzgl. Bodenwert 13.300 €

vorläufiger Ertragswert 54.904 €

18,009826 $V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$

1,027 $q = Zinsfaktor = 1 + \frac{p}{100}$

25 Jahre $^n = RND$

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert. Marktanpassungs-Zu- oder Abschläge, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim Sachwertverfahren üblich sind, können hier weitgehend außer Betracht bleiben, da die besondere Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsgrundstücke zum Ausdruck kommt. Es muss eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorliegen und die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst direkt vergleichbar sein. Zudem sollten die Verkäufe zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sein.

Eine Anfrage beim Gutachterausschuss Oberhausen ergab unter Beachtung der nachfolgenden Vorgaben:

- Baujahr um 1956/57
- um 65m²
- einfache bis mittlere Wohnlage
- einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard
- ohne Balkon
- bis 10 Einheiten
- Weiterverkäufe

Zu 10 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung ergeben. Da im Vorfeld nicht bekannt ist, ob und in welchem Umfang Daten zu Kauffällen vorliegen, werden die Vorgaben während der Auswertung angepasst, bzw. weiter oder enger gefasst, um die notwendige Anzahl von Vergleichspreisen zu erhalten.

Die Auswertung der Kaufpreise erfolgt auf Basis der Preise pro m² Wohnfläche, da diese relativ schnell und sicher zu ermitteln sind. Direkte Kauffälle sind nur in einer sehr geringen Zahl und mit weit gefächerten Merkmalen bekannt. Ein direkter Preisvergleich kann mangels Vergleichsobjekte nicht durchgeführt werden. Daher wird hier der Weg über das indirekte Vergleichswertverfahren unter Anwendung mathematisch - statistischer Methoden gewählt.

In der folgenden Tabelle werden die wichtigsten Informationen der Vergleichsobjekte dem Bewertungsobjekt gegenübergestellt. Der eingetragene Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt wird auf der Basis des Ertragswertes dargestellt (858 €/m²).

Die Anpassung für den Kaufzeitpunkt wird wegen der uneinheitlichen bis gegensätzlichen Preisentwicklung und sehr geringen Zahl von Verkäufen in den einzelnen Baujahresgruppen auf Basis der Preisentwicklung „mittlerer Neubaupreise“ vorgenommen. Weitere Korrekturfaktoren für abweichende Merkmale (Wohnfläche, Geschosslage, Größe und Alter der Wohnanlage, Wohnlage und Ausstattung) werden der Tabelle „Umrechnungskoeffizienten zu Immobilienricht- bzw. Wohnflächenwerten von Eigentumswohnungen“ aus Kleiber digital mit Stand Dezember 2019 entnommen. Bei den Anpassungen für Balkone und Gartennutzungen ist auch noch die Geschosslage zu würdigen (Gartennutzung im Erdgeschoss aufgrund des einfacheren Zugangs von größerer Bedeutung als im 3. OG).

Tabelle Vergleichspreise mit Mittelwertberechnung

Nr.	Ausgangs-werte	Datum Verkauf	Korr. Faktor	Objektlage	Korr. Faktor	Baujahr	Korr. Faktor	Lage im Gebäude	Korr. Faktor	Ausstattung und Balkon/Garten/Terrasse	Korr. Faktor	Wohn-fläche	Korr. Faktor	Einheiten im Objekt	Korr. Faktor	Vergleichs-preise
1	1.293 €/m²	03-2018	1,32	Vennepoth	0,80	1960	0,98	EG	1,04	gut, T/G	0,75	58 m²	0,99	8	1,01	1.044 €/m²
2	972 €/m²	09-2018	1,32	Westhoffstraße	0,95	1962	0,96	2. OG	1,00	normal, G	0,85	72 m²	1,01	6	0,99	995 €/m²
3	685 €/m²	01-2019	1,32	Teutoburger Straße	0,95	1959	0,99	3. OG	0,98	normal, G	0,85	65 m²	1,00	8	1,01	715 €/m²
4	866 €/m²	01-2019	1,32	Beethovenstraße	0,95	1963	0,95	DG (3.)	0,98	normal, G	0,85	62 m²	0,99	7	1,00	851 €/m²
5	1.630 €/m²	02-2022	1,00	Teutoburger Straße	0,95	1955	1,03	2. OG	1,00	normal, G	0,85	65 m²	1,00	6	0,99	1.342 €/m²
6	1.803 €/m²	06-2022	1,00	Thüringer Straße	0,95	1954	1,04	1. OG	1,02	gut, --	0,85	66 m²	1,00	8	1,01	1.560 €/m²
7	2.014 €/m²	08-2022	1,00	Lipperheidstraße	0,85	1957	1,01	EG	1,04	gut, --	0,85	69 m²	1,01	10	1,03	1.590 €/m²
8	1.428 €/m²	09-2022	1,00	Tirpitzstraße	0,85	1955	1,03	EG	1,04	normal, --	0,90	70 m²	1,01	4	0,97	1.146 €/m²
9	983 €/m²	03-2023	1,00	Bebelstraße	1,00	1955	1,03	DG (2.)	1,00	normal, --	0,90	60 m²	0,99	5	0,98	884 €/m²
10	1.319 €/m²	03-2023	1,00	Scharnhorststraße	0,80	1953	1,05	2. OG	1,00	normal, --	0,90	53 m²	0,98	8	1,01	987 €/m²
11	992 €/m²	03-2023	1,00	Teutoburger Straße	0,95	1960	0,98	DG(3.)	0,98	gut, --	0,85	66 m²	1,00	6	0,99	762 €/m²
12	858 €/m²	---	1,00	Blumenthalstraße 69	1,00	1958	1,00	2. OG	1,00	einfach, --	1,00	64 m²	1,00	7	1,00	858 €/m²
lfd. Nr.	12	Bewertungsobjekt auf Basis des Ertragswertes								**Mittelwerte**		**64 m²**				**1.061 €/m²**

arithmetischer Mittelwert

In der Literatur werden, basierend auf dem zentralen Grenzwertsatz der Statistik, mindestens 8 bis 10 Vergleichswerte für eine sichere Wertermittlung gefordert. Zur Untersuchung von kleinen Stichproben (bis 30 Fälle) wird nicht die Normalverteilung sondern die Student`s t-Verteilung angewendet. Sie ist speziell für kleine Stichproben aus der Normalverteilung abgeleitet worden und ebenso wie die Normalverteilung tabellarisiert.

Bei einer gewählten Wahrscheinlichkeit und der vorgegebenen Anzahl von Freiheitsgraden (n-1) können die Quantilen der t-Verteilung t_q aus entsprechenden Zahlenwerken entnommen werden. Sie markieren, ähnlich wie die z-Werte der Normalverteilung, die entsprechenden Begrenzungen unter der t-Verteilungskurve. Die Student´s t-Verteilung wurde aus "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten" 7. Auflage, Simon/Kleiber begründet von Rössler / Langner; Tab. 56 "zweiseitige Fragestellung und Symmetrische Quantilen für Vertrauens- und Erwartungsbereiche" entnommen.

Zunächst wird der arithmetische Mittelwert ($\overline{X}$) als Näherung an den wahren Wert ermittelt. Dieser Mittelwert kann durch Ausreißer verzerrt werden, welche dann in den nachfolgenden Berechnungsgängen auszusondern sind.

$\overline{X}$ = arithmetischer Mittelwert
n = Anzahl der Vergleichsobjekte

$$\overline{X} = \frac{\sum X}{n}$$

x quer ist gleich der Summe aller Kaufpreise, dividiert durch die Anzahl aller Kauffälle

oder die exakte mathematische Ausdrucksweise

$$\overline{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^{n} x_i$$

x quer ist gleich 1 durch die Anzahl aller Kauffälle (n), multipliziert mit der Summe aller Kaufpreise (x_i) in den Grenzen i =1 bis n.

arithmetische Mittelwert $\overline{X}$ = 1.061 €/m²

Die Standardabweichung (s) stellt eine sichere Aussage über die Qualität des arithmetischen Mittelwertes dar und wird nach folgender Formel ermittelt:

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n} x_i^2 - n\overline{x}^2}{n-1}}$$

n	x	x²	x quer	x quer²	Abweichung
1	1.044 €/m²	1.089.936 €/m²			-17 €/m²
2	995 €/m²	990.025 €/m²			-66 €/m²
3	715 €/m²	511.225 €/m²			-346 €/m²
4	851 €/m²	724.201 €/m²	12.734 €/m²		-210 €/m²
5	1.342 €/m²	1.800.964 €/m²	12		281 €/m²
6	1.560 €/m²	2.433.600 €/m²			499 €/m²
7	1.590 €/m²	2.528.100 €/m²			529 €/m²
8	1.146 €/m²	1.313.316 €/m²			85 €/m²
9	884 €/m²	781.456 €/m²			-177 €/m²
10	987 €/m²	974.169 €/m²			-74 €/m²
11	762 €/m²	580.644 €/m²			-299 €/m²
12	858 €/m²	736.164 €/m²			-203 €/m²
Summen	12.734 €/m²	14.463.800 €/m²	1.061 €/m²	1.126.075 €/m²	

Vertrauensbereich

Nun ist noch der Vertrauensbereich für diese Stichprobe zu untersuchen. Unter Anwendung, der bei kleinen Stichproben (bis 30 Fälle) günstigeren, Student's t-Verteilung ergeben sich unter dem Ansatz der t-Quantilen für die Grundgesamtheit folgende Grenzen des Vertrauens-bereiches, bei einer angenommenen Wahrscheinlichkeit von 95 % :

t_{10} = 2,228
t_{11} = 2,201
t_{12} = 2,179

X quer = 1.061 €/m²
S = 294 €/m²
n = 12

$$\overline{X} \pm t_{n-1} * \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Vertrauensbereich 1.061 €/m² +/- 187 €/m²
entspricht 874 €/m² bis 1.248 €/m²

Zur Überprüfung, ob Elemente der Stichprobe als Ausreißer ausgesondert werden müssen, ist der Erwartungsbereich zu ermitteln. Dieser gibt die Spanne an, in der die einzelnen Stichprobenelemente mit einer hier geforderten Wahrscheinlichkeit von 95 % vorkommen können. Werte außerhalb dieser Spanne gelten als Ausreißer und sind aus der Probe zu entnehmen. Die Grenzen für den Erwartungsbereich berechnen sich wie folgt:

t_{n-1} * S +/- 647 €/m²

Erwartungsbereich 414 €/m² bis 1.708 €/m²

Es ist kein Ausreißer enthalten. Die Spanne des Vertrauensbereiches kann für den Vergleichswert mit einer Wahrscheinlichkeit von 95% angenommen werden.

Vergleichswertberechnung

Weitere zu berücksichtigende Anpassungen für Abweichungen bei den Vergleichsobjekten, die sich im Ergebnis widerspiegeln, liegen nicht vor. Der Käufer einer Wohnung misst dem Baujahr und dem Zustand des Gemeinschaftseigentums für gewöhnlich eine größere Bedeutung bei als ein Mieter. Bei einer Vermietung ist dies nicht unbedeutend, jedoch schwächer ausgeprägt. Unter Würdigung der schon berücksichtigten abweichenden Merkmale der Vergleichsobjekte, den vorgenommenen Anpassungen und insbesondere der fehlenden Innenbesichtigung wird vom unteren Spannenwert ausgegangen. Danach ergibt sich für die Wohnung folgender Vergleichswert:

vorläufiger Vergleichswert	64m²	x 874 €/m²	=	55.936 €

Wertfindung

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (siehe Anmerkungen zum Auftrag, Seite 3 ff.) zugrunde gelegt. Der Verkehrswert wird nach § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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.

Hierzu können das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren verwendet werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu verwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen Wertermittlungsverfahren die Preismechanismen simuliert, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies hat auch Auswirkungen auf die Wahl des Wertermittlungsverfahrens. Hiernach kommt

- *das Vergleichswertverfahren zur Anwendung, wenn –wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen– sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert;*
- *das Ertragswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden;*
- *und das Sachwertverfahren in den wenigen Fällen, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B.: Einfamilienhaus) und die aufzubringenden Herstellungskosten das Marktgeschehen bestimmen. Allein auf die Eigennutzung kommt es nicht an.*

Erläuterung zur Marktanpassung

Eigentumswohnungen gehören i. d. R. zu den Immobilien, die zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden. Gleichwohl lässt sich der Markt für Eigentumswohnungen aufgliedern in solche,

a) die üblicherweise "leer" gehandelt werden und somit dem Erwerber sofort zum Zwecke der Eigennutzung zur Verfügung stehen und solchen,

b) die vermietet sind und im vermieteten Zustand veräußert werden.

Diese Spaltung des Marktes (GuG 1995, 283) ist häufig eine Folge der persönlichen Lebensumstände der Eigentümer und den Eigentumswohnungen nicht per se anzusehen. Es gibt aber auch andererseits Wohnanlagen, die gewissermaßen als Ertragsobjekte - früher im Bauherrenmodell - zum Zwecke der Vermietung durch Kapitalanleger errichtet worden sind. Solche Eigentumswohnungen finden sich vor allem in Großwohnanlagen, wo der Eigentümer als Vermieter lediglich in Konkurrenz zu anderen Mietwohnungen steht und selbst nicht gehobene Wohnansprüche zu verwirklichen trachtet.

Je höherwertiger eine Eigentumswohnung nach Lage und Ausstattung beschaffen ist, desto größer ist der Widerspruch zwischen dem Wert der "leeren" Eigentumswohnung im Verhältnis zu den aus der Vermietung dieser Wohnung erzielbaren Erträgen und ihrer Kapitalisierung. Für den Erwerber einer solchen Eigentumswohnung, der sie für eigene Wohnzwecke erwerben will, kommt es - wie im übrigen auch auf den Teilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser - hierauf primär auch gar nicht an. Er ist allein am "schönen" Wohnen in den "eigenen vier Wänden" interessiert. Vermietete Eigentumswohnungen, die auf eine Eigennutzung ausgerichtet sind, haben deshalb nur noch einen eingeschränkten Markt.

Ob bei der Ableitung des Verkehrswertes für eine "normale" Eigentumswohnung dem Ertragswert oder dem Vergleichswert ein höheres Gewicht beigemessen wird, ist regions- und objektartabhängig. Grundsätzlich ist zunächst einmal zu unterscheiden zwischen Wohnungen in Großstädten, die überwiegend vermietet werden (höheres Gewicht auf dem Ertragswert) und solchen im ländlichen Raum, die überwiegend eigengenutzt werden (höheres Gewicht auf dem Vergleichswert). Des Weiteren sind noch die Ausstattungsmerkmale zu berücksichtigen, da bei guter Ausstattung eher eine Tendenz zur Eigennutzung besteht als bei einfacher Ausstattung.

Die Spaltung des Marktes wurde in der Vergangenheit für gewöhnlich über eine direkte gewichtete Mittelbildung der Verfahrensergebnisse gewürdigt. Die Systematik der ImmoWertV geht jedoch davon aus, dass bei einer marktkonformen Verwendung aller Wertermittlungsparameter auch alle Verfahren zu ein und demselben Ergebnis führen. Hieraus ergibt sich die Vorgabe der Ermittlung eines abschließenden Marktanpassungsfaktors. Diese können nur sachverständig eingeschätzt werden und basieren auf der ursprünglichen Gewichtung der Verfahrensergebnisse. Aus den ermittelten Marktanpassungsfaktoren können dann Schlüsse zur Eignung und der Aussagefähigkeit der Verfahren gemacht werden. Anpassungen von über 40% sprechen grundsätzlich gegen die Eignung eines Verfahrens.

Bei der zu bewertenden Einheit handelt es sich um eine Dreiraumwohnung, in einer innerstädtischen Randlage. Die Wohnung ist tendenziell den Renditeobjekten zuzuordnen. Es handelt sich aber nicht um ein klassisches Renditeobjekt. Daraus folgt, dass dem Ertragswert ein höheres Gewicht beizumessen ist, wobei der Vergleichswert aber nicht vernachlässigt werden darf. Unter Würdigung des derzeitigen Marktgeschehens bei Wohnungen in innerstädtischen Lagen und insbesondere der hier verwendeten Datengrundlage im Vergleichswertverfahren, ergeben sich bei der nachfolgenden Gewichtung folgende objektspezifische Marktanpassungsfaktoren zu den Verfahren:

		Gewichtung	Anteil	Faktor
vorläufiger Ertragswert	54.904 €	0,65	35.688 €	1,01
vorläufiger Vergleichswert	55.936 €	0,35	19.578 €	0,99
			55.266 €	1,00

Die ordentliche Übereinstimmung bestätigt die verwendeten Wertermittlungsparameter. Die Verfahrensergebnisse liegen innerhalb einer normalen Bandbreite. Aufgrund der sachverständig eingeschätzten Gewichtung ist eine Verwendung von Faktoren mit mehr als 2 Nachkommastellen nicht sachgerecht. Dies würde eine, auf keinen Fall gegebene Genauigkeit vortäuschen. Die Summe der Anteile wird für die Berechnung der Faktoren benötigt und ist nicht der Verkehrswert. Es handelt sich nicht um ein klassisches Renditeobjekt. Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung des objektspezifischen Marktanpassungsfaktors vom Ertragswert abgeleitet.

vorläufiger Verkehrswert	=	vorläufiger Ertragswert	x Marktanpassungsfaktor
		54.904 €	x 1,01
	=	55.453 €	

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 3 ImmoWertV)

Zu berücksichtigen sind letztendlich noch die besonderen objektspezifischen Merkmale. Hierzu zählen zum Beispiel eine überdurchschnittliche Instandhaltung, Bauschäden, ungewöhnliche Ertragsverhältnisse oder fehlende Rücklagen einer Eigentümergemeinschaft, soweit diese noch nicht in den Ansätzen der Verfahren berücksichtigt wurden. Es sind folgende besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen:

vorläufiger Verkehrswert		55.453 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge		0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Wohnung	-	0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Gemeinschaft	-	0 €
- Stellplatz / Garage	+	0 €
- pauschale Zeitwerte	+	0 €
- Sonstiges, fehlende Rücklage	-	5.000 €
Verkehrswert		50.453 €
Verkehrswert gerundet		**50.000 €**

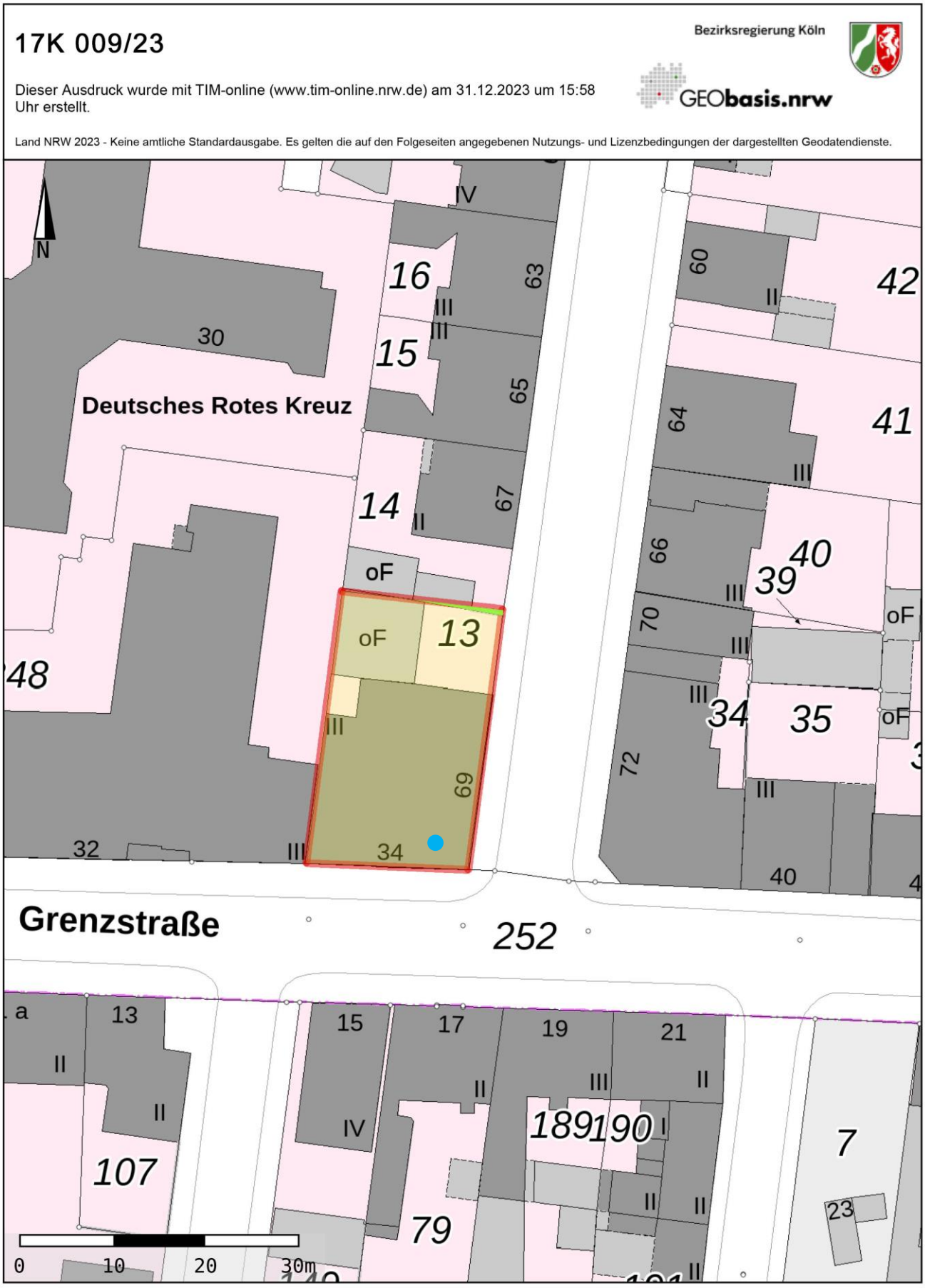
Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 27. Oktober 2023 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **50.000 €** (fünfzigtausend)

09.01.2024

.....

Datum Boscheinen



Ungefähre Lage der Wohnung im Objekt

Überbauung und Mitbenutzung durch Blumenthalstraße 67

Grenzstraße, Blickrichtung Osten

Grenzstraße, Blickrichtung Westen

Blumenthalstraße, Blickrichtung Norden

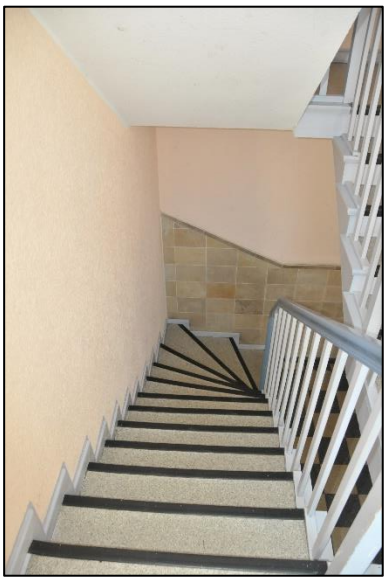
Blumenthalstraße 69, im Hintergund Grenzstraße 34
Markierung = ETW 5

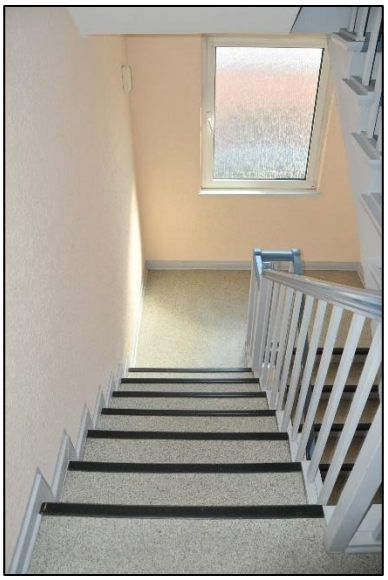
Nordgiebel Blumenthalstraße 69

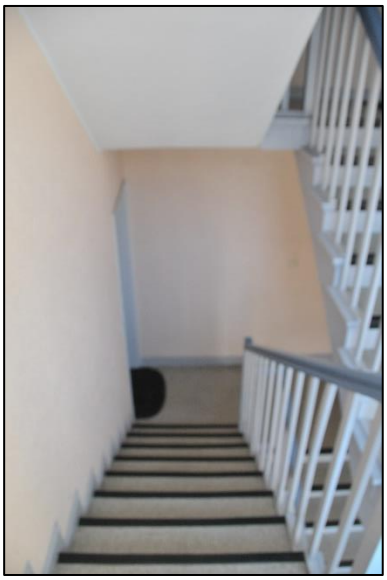
Fallrohr Nordgiebel

Gehweg Grenzstraße

Innenansicht Hauseingang


Treppenhaus

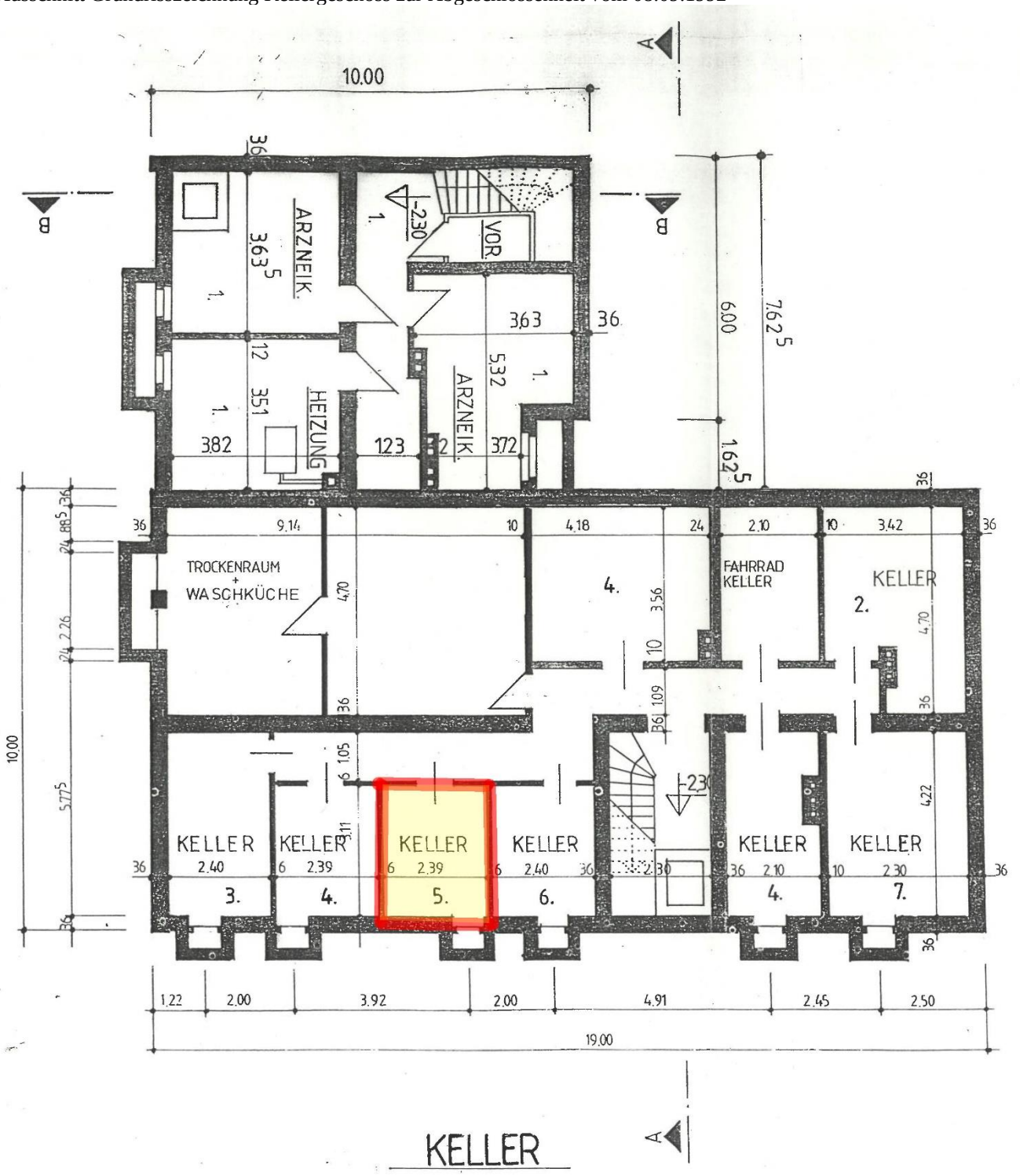

Treppenhaus



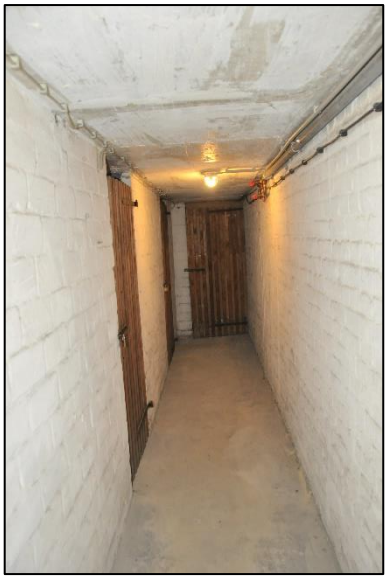
Treppenhaus Dachgeschoss

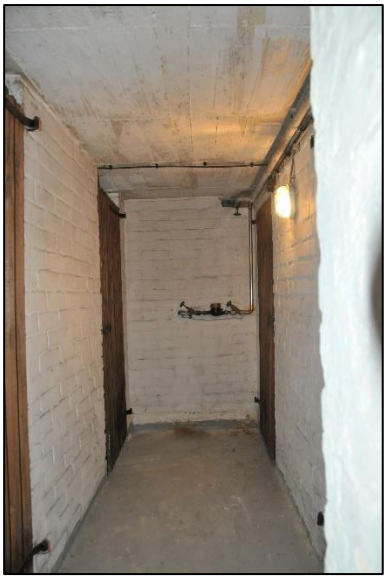
Dachboden

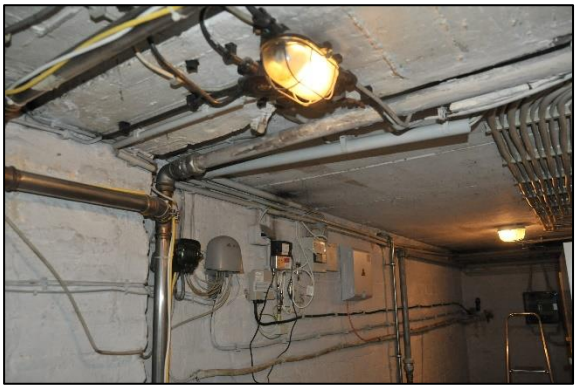
Ausschnitt Grundrisszeichnung Kellergeschoss zur Abgeschlossenheit vom 08.09.1992



Kellertreppe

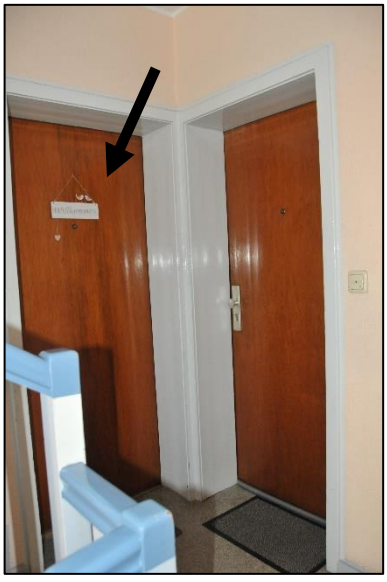

Kellergang


Kellergang

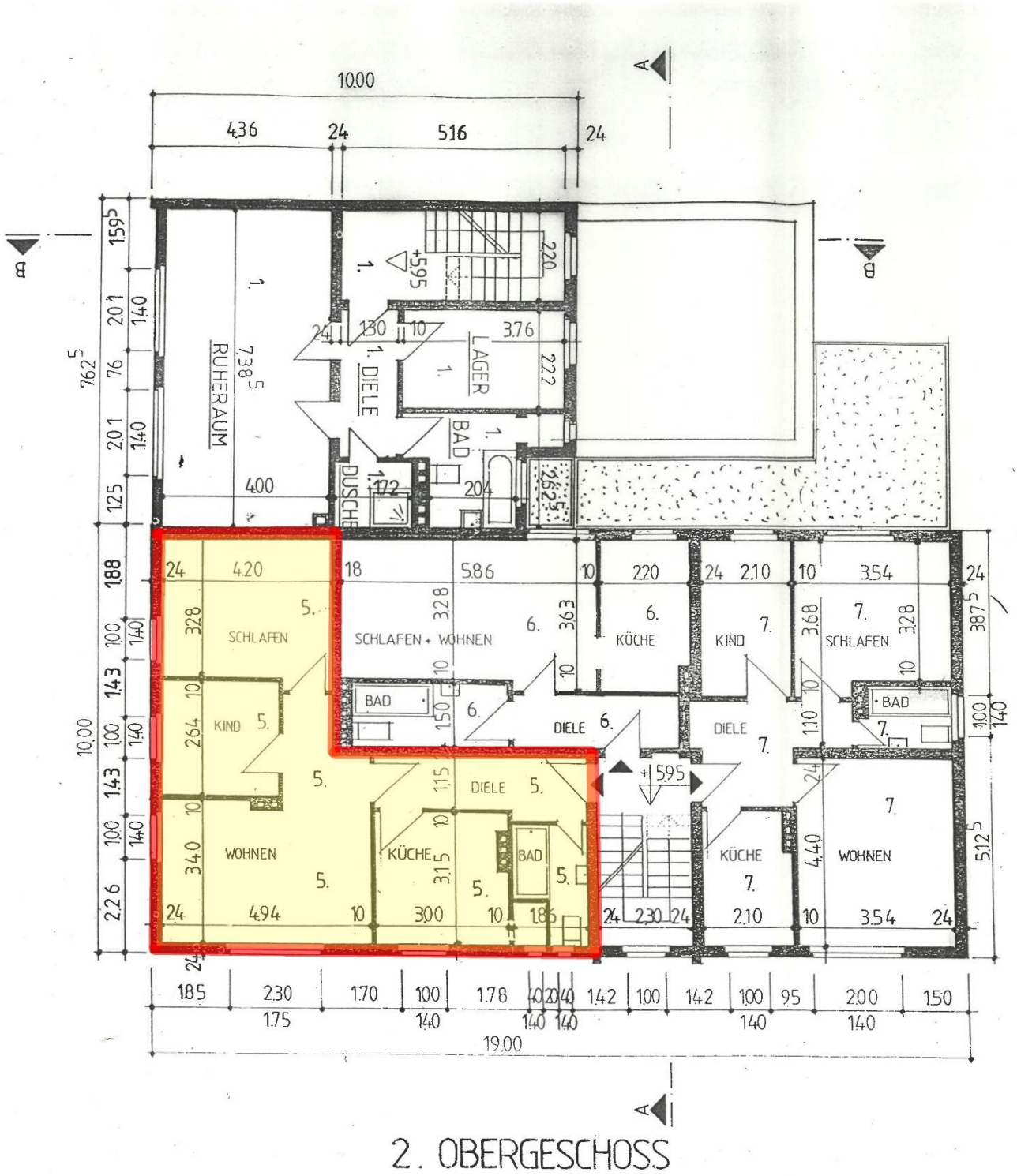

Hausanschlüsse

Fernwärmeanschluss

ein Kellerraum (hier Nr. 7)


Wohnungstüre ETW 5

Ausschnitt Grundrisszeichnung 2. Obergeschoss zur Abgeschlossenheit vom 08.09.1992



Allgemeine Bewertungskriterien

Die in diesem Gutachten aufgeführten Maße und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zweckes der Wertermittlung. Die Maße und Berechnungen wurden anhand der eingesehenen Unterlagen bzw. vor Ort ermittelt. Unterschiede zu den tatsächlichen Maßen sind daher möglich. Dies wirkt sich jedoch nicht auf das Ergebnis des Gutachtens aus.

Der Sachverständige ist auf Informationen und Unterlagen angewiesen. Er bemüht sich, diese Informationen und Unterlagen so genau wie möglich zu erfassen und zu bearbeiten.

Beigefügte Pläne, Skizzen und sonstige Unterlagen sind hinsichtlich ihrer Aussage ohne Verbindlichkeit. Diese vorgenannten Unterlagen sind im Detail nicht überprüft worden und können somit nicht dem aktuellen Stand entsprechen.

Im Gutachten werden Berechnungen angestellt. Diese sind Hilfs- und Kontrollrechnungen. Eine Haftung auf Grund fehlerhafter Information bleibt ausgeschlossen. Dies gilt auch für Baumängel und Bauschäden an Dach und Fach. Technische Einrichtungen sind prinzipiell nur in Augenschein genommen. Eine Überprüfung hat nicht stattgefunden.

Sollten aus dem Gutachten Haftungsansprüche im Rahmen der abgeschlossenen Versicherungen geltend gemacht werden, so beschränken sich diese ausschließlich auf die in den Versicherungsbedingungen angegebenen Leistungen. Sie schließen Personenschäden und Sachschäden bis 3.000.000 € je Versicherungsfall ein.

Die Vermögensschadenhaftpflicht ist auf eine Deckungssumme von 200.000 € je Versicherungsfall begrenzt. Die Gewährleistung beträgt 3 Jahre, beginnend mit dem Posteingang beim Auftraggeber.

Ebenso ausgeschlossen bleibt eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich zugestimmt wurde. Der Sachverständige weist auf sein URHEBERRECHT hin.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Die Ergebnisse werden auf- und abgerundet. Die Rechendifferenzen sind für das Ergebnis ohne Bedeutung.

Anmerkung: Sollten sich nach dem Bewertungsstichtag andere Bewertungskriterien herausstellen, die wertbeeinflussend sind, so muss das Gutachten fortgeschrieben werden.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Die veröffentlichten bewertungswissenschaftlichen Erkenntnisse und die Regeln der Bewertungswissenschaft wurden beachtet.