

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

FACHGEBIETE BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE  
MIETEN UND PACTEN

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

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

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



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
DIRK BOSCHEINEN

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

## Verkehrswertgutachten

gemäß §194 BauGB zum Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss

der

Friedenstraße 39  
46049 Oberhausen

**Aktenzeichen**

**17K 009/24**



## 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	5...
sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen	6
Grundstücksmerkmale	7...
- Allgemeines	
- Planungsrecht	
- Erschließung	
- Bodenbeschaffenheit / Zuschnitt	
- Stadtplan	
- Orts- und Wirtschaftslage	
<b>Bodenwertermittlung</b>	<b>14...</b>
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Bodenrichtwert	
- Lagewertbestimmung	
- Berechnung Bodenwert	
<b>Gemeinschaftseigentum</b>	<b>17...</b>
- Gebäudebeschreibung	
- Unterhaltungszustand	
- Restnutzungsdauer	
<b>Sondereigentum</b>	<b>20...</b>
- Allgemeine Angaben	
- Ausstattung der Einheit	
- Flächenübersicht	
- Unterhaltungszustand	
<b>Ertragswertverfahren</b>	<b>22...</b>
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Bewirtschaftungskosten	
- Verwaltung	
- Instandhaltung	
- Mietausfallwagnis	
- Betriebskosten	
- Liegenschaftszinssatz	
- Mietwertbestimmung	
- Ertragswertberechnung	
<b>Vergleichswertverfahren</b>	<b>26...</b>
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Tabelle Vergleichspreise mit Mittelwertberechnung	
- Standardabweichung	
- Vertrauensbereich	
- Vergleichswertberechnung	
<b>Wertfindung</b>	<b>31...</b>
- Vorbemerkung zur Wertfindung	
- Marktanpassungsfaktoren	
- besondere objektspezifische Merkmale	
- Verkehrswert	
<b>Anlagen</b>	
- Flurkarte	- Grundrisszeichnungen
- Fotos	- 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 009/24 mit Auftragseingang vom 11.04.2024.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 12.04.2024 zum 24.04.2024. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es konnten weite Teile des Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus, Hoffläche, Waschküche) besichtigt werden. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über die ehemalige Dachbodentreppe und ist entsprechend schmal sowie steil. Die Treppe wird zudem von einem Mieter als Abstellfläche genutzt (vermutlich Mieter / Bewohner der Wohnung im 3. OG), was das Begehen noch einmal deutlich erschwert (siehe Anlage). Der Zugang zur Wohnung selbst ist durch Kisten mit Werkzeug und Hausrat stark eingeschränkt. Diese Wohnung hat kein Namensschild an der Haustüre und es hallt beim Klopfen an der Wohnungstüre. Insgesamt wird deshalb davon ausgegangen, dass die zu bewertende Einheit im Dachgeschoss leer steht. Recherchen zur Hausverwaltung führten nicht weiter. Es ist deshalb davon auszugehen, dass auch weitere Termine nicht zu einer Innenbesichtigung führen werden. Das Gutachten wird nach dem äußeren Eindruck und den vorliegenden Unterlagen fertiggestellt.

Ortsbesichtigung	24.04.2024 / 14:00 Uhr
Teilnehmer	- Sachverständiger
Auskünfte / Unterlagen	- Wohnungswesen vom 08.05.2024 - Anliegerbescheinigung vom 03.05.2024 - Grundbuch vom 15.02.2024 / Stand 12.11.2004 - Kopie der Teilungserklärung vom 07.06.1993 sowie der Ergänzung vom 06.01.1998 - Online Flurkartenausschnitt vom 15.05.2024 - Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2024 - Grundstücksmarktbericht 2024 - Bau- und Bodendenkmallisten mit Stand 21.05.2022 - Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2023 - Internetseiten <a href="http://www.oberhausen.de">www.oberhausen.de</a> , <a href="http://www.open-street-map.de">www.open-street-map.de</a> und andere

### Katasterangaben

149,45/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Oberhausen
Flur	35
Flurstück	302, Hof- und Gebäudefläche, Friedenstraße 39
Größe	248 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Dachterrasse und Kellerraum Nr. 5 des Aufteilungsplanes

### Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen
Grundbuchbezirk	Oberhausen
Grundbuchblätter	4387B
Bestandsverzeichnis	Angaben stimmen mit den Katasterangaben überein Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu allen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern 8617, 8872 -8874 und 4387B) beschränkt. Eingetragen am 19.03.1998.
Abt. I	ifd. Nr. 2
Abt. II	Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
Abt. III	keine Eintragungen keine, den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen

## Teilungserklärung

Die Teilungserklärung samt Ergänzung liegt in Kopie vor. Es bestehen keine ungewöhnlichen, bzw. den Verkehrswert beeinflussenden Vertragsvereinbarungen. Der Einheit wurde kein Sondernutzungsrecht eingeräumt. Es wurde ein Kellerraum aus dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet (siehe Anlage, Seite 3).

## Beschlüsse der Eigentümerversammlung

Die zuständige Hausverwaltung konnte vor Ort nicht ermittelt werden. Auch die Eigentümerin hat hierzu keine Angaben gemacht. Mangels Informationen zu Beschlüssen aus der Eigentümerversammlung kann keine Aussage zu möglicherweise anstehenden Sonderumlagen, Nutzungsregelungen oder der Höhe des Hausgeldes gemacht werden.

## Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (*WEG*) ist die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet eine Erhaltungsrücklage zu bilden. Diese gehört zum Verwaltungsvermögen der Eigentümergeinschaft 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. Das Objekt befindet sich augenscheinlich in einem einfachen aber weitgehend funktionstüchtigen Zustand, wurde aber noch nicht durchgreifend modernisiert. In Teilbereichen sind Vernachlässigungen ersichtlich (Fallrohre, Balkonentwässerung, Rissbildung Kragplatten Balkone, Standsicherheit Geländer Dachterrasse prüfen, Dachflächenfenster Treppenhaus usw.). Die Höhe der Rücklagen ist nicht bekannt. Basierend auf dem Erscheinungsbild, dem Baujahr und der Zahl der Einheiten im Objekt wird eine Rücklage in Höhe von 40.000€ als ausreichend erachtet, um die zwingend erforderlichen sowie die mittelfristig planbaren Maßnahmen abzudecken. 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. **- 6.000 €** ( $40.000\text{€} : 1.000 \times 149,45 = 5.978\text{€}$ ). 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 Instandsetzungskosten berücksichtigen lediglich eine einfache funktionelle Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums und keine Modernisierungskosten wie die Verbesserung der Wärmedämmung, die Installation einer Photovoltaikanlage oder ähnliche Maßnahmen.

### **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	keine Überbauung ersichtlich
Leitungsrechte	keine Leitungsrechte ersichtlich
Wegerechte	keine Wegerechte ersichtlich
Mitbenutzung	keine Mitbenutzung ersichtlich

## 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 Erbaueinandersetzungen, 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 gemischte Baufläche ausgewiesen und liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 606 A (Rechtsraft 02.04.2012; Ausweisung allgemeines Wohngebiet; Hauptziele: Entwicklung von Kern-, Misch-, und allgemeinen Wohngebieten. Gebietstyp und Dichte entwickeln sich in Nord-Süd und in West-Ost Richtung; Entwicklung hochwertiger Wohnlagen; Sicherung der Handelsfunktionen; Steuerung und Prüfung von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel; Prüfung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Steuerung der Wohnungsprostitution als Nebenerwerbsbetrieb.). Die baurechtliche Einstufung ist nach §30 BauGB "*Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans*" 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 Friedenstraße. Die Friedenstraße ist eine einspurige, innerstädtische Straße, mit beidseitigen Gehwegen und Parkstreifen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Parkmöglichkeiten sind begrenzt. Durch die Lage gegenüber der

Grundschule ist zum Feierabend hin mit einer leichten Entspannung der Parksituation zu rechnen. Der Bereich liegt in einer Parkraumbewirtschaftungszone (Alt – Oberhausen, Anlage 1, Teil C). Es besteht die Möglichkeit einen kostenpflichtigen Bewohnerparkausweis zu beantragen.

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 Erschließungsanlage Friedenstraße als gezahlt.

Kanalanschlussgebühren wurden in früheren Jahren gezahlt, sodass nach derzeitigem Landesrecht keine Beiträge fällig werden.

Beiträge nach §8 Kommunalabgabengesetz NRW für die Verbesserung / Erneuerung der Teilanlagen Fahrbahn, Parkflächen und Entwässerung wurden 1993 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. Die Beitragspflicht bleibt 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

Der Innenhof ist nahezu vollständig befestigt und überwiegend mit Pflanzkübeln begrünt. Der vorhandene 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**

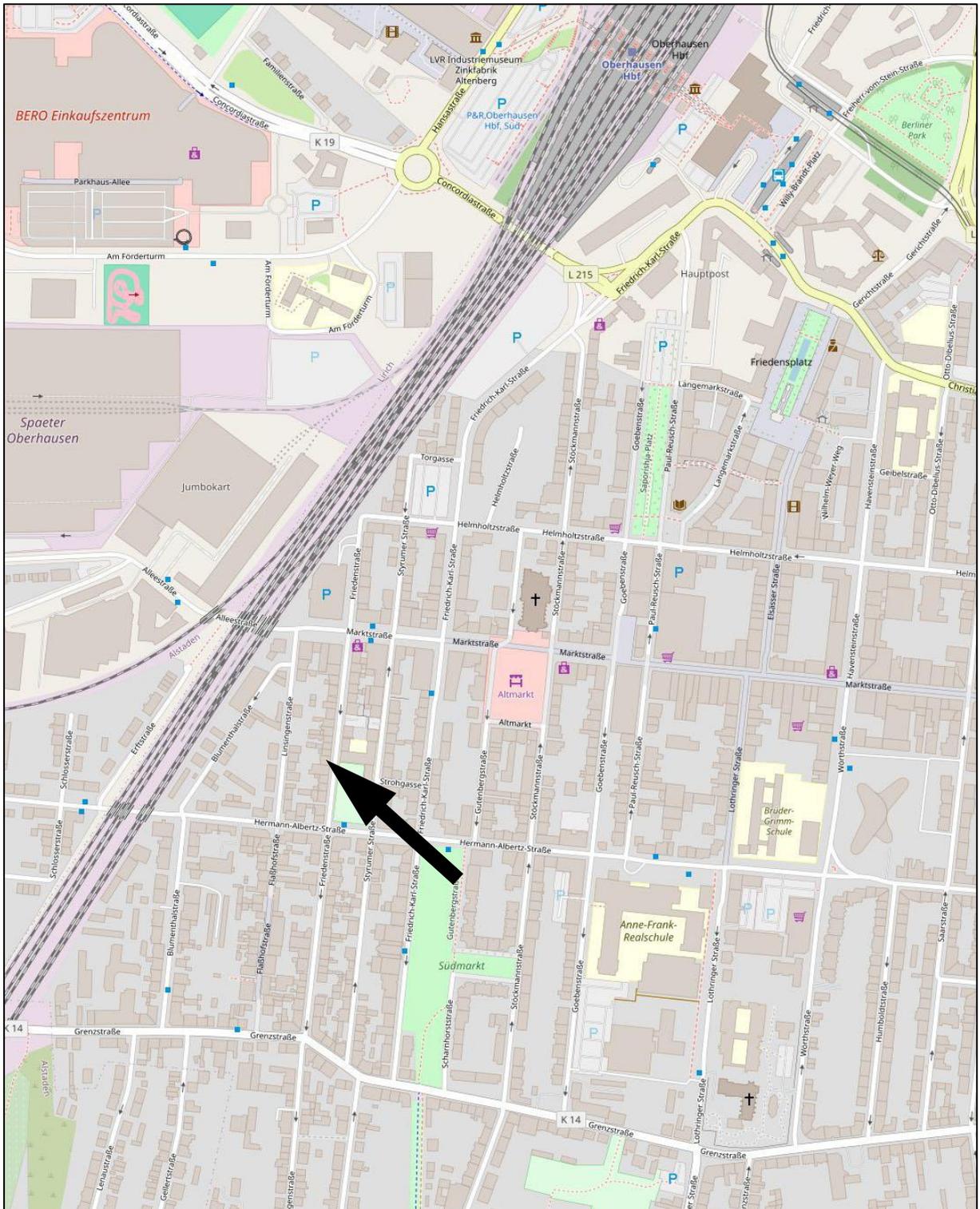
Der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig rechteckig (siehe Anlage). Die Straßenfront hat eine Länge von ca. 10m und die Grundstückstiefe beträgt ca. 25m.

**Altlasten**

Altlastenverdächtige Nutzungen waren in der Vergangenheit nicht angesiedelt, bzw. entsprechende Hinweise konnten der Bauakte nicht entnommen werden. 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=16/51.4696/6.8477>



Maßstab ca. 1 : 6.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende  
[www.openstreetmap.org/copyright](https://www.openstreetmap.org/copyright)

## 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](http://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 Hauptbahnhof ist Haltepunkt mehrerer ICE - Strecken. Innerhalb der Stadt wurde 1996 der in den 80er Jahren eingestellte Straßenbahnverkehr wieder aufgenommen. Sieben Schnellbuslinien fahren werktags im 20-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 liegt 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. 800m nordöstlich. Der „untere Teil“ der Marktstraße, die Fußgängerzone von Oberhausen ist ca. 300m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsunternehmen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung somit fußläufig erreichbar. Die ca. 70m südlich verlaufende Hermann – Albertz – Str. ist stärker mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss durchsetzt. Rund 200m südlich, in der Flaßhofstr., befindet sich der blickdichte Zugang zum ausgewiesenen Rotlichtmilieu der Stadt. Schulen und Kindergärten sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar. Die nächste Grundschule befindet sich direkt gegenüber vom Objekt.

Verkehrstechnisch ist das Objekt gut an das Hauptverkehrsnetz der Stadt angeschlossen. Über die Hermann-Albertz-Straße besteht Anbindung an zwei Hauptverkehrsadern, der Mülheimer Straße und der Duisburger Straße, worüber verschiedene Anschlussstellen der A40 und der A42 in wenigen Fahrminuten zu erreichen sind. Die nächste Bushaltestelle befindet sich rd. 100m südlich, in der Hermann-Albertz-Straße. Hierüber ist der ca. 900m entfernte Hauptbahnhof mit seinen S- und Fernbahnanschlüssen sowie der vorgelagerte ZOB zu erreichen.

---

Wirtschaftslage	<p>Die wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes 2024 zum Markt für Wohnungs- und Teileigentum ist:</p> <p><i>Im Jahr 2023 sind dem Gutachterausschuss 542 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von 71,81 Mio. € vorgelegt worden. Das sind rd. 14 % weniger als im Vorjahr (633 Kaufverträge). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Jahr 2022 (88,12Mio. €) um rd. 19 % gefallen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind im Durchschnitt gefallen.</i></p>
vorhandene Bebauung	<p>Das Grundstück ist mit einem viergeschossigen Gebäude aus dem Jahre 1959/60 bebaut. Die Umwandlung in Wohnungseigentum erfolgte im Jahr 1993. Der Dachgeschossausbau fand 1998/99 statt.</p>
umliegende Bebauung	<p>Die weitere Umgebungsbebauung und die auf der Seite des Bewertungsobjektes wird von einer überwiegend geschlossenen, zwei- bis viergeschossigen Wohnbebauung geprägt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Grundschule, mit der hierfür typischen Bauweise öffentlicher Gebäude.</p>
abschließende Lagebeurteilung	<p>Die Wohnlage wird entsprechend der Definitionen des Mietspiegels als mittel "<i>überwiegend zusammenhängend bebaut, ohne außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm oder Geruch</i>", mit Tendenz zur einfachen Wohnlage „<i>überdurchschnittliche Verkehrsbelästigung oder Beeinträchtigung durch Gewerbe-/Industriebetriebe, ungünstiges Wohnumfeld mit wenig Grün- und Freiflächen</i>“ eingestuft. Die Tendenz zur einfachen Wohnlage ergibt sich durch die Nähe zur Fließhofstraße und der Ausstrahlung auf die Objektlage. Die Nähe zur Infrastruktur der Innenstadt mildert diesen Lage- nachteil, gleicht in aber nicht aus. Die Lageeinordnung erfolgt im oberen Spannenbereich einfacher Wohnlagen, der sich mit dem unteren Spannenbereich mittlerer Wohnlagen überschneidet.</p>

## 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 Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert von 210 €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG, bei einer drei- bis viergeschossigen Bebauung, der Nutzungsart Mischgebiet, einer GFZ von 1,2 und einer Grundstückstiefe von 25m angegeben. Lagemerkmale ist die Friedenstraße 4.

### Lagewertbestimmung

In der Lärmkartierung 2024 mit Stand 2022 des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegen das Bewertungsobjekt und das Bodenrichtwertgrundstück beim Straßenlärm außerhalb des dargestellten Bereiches (unter 55 dB(A), üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Kühlschrank 40 dB, leise Radiomusik 50 dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70 dB). Beim Lärmpegel für die Schiene liegt das Bodenrichtwertgrundstück in der Zone 65 – 69 dB(A) und das Bewertungsobjekt außerhalb des dargestellten Bereiches von unter 55 dB(A). Dieser leichte Lagevorteil wird jedoch durch die Nähe zur Grundschule sowie der Flaßhofstraße kompensiert.

Lage, Grundstücksgestalt, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand des Grundstücks entsprechen im Wesentlichen den Merkmalen des

Bodenrichtwertes. Anpassungen hierfür sind nicht anzubringen. Die Ausrichtung nach Westen wird entsprechend der Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Oberhausen mit einem Faktor von 1,05 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  $((10,13\text{m} \times 11,10\text{m}) - (0,94\text{m} \times 5,59\text{m})) \times 4,75 \text{ Geschosse}$   $509\text{m}^2$

Berechnung WGfZ

$$\begin{aligned} \text{WGfZ} &= \text{Geschossfläche} : \text{Grundstücksgröße} \\ \text{WGfZ} &= 509\text{m}^2 : 248\text{m}^2 \\ \text{WGfZ} &= 2,05 \end{aligned}$$

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:

$$\begin{aligned} \text{Umrechnungskoeffizient (UK)} &= (0,6 \times \sqrt{\text{GFZ}}) + (0,2 \times \text{GFZ}) + 0,2 \\ \text{UK für die GFZ}_{\text{tatsächlich}} &= 2,05 = 1,469 \\ \text{UK für die GFZ}_{\text{Bodenrichtwert}} &= 1,20 = 1,097 \end{aligned}$$

Korrekturfaktor WGfZ

$$\begin{aligned} &= \text{GFZ}_{\text{tatsächlich}} : \text{GFZ}_{\text{Bodenrichtwert}} \\ &= 1,469 : 1,097 \\ &= 1,34 \end{aligned}$$

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen	a) Lage	1,00
	b) Grundstücksgestalt	1,00
	c) WGFZ	1,34
	d) Erschließungszustand	1,00
	e) Ausrichtung	1,05
	f) Bodenbeschaffenheit	1,00
	g) <u>Zeitablauf</u>	<u>1,00</u>
	Bodenwertfaktor a) x b) x c) x ...	1,41

spezielle Bodenwerte = Bodenrichtwert x Bodenwertfaktor  
 210 €/m<sup>2</sup> x 1,41  
 = 296 €/m<sup>2</sup>

Berechnung Bodenwerte = spezieller Bodenwert x Grundstücksfläche  
 296 €/m<sup>2</sup> x 248m<sup>2</sup>  
 = 73.408 €

anteiliger Bodenwert = Bodenwert : Gesamtanteile x Miteigentumsanteile  
 73.408 € : 1.000 x 149,45  
 = 10.971 €  
 rd. **11.000 €**

## Gemeinschaftseigentum

### Gebäudebeschreibung

Nutzung	viergeschossiges Wohnhaus mit 5 Wohnungen
Bauart	massive Bauweise
Mauerwerk	konventioneller Mauerwerksbau
Baujahr	1959/60, Dachgeschossausbau 1998/99; Umwandlung in Wohnungseigentum 1993 und mit Baubeginn 1998
Dachkonstruktion	zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach in Holzkonstruktion, Dacheindeckung Pfannen; Hof- und gartenseitige Dachgauben, Eindeckung Bitumenbahnen
Geschossdecken	massiv (Stahlbeton)
Treppenhaus	baujahrestypische massive Treppe, Stufen und Podeste Kunststein, Harfengeländer aus Metall, farbig lackiert, Handlauf Kunststoff, natürliche Belichtung, zweiflügelige Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Unterlicht; baujahrestypische, steile und schmale Holztreppe zum Dachgeschoss, wandseitiger Handlauf aus Holz, natürliche Belichtung, Holzdachflächenfenster; Hauseingangstüre Metallrahmen mit Glasausfachung, Seitenteil mit Briefkästen und Klingelanlage
Fassade	Straßenseite Klinker; Hofseite Putz
Keller	voll unterkellert, typische Kellerräume wie Waschküche, Heizungsraum sowie Mieter/ Wohnungskeller, überwiegend massive Trennwände
besondere Bauteile	Die besonderen Bauteile des Gemeinschaftseigentums (wie Kellerlichtschächte, Eingangsüberdachung, Balkone, 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 sind keine Garagen oder Stellplätze vorhanden. Die Parkmöglichkeiten in der Straße waren zum Besichtigungstermin ausreichend. Üblicherweise ist bei Wohnnutzungen zum Abend hin mit einer Verschlechterung der Parksituation zu rechnen. In dem hier vorliegenden Fall ist dies aufgrund des gegenüberliegenden öffentlichen Gebäudes (Grundschule) nicht zu erwarten. Es ist eher mit einer Verbesserung zu rechnen. Das Objekt liegt in einer Parkraumbewirtschaftungszone (Alt - Oberhausen, Anlage 1, Teil C).

## 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 abrisstreifen Gebäude kommt wegen des äußerst hohen Instandsetzungsaufwandes kein Wert mehr zu)

ist der allgemeine Unterhaltungszustand des Gebäudes überwiegend mit mäßig (Bauzustandsstufe 4) und in Teilbereichen mit schlecht (Bauzustandsstufe 5) 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, Dacheindeckung, Briefkastenanlage 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 Energieausweis liegt nicht vor. Die Berechnungsverfahren sind vorgegeben (Bedarf oder Verbrauch). 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 Modernisierungen 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 das Sondereigentum im Extremfall mit dem Gebäude untergeht. Umgekehrt hat der bauliche Zustand des Sondereigentums in der Regel keine nennenswerten Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer der Anlage.

In Kleiber digital 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 sowie 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 64 Jahren; Modernisierungsgrad Bewertungsobjekt 4 Punkte, Modernisierungsgrad 4 Punkte entspricht „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“).

## Sondereigentum

(Überwiegend Vermutungen, da ohne Innenbesichtigung)

### Allgemeine Angaben

Ausführung u. Lage im Gebäude

Die Wohnung Nr. 5 befindet sich im 1998/99 ausgebauten Dachgeschoss und erstreckt sich über die gesamte Etage. Die Wohnung verfügt über Küche, Diele, Bad, einen Wohnraum mit Dachterrasse und einen Schlafraum. Küche und Schlafraum sind gefangene Räume, die nur über den vorgelagerten Wohnraum zu erreichen sind. Der Grundriss ist kleinräumig und zeitgemäß. Alle Räume werden natürlich belichtet. Der Einheit wurde ein Kellerraum zur alleinigen Nutzung zugeordnet (Keller Nr. 5, siehe Anlage).

### Ausstattung

Fußböden

Küche und Bad: Fliesen, Diele, Wohn- und Schlafraum: Laminat oder Teppichboden

Wand- u. Deckenbeläge

Wände: Bad: Fliesen bis 2m Höhe, Küche Fliesenschild, Wohnräume: Tapete gestrichen; Decken: gestrichen

Fenster

ein- und zweiflügelige Dreh-/Kippfenster, Kunststoff, Isolierverglasung, Standardbeschläge, Wohnzimmer: einflügelige Balkontüre und feststehende Verglasung

Türen

glatte Holztüren und Zargen; Standarddrückergarnituren

Sanitäre Ausstattung

einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard: Bad mit Dusche, Waschbecken und Hänge WC

Elektroinstallation

einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard: ausreichende Zahl Steckdosen und Lichtauslässe pro Raum; wenige als Wechselschalter; mehrere separat abgesicherte Stromkreisläufe; Gegensprechanlage

Beheizung

Zentralheizung (Fernwärme), Flachheizkörper

Warmwasserbereitung

Strom (Durchlauferhitzer im Bad)

besondere Einbauten

Den Unterlagen sind keine gesondert zu berücksichtigenden festen Einbauten wie besonders hochwertige Einbauschränke oder ähnliches zu entnehmen.

Anhand der aufgeführten Ausstattungsmerkmale wird die Wohnung überwiegend als mittel und in Teilbereichen als einfach 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	7,35 m <sup>2</sup>	
Diele	2,70 m <sup>2</sup>	
Bad	4,95 m <sup>2</sup>	
Wohnen	25,43 m <sup>2</sup>	
Balkon 6,1m <sup>2</sup> zu ¼	1,50 m <sup>2</sup>	
Schlafen	<u>11,73 m<sup>2</sup></u>	
Summe	53,66 m <sup>2</sup>	rd. 54m <sup>2</sup>

Die Flächenaufstellung wurde den Unterlagen zum Bauantrag entnommen. Der Ansatz des Balkons wurde entsprechend der Wohnflächenverordnung von ½ auf ¼ reduziert. Für die weiteren Berechnungen wird eine **Wohnfläche** von ca. **54m<sup>2</sup>** zugrunde gelegt. Die Flächenaufstellung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

**Unterhaltungszustand**

Mangels Innenbesichtigung sowie dem höchstwahrscheinlich vorliegenden Leerstand muss insbesondere in Kombination mit den Maschinen und Geräten im Treppenhaus sowie den Baumaterialien davon ausgegangen werden, dass Instandsetzungsbedarf oder gar Restarbeiten bezüglich des Ausbaus vorliegen. Der Bauakte war eine Notiz zur Bauzustandsbesichtigung vom 15.04.1999 zu entnehmen. Es waren keine Beanstandungen eingetragen. Es muss somit davon ausgegangen werden, dass die grundsätzlichen Ausbauarbeiten abgeschlossen sind. Dem Luftbild mit Bildflugdatum 19.07.2022 ist allerdings zu entnehmen, dass der im Grundrissplan enthaltene „Standrost mit Stange“ des Rettungsfensters nicht vorhanden ist. In Kombination mit dem Wohnungszugang über die steile Holztreppe sowie der Nutzung als Ablagefläche derselben, ist eine Wohnnutzung nicht ohne Risiko, bzw. sogar als fraglich einzustufen. Die Kosten für zwingend notwendige Instandsetzungsmaßnahmen werden pauschal mit rd. **4.000 €** veranschlagt (Insbesondere Herstellung des 2. Rettungsweges, einfacher Instandsetzungsbedarf in der Wohnung wie prüfen der elektrischen Anlage und der Heizkörper, Fenster warten und justieren, ver einzelte Schalterabdeckungen erneuern sowie weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen).

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, Belegung „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](http://www.boris.nrw.de)). Für Eigentumswohnungen werden zwar keine Liegenschaftszinssätze angegeben, dennoch muss der Modelansatz der Verwaltungskosten für **Eigentumswohnungen** mit jährlich **411 €** (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 **13,50 €/m<sup>2</sup>** 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 berücksichtigt 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 ( $\rho$ )

In Kleiber digital 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 2,17% +/- 0,34% für vermietetes Wohnungseigentum angegeben (40 Kauffälle, 77,5m<sup>2</sup> Wohnfläche +/- 21,7m<sup>2</sup>, 1.964 €/m<sup>2</sup> Kaufpreis / WF +/- 561 €/m<sup>2</sup>, 6,93 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete +/- 0,92 €/m<sup>2</sup>, 42,3 Jahre Restnutzungsdauer +/- 13,9 Jahre). Für selbstgenutztes Wohnungseigentum sind es 1,71% +/- 0,35%. Basierend auf der Anzahl der Einheiten im Objekt (neutral bis leicht mindernd), der fehlenden Rücklage (erhöhend), dem allgemeinen Unterhaltungszustand (leicht erhöhend), der Objektlage (neutral bis leicht erhöhend), der Wohnungsgröße (neutral) und insbesondere der fehlenden Innenbesichtigung (stark erhöhend) wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (neutral bis leicht mindernd) ein Liegenschaftszinssatz von **3,0%** 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 20m<sup>2</sup> bis unter 60m<sup>2</sup> (i.M. 40m<sup>2</sup>), eine Spanne von 4,31– 6,64 €/m<sup>2</sup>, mit einem Mittelwert von 5,54€/m<sup>2</sup> an (Baujahresgruppe V, Bj. 1995 - 2014; 5,60 - 8,26 €/m<sup>2</sup>, Mittelwert 7,06 €/m<sup>2</sup>).

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.

Grundlage ist die Baujahresgruppe II (1950 -1964), da dies dem Baujahr des Gebäudes entspricht. Das Jahr des Dachgeschossausbaus ist, basierend auf dem unteren Spannenwert (Vermeidung von Doppelberücksichtigungen), wie eine Modernisierung zu behandeln. Unter Berücksichtigung der im Textteil des Mietspiegels ausgewiesenen Zu- und Abschläge ergibt sich ein Mietansatz von:

Ausgangswert	<b>4,31 €/m<sup>2</sup></b>
Balkon (hier Dachterrasse)	+ 0,51 €/m <sup>2</sup>
Zentrale Warmwasserversorgung	+ 0,20 €/m <sup>2</sup>
Isolierverglasung nach 1994	+ 0,21 €/m <sup>2</sup>
Erneuerung der Wohnungsausstattung nach 2000	+ 0,58 €/m <sup>2</sup>
Erneuerung der Sanitärausstattung nach 2000	+ 0,41 €/m <sup>2</sup>
einfacher Gebäudezustand bis zu -0,58 €/m <sup>2</sup>	- 0,30 €/m <sup>2</sup>
Fernwärmeanschluss	+ 0,18 €/m <sup>2</sup>
Dachdämmung nach 2000	+ 0,69 €/m <sup>2</sup>
Anpassung	+ 2,20 €/m <sup>2</sup>
fiktive Miete	<b>6,79 €/m<sup>2</sup></b>

## Fiktive Einnahmen

$$54\text{m}^2 \times 6,79 \text{ €/m}^2 = 366,66\text{€}$$

## tatsächliche Einnahmen

Tatsächliche Einnahmen sind nicht bekannt. Die Wohnung steht höchstwahrscheinlich leer. Die Ertragswertberechnung wird auf Basis der fiktiven Einnahmen durchgeführt. Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale ImmoWertV ist nicht erforderlich.

**Ertragswertberechnung**

Gewerbe	0 m <sup>2</sup>	x	0,000000 €/m <sup>2</sup>	=	0,00 €	x 12	0 €
Wohnen	54 m <sup>2</sup>	x	6,790000 €/m <sup>2</sup>	=	366,66 €	x 12	4.400 €
Stellplatz	0 Stck.	x	0,00 €/ Stck.	=	0,00 €	x 12	0 €
<b>Jahresrohertrag des Objektes</b>							<b>4.400 €</b>

**Bewirtschaftungskosten**

- Verwaltung	Gewerbe	0%	von 0 €	=	0 €			
	Wohnen	411,00 €	x 1 Einheiten	=	-411 €			
	Stellplatz	0,00 €	x 0 Stellplätze / Garagen	=	0 €			
				entspricht	9,3 %		<b>-411 €</b>	
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m <sup>2</sup>	x 0 m <sup>2</sup>	=	0 €			
	Wohnen	13,50 €/m <sup>2</sup>	x 54 m <sup>2</sup>	=	-729 €			
	Stellplatz	0,00 €/Stck.	x 0 Stück	=	0 €			
				entspricht	16,6 %		<b>-729 €</b>	
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0%	von	0 €	=	0 €		
	Wohnen	2,0%	von	4.400 €	=	-88 €		
	Stellplatz	0,0%	von	0 €	=	0 €		
				entspricht	2,0 %		<b>-88 €</b>	
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0%	von	0 €	=	0 €		
	Wohnen	0,0%	von	4.400 €	=	0 €		
	Stellplatz	0,0%	von	0 €	=	0 €		
				entspricht	0,0 %		<b>0 €</b>	
<b>Bewirtschaftungskosten</b>							<b>27,9 %</b>	<b>-1.228 €</b>

Jahresreinertrag des Grundstücks							3.172 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	11.000 €	x	3,00 %	Liegenschaftszinssatz	=		<b>-330 €</b>
Jahresreinertrag der baulichen Anlage							2.842 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage							49.487 €
						zzgl. Bodenwert	11.000 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>							<b>60.487 €</b>

$$17,413148 \quad V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$1,03 \quad q = \text{Zinsfaktor} = 1 + \frac{P}{100}$$

$$25 \text{ Jahre} \quad n = RND$$

## 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 Wertermittlungstichtag angefallen sein.

Eine Anfrage beim Gutachterausschuss Oberhausen zu einem anderen Objekt der gleichen Baujahresgruppe ergab unter Beachtung der nachfolgenden Vorgaben:

- Baujahr um 1956/57
- um 65m<sup>2</sup>
- einfache bis mittlere Wohnlage (hier Schenkendorfstraße)
- einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard
- ohne Balkon
- bis 10 Einheiten
- Weiterverkäufe

10 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung. 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 m<sup>2</sup> 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 (1.120 €/m<sup>2</sup>).

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.	Ausgangswerte	Datum Verkauf	Korr. Faktor	Objektlage	Korr. Faktor	Baujahr	Korr. Faktor	Lage im Gebäude	Korr. Faktor	Ausstattung und Balkon/Garten/Terrasse	Korr. Faktor	Wohnfläche	Korr. Faktor	Einheiten im Objekt	Korr. Faktor	Vergleichspreise
1	1.293 €/m <sup>2</sup>	03-2018	1,32	Vennepoth	0,90	1960	1,00	EG	1,02	gut, T/G	0,85	58 m <sup>2</sup>	1,01	8	1,03	1.385 €/m <sup>2</sup>
2	972 €/m <sup>2</sup>	09-2018	1,32	Westhoffstraße	1,00	1962	0,98	2. OG	0,98	normal, G	0,95	72 m <sup>2</sup>	1,03	6	1,01	1.218 €/m <sup>2</sup>
3	685 €/m <sup>2</sup>	01-2019	1,32	Teutoburger Straße	1,00	1959	1,01	3. OG	0,96	normal, G	0,95	65 m <sup>2</sup>	1,02	8	1,03	875 €/m <sup>2</sup>
4	866 €/m <sup>2</sup>	01-2019	1,32	Beethovenstraße	1,00	1963	0,97	DG (3.)	0,96	normal, G	0,95	62 m <sup>2</sup>	1,01	7	1,02	1.042 €/m <sup>2</sup>
5	1.630 €/m <sup>2</sup>	02-2022	1,00	Teutoburger Straße	1,00	1955	1,05	2. OG	0,98	normal, G	0,95	65 m <sup>2</sup>	1,02	6	1,01	1.642 €/m <sup>2</sup>
6	1.803 €/m <sup>2</sup>	06-2022	1,00	Thüringer Straße	1,00	1954	1,06	1. OG	1,00	gut, --	0,95	66 m <sup>2</sup>	1,02	8	1,02	1.889 €/m <sup>2</sup>
7	2.014 €/m <sup>2</sup>	08-2022	1,00	Lipperheidstraße	0,95	1957	1,03	EG	1,02	gut, --	0,95	69 m <sup>2</sup>	1,03	10	1,05	2.065 €/m <sup>2</sup>
8	1.428 €/m <sup>2</sup>	09-2022	1,00	Tirpitzstraße	0,90	1955	1,05	EG	1,02	normal, --	1,00	70 m <sup>2</sup>	1,03	4	0,99	1.404 €/m <sup>2</sup>
9	983 €/m <sup>2</sup>	03-2023	1,00	Bebelstraße	1,00	1955	1,05	DG (2.)	0,98	normal, --	1,00	60 m <sup>2</sup>	1,01	5	1,00	1.022 €/m <sup>2</sup>
10	1.319 €/m <sup>2</sup>	03-2023	1,00	Scharnhorststraße	0,95	1953	1,07	2. OG	0,98	normal, --	1,00	53 m <sup>2</sup>	1,00	8	1,03	1.353 €/m <sup>2</sup>
11	992 €/m <sup>2</sup>	03-2023	1,00	Teutoburger Straße	1,00	1960	1,00	DG(3.)	0,96	gut, --	0,95	66 m <sup>2</sup>	1,02	6	1,01	932 €/m <sup>2</sup>
12	1.120 €/m <sup>2</sup>	---	1,00	Friedenstraße 39	1,00	1959/60	1,00	DG (4.)	1,00	mittel bis einfach, T	1,00	54 m <sup>2</sup>	1,00	5	1,00	1.120 €/m <sup>2</sup>
<b>lfd. Nr.</b>	<b>12</b>	<b>Bewertungsobjekt auf Basis des Ertragswertes</b>								<b>Mittelwerte</b>	<b>63 m<sup>2</sup></b>	<b>1.329 €/m<sup>2</sup></b>				

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

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

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

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

oder die exakte mathematische Ausdrucksweise

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

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

arithmetische Mittelwert  $\bar{X} = 1.329 \text{ €/m}^2$

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

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

n	x	x <sup>2</sup>	X quer	X quer <sup>2</sup>	Abweichung
1	1.385 €/m <sup>2</sup>	1.918.225 €/m <sup>2</sup>			56 €/m <sup>2</sup>
2	1.218 €/m <sup>2</sup>	1.483.524 €/m <sup>2</sup>			-111 €/m <sup>2</sup>
3	875 €/m <sup>2</sup>	765.625 €/m <sup>2</sup>			-454 €/m <sup>2</sup>
4	1.042 €/m <sup>2</sup>	1.085.764 €/m <sup>2</sup>	15.947 €/m <sup>2</sup>		-287 €/m <sup>2</sup>
5	1.642 €/m <sup>2</sup>	2.696.164 €/m <sup>2</sup>	12		313 €/m <sup>2</sup>
6	1.889 €/m <sup>2</sup>	3.568.321 €/m <sup>2</sup>			560 €/m <sup>2</sup>
7	2.065 €/m <sup>2</sup>	4.264.225 €/m <sup>2</sup>			736 €/m <sup>2</sup>
8	1.404 €/m <sup>2</sup>	1.971.216 €/m <sup>2</sup>			75 €/m <sup>2</sup>
9	1.022 €/m <sup>2</sup>	1.044.484 €/m <sup>2</sup>			-307 €/m <sup>2</sup>
10	1.353 €/m <sup>2</sup>	1.830.609 €/m <sup>2</sup>			24 €/m <sup>2</sup>
11	932 €/m <sup>2</sup>	868.624 €/m <sup>2</sup>			-397 €/m <sup>2</sup>
12	1.120 €/m <sup>2</sup>	1.254.400 €/m <sup>2</sup>			-209 €/m <sup>2</sup>
Summen	15.947 €/m <sup>2</sup>	22.751.181 €/m <sup>2</sup>	1.329 €/m <sup>2</sup>	1.766.020 €/m <sup>2</sup>	

### 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 % :

$$t_{10} = 2,228$$

$$X \text{ quer} = 1.329 \text{ €/m}^2$$

$$t_{11} = 2,201$$

$$S = 376 \text{ €/m}^2$$

$$t_{12} = 2,179$$

$$n = 12$$

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

$$\begin{array}{lll} \text{Vertrauensbereich} & 1.329 \text{ €/m}^2 & +/- 239 \text{ €/m}^2 \\ \text{entspricht} & 1.090 \text{ €/m}^2 & \text{bis } 1.568 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

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:

$$t_{n-1} * S \quad +/- 828 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Erwartungsbereich} \quad 501 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 2.157 \text{ €/m}^2$$

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 und den vorgenommenen Anpassungen wird insbesondere unter Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung vom unteren Spannenwert ausgegangen. Danach ergibt sich für die Wohnung folgender Vergleichswert:

vorläufiger Vergleichswert    Wohnung                       $54\text{m}^2 \times 1.090 \text{ €/m}^2 = 58.860 \text{ €}$

## 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 Zweiraumwohnung, in einer innerstädtischen Wohnlage. 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 städtischen Lagen ergeben sich bei der nachfolgenden Gewichtung folgende objektspezifische Marktanpassungsfaktoren zu den Verfahren:

		Gewichtung	Anteil	Faktor
vorläufiger Ertragswert	60.487 €	0,60	36.292 €	0,99
vorläufiger Vergleichswert	58.860 €	0,40	<u>23.544 €</u>	1,02
			59.836 €	1,00

Die gute 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. Innerhalb der normalen Bandbreiten der Differenzen sind nahezu deckungsgleiche Verfahrensergebnisse eher dem Zufall zuzuschreiben und dürfen nicht als Maßstab für die Genauigkeit einer Wertermittlung missverstanden werden. Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung des objektspezifischen Marktanpassungsfaktors vom Ertragswert abgeleitet.

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Ertragswert} && \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &60.487 \text{ €} && \times 0,99 \\
 &= 59.882 \text{ €}
 \end{aligned}$$

**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. Die fehlende Innenbesichtigung wurde in den Parametern des Verfahrens berücksichtigt. Eine gesonderte Berücksichtigung ist somit nicht erforderlich. Es sind daher nur die folgenden besonderen objektspezifischen Merkmale zu berücksichtigen:

vorläufiger Verkehrswert	59.882 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Wohnung	- 4.000 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Gemeinschaft	- 0 €
- Stellplatz / Garage	+ 0 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Sonstiges, fehlende Rücklage	- <u>6.000 €</u>
Verkehrswert	49.882 €

**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 24. April 2024 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **50.000 €** (fünfzigtausend)

06.06.2024

.....  
Datum                      Boscheinen

17K 009/24

Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 15.05.2024 um 09:55 Uhr erstellt.



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.





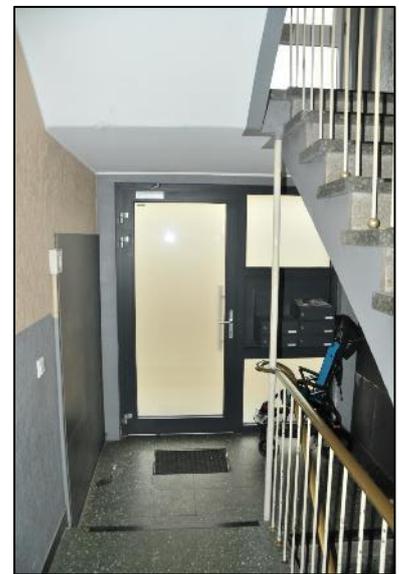
Friedenstraße, Blickrichtung Norden



Friedenstraße, Blickrichtung Süden



Straßenansicht Friedenstraße 39



Treppenhaus, Hauseingangsbereich

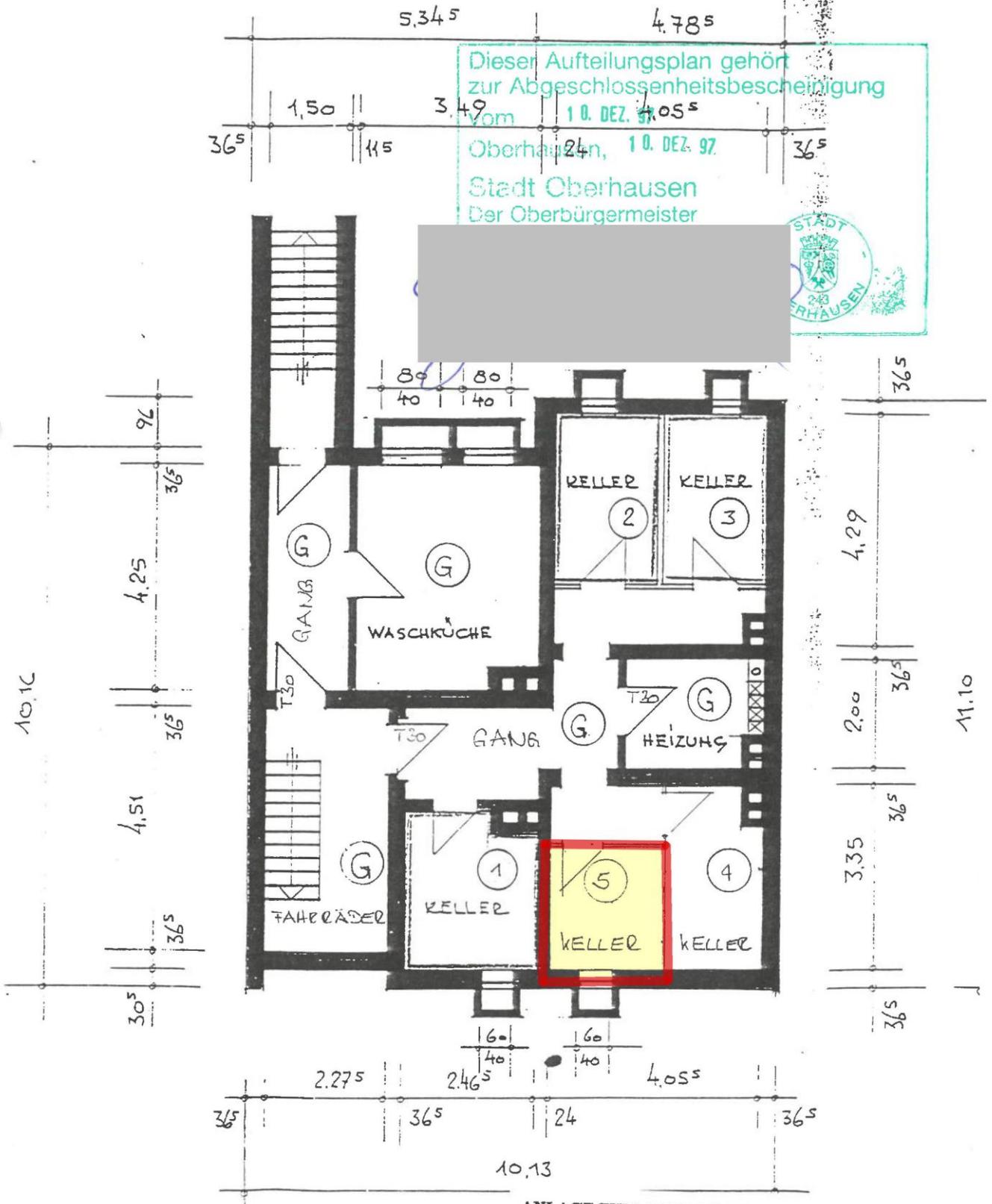


Kellertreppe



Kellergang

Ausschnitt Grundrisszeichnung Kellergeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Stand 1997



Dieser Aufteilungsplan gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10. DEZ. 2005  
Oberhausen, 10. DEZ. 97  
Stadt Oberhausen  
Der Oberbürgermeister





Waschküche / Fahrradraum



Kellerfenster



Fotomontage Hofbereich



Fotomontage Hofansicht



Terrasse DG



Allgemeinzustand Fallrohre und Balkonentwässerung



altes Fallrohr



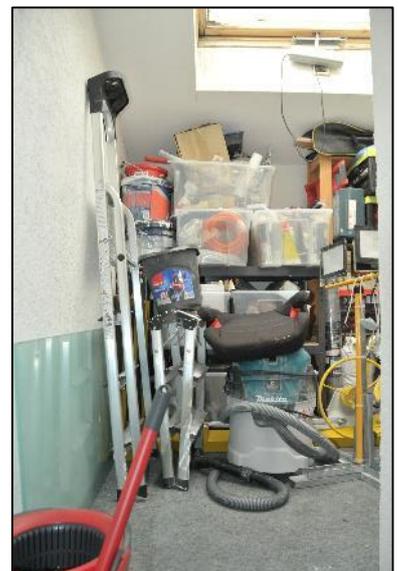
Treppenhaus



Treppenhaus 3. OG  
links Zugang Treppe ETW5



Treppe ETW5



Hausflur vor ETW5 im DG



Dachflächenfenster Treppenhaus



Allgemeinzustand Dachflächenfenster

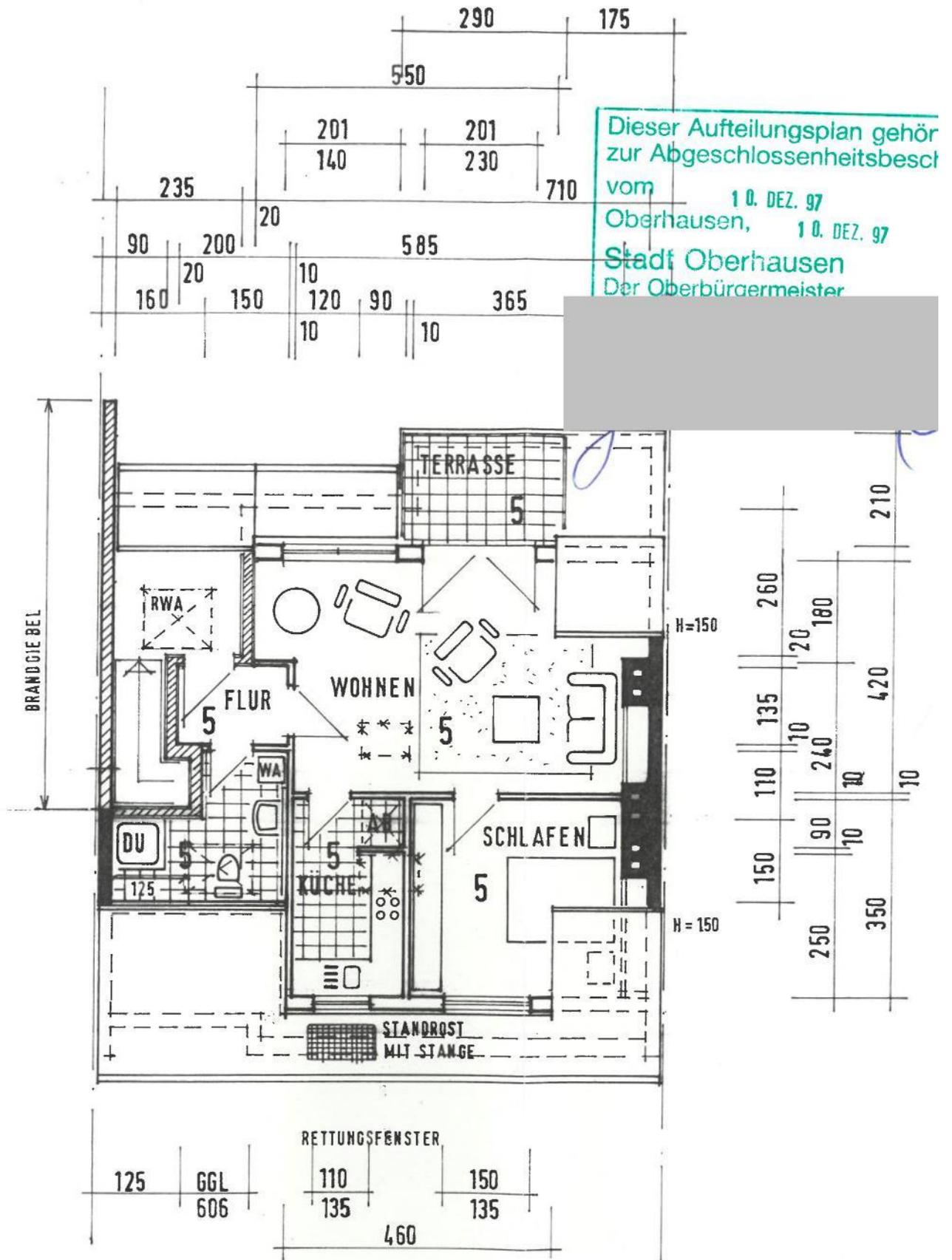


Hausflur vor ETW5, rechts Wohnungszugang

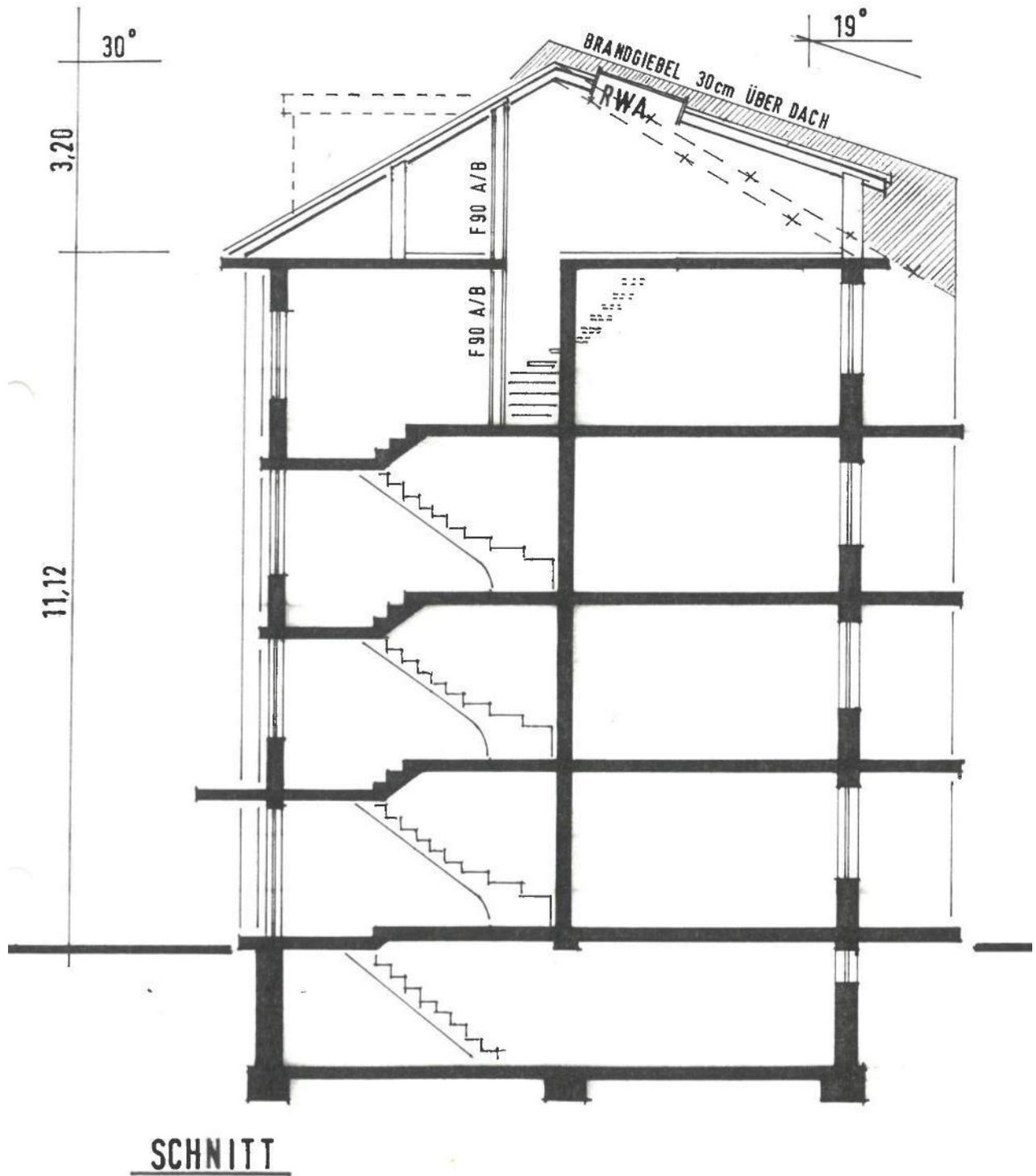


Wohnungszugang ETW5

Ausschnitt Grundrisszeichnung Dachgeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Stand 1997



Ausschnitt Schnittzeichnung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Stand 1997



## **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.