

## 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. 1 im Erdgeschoss links

der

Bachstraße 119  
46149 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 024/23



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung	3
allgemeine Angaben	3...
Kataster- und Grundbuchangaben	4
Teilungserklärung	4
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	
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	- 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 024/23 mit Auftragseingang vom 08.09.2023.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 11.09.2023 zum 06.10.2023. Es konnten die Wohnung, der zugehörige Kellerraum sowie weite Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden. Einer Fotodokumentation wurde zugestimmt.
Ortsbesichtigung	06.10.2023 / 12:30 Uhr
Teilnehmer	Sachverständiger Mieter
Auskünfte / Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anliegerbescheinigung vom 04.10.2023</li><li>- Fachbereich Wohnungswesen vom 02.10.2023</li><li>- Grundbuch vom 23.6.2023 / Stand 04.05.2023</li><li>- Kopie der Teilungserklärung vom 28.08.1997</li><li>- Online Flurkartenausschnitt vom 26.11.2023</li><li>- Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2023</li><li>- Gutachterausschuss vom 04.12.2023</li></ul>

- Zwangsverwaltung vom 28.09.2023 (Inbesitznahmebericht, Mietvertrag)
- Hausverwaltung vom 08.12.2023
- Grundstücksmarktbericht 2023
- Denkmalschutzliste Stand 21.05.2022
- Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2023
- Internetseiten [www.oberhausen.de](http://www.oberhausen.de), [www.open-street-map.de](http://www.open-street-map.de) und andere

### Katasterangaben

11/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Buschhausen
Flur	1
Flurstück	272, Gebäude- und Freifläche, Bachstraße 119
Größe	499 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links mit Kellerraum Nr. 1 des Aufteilungsplanes

### Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen
Grundbuchbezirk	Buschhausen
Grundbuchblätter	1965
Bestandsverzeichnis	Angaben stimmen mit den Katasterangaben überein Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu allen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern 1965 bis 1973) beschränkt. Eingetragen am 29.09.1997.
Abt. I	lfd. Nr. 5 Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
Abt. II	lfd. Nr. 9 Beschränkung gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenzverordnung, eingetragen am 23.03.2023
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. 9 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. Es bestehen keine ungewöhnlichen, bzw. den Verkehrswert beeinflussenden Vertragsvereinbarungen. Der Einheit wurde das Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. EP4 eingeräumt. Dem Sondereigentum wurde der Kellerraum Nr. 1 (siehe Anlage) aus dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet.

## **Beschlüsse der Eigentümerversammlung**

Laut Auskunft der Hausverwaltung lagen mit Stand 12/2023 keine Beschlüsse zu Investitionen oder Sonderumlagen vor. Die Höhe des Hausgeldes für das Sondereigentum Nr. 1 beträgt 345,20€. Es bestehen Hausgeldrückstände in Höhe von rd. 14.000 €.

## **Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum**

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) § 19 Abs. 2 Nr. 4 ist die Wohnungseigentümergeinschaft 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. Mit Stand 12/2023 werden die Ist-Rücklage rd. 37.000 € und die Soll-Rücklage rd. 51.000 € erreichen. Die Differenz ergibt sich alleine aus den Hausgeldrückständen der zu bewertenden Einheit. In einem Verkehrswertgutachten ist von gesicherten Erkenntnissen unter Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen und der Würdigung der Wahrscheinlichkeit des Eintretens auszugehen. Der Vorrang der Eigentümergemeinschaft gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG in Höhe von 5% deckt die aktuellen Hausgeldrückstände noch nicht ab. Die niedrige Größenordnung der erstrangigen Eintragung in Abteilung III des Grundbuchs und die nachrangigen Zwangssicherungshypotheken für die Eigentümergemeinschaft, vermindern das Risiko soweit, dass in diesem Fall von der Soll-Rücklage ausgegangen werden kann. Diese Größenordnung ist ausreichend, um laufende Kosten und gewöhnliche Reparaturen sowie vereinzelte größere Maßnahmen abzudecken. Das Risiko einer Sonderumlage gegenüber einem durchschnittlichen Gebäude dieser Baujahresgruppe wird als normal eingeschätzt. Die Übereinstimmung des Objektzustandes und die Höhe der Erhaltungsrücklage sind gegeben (keine großen Maßnahmen bei leerer Gemeinschaftskasse anstehend oder umgekehrt). Eine Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Merkmal nach §8 Absatz 3 ImmoWertV ist nicht erforderlich.

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	<p>Der Online-Flurkarte ist eine Überbauung des Flurstücks 272 (Bewertungsobjekt) durch das Nachbargebäude Bachstraße 117 zu entnehmen. 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 5m<sup>2</sup>) und dem Zeitpunkt des Überbaus (vor 1948) 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 <u>Wert</u> 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.</p>
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 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 gewerbliche Baufläche 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 Bachstraße und die Skagerrakstraße. Hierbei handelt es sich um zweispurige Straßen ohne Mittelstreifenmarkierung, mit beidseitigen Gehwegen und Parkstreifen. Die Skagerrakstraße verfügt zudem über beidseitige Radwegmarkierungen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Parkmöglichkeiten sind begrenzt, aber ausreichend.

Versorgungsleitung

Strom, Wasser, Telefon, Gas

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 Bachstraße und Skagerrakstraße 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 Teilanlagen Fahrbahn, Gehwege, Parkflächen und Entwässerung der Bachstraße wurden im Jahr 2017 gezahlt. Für die Verbesserung / Erneuerung der Teilanlagen Inlinermaßnahme der Skagerrakstraße wurden Beiträge 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 überwiegend befestigt. Entlang der hofseitigen Fassade sind vernachlässigte Blühpflanzen, Büsche und Sträucher vorhanden. Auf der Giebelseite befindet sich ein größerer Baum. 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 unregelmäßig und leicht schiefwinkelig rechteckig (siehe Anlage). Die Straßenfront an der Bachstraße hat eine Länge von ca. 27m und an der Skagerrakstraße von ca. 16m.

**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=15/51.5002/6.8189>



Maßstab ca. 1 : 11.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende  
[www.openstreetmap.org/copyright](http://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 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 nördliche Stadtbezirk Sterkrade macht mit rd. 42 Quadratkilometer mehr als die Hälfte des Stadtgebietes aus. Mit Stand 31.12.2017 lebten in Sterkrade ca. 82.000 Menschen. Zum Stadtbezirk gehören die Stadtteile Alsfeld, Barmingholten, Biefang, Buschhausen, Holten, Königshardt, Schmachtendorf, Schwarze Heide, Sterkrade-Mitte, Tackenberg und Walsumermark. Der Bezirk grenzt an die Städte Dinslaken (Nordwesten), Bottrop (Osten) sowie die Bezirke Oberhausen-Osterfeld (Osten), Alt-Oberhausen (Süden) und den Duisburger Stadtbezirk Hamborn (Westen).

Die Wohnung befindet sich im Südwesten von Sterkrade, im Stadtteil Buschhausen, welcher an Duisburg – Hamborn angrenzt. Buschhausen wird im Norden überwiegend von einer Wohnbebauung geprägt. Der südöstliche Bereich wird von gewerblichen Nutzungen mit den hierfür typischen Betrieben wie Autohäusern, Baumärkten, Sportstudios und vereinzelt Discountern geprägt. Ca. 100m südlich befindet sich ein Discounter. Im Bereich Thüringer Straße / Ecke Mecklenburger Straße ist ein kleines Nebenzentrum mit Apotheke, vereinzelt Dienstleistungsunternehmen, Speiselokalen und Geschäften des täglichen Bedarfs angesiedelt. Der Bezirk Sterkrade ist ein Mittelzentrum. Die Entfernung zum Zentrum von Sterkrade beträgt ca. 2,4 km (Luftlinie, PKW rd. 3,4km). Hier befinden sich die Fußgängerzone mit entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten samt Dienstleistungsunternehmen, Banken, Ärzten sowie das technische Rathaus. Im östlichen Teil der Fußgängerzone finden ein Wochenmarkt sowie die traditionsreiche jährliche Sterkrader Fronleichnamskirmes statt. Im Bezirk sind Schulen unterschiedlichen Bildungsniveaus, Kindergärten und -tagestätten, Alten- und Pflegeheime sowie diverse ärztliche und kirchliche Einrichtungen vorhanden.

Verkehrstechnisch gesehen, liegt das Objekt durch die Nähe zur 500m entfernten Buschhausener Straße günstig. In 5-10 Fahrminuten sind die Anschlussstellen Kreuz Oberhausen West der A42 und A3 sowie Buschhausen der A42

zu erreichen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Im Umkreis von 300 bis 500m befinden sich mehrere Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Hierüber sind der rd. 3,0km entfernte Bahnhof von Sterkrade und der ca. 5,7 km entfernte Hauptbahnhof mit seinen S- und Fernbahnan schlüssen zu erreichen. Über die dort vorgelagerten ZOB's 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 1997.

#### umliegende Bebauung

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

#### abschließende Lagebeurteilung

Die Wohnlage wird entsprechend der Definitionen des Mietspiegels als mittel "überwiegend zusammenhängend bebaut, ohne außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm oder Geruch", mit Tendenz zur einfachen Wohnlage „überdurchschnittliche Verkehrsbelästigung oder Beeinträchtigung durch Gewerbe-/Industriebetriebe, ungünstiges Wohnumfeld mit wenig Grün- und Freiflächen“ eingestuft. Die Tendenz zur einfachen Wohnlage ergibt sich aus der Nähe zu den südlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten sowie der Nähe zur A3 und die Ausstrahlung auf die Wohnlage des Bewertungsobjektes. Bei der Besichtigung waren zwar keine einzelnen herausragenden Nachteile zu verzeichnen (Geruch, Lärm oder Staub), in der Summe ergibt sich hieraus aber diese Lageeinordnung. Die Nachteile werden durch das breitere 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 210 €/m<sup>2</sup>, 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 Thüringer Straße 28.

### 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 unregelmäßige und 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 Süden 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  $((21,10\text{m} + 21,70\text{m}) / 2) \times 9,54\text{m} \times 3,75 \text{ Geschosse}$  766m<sup>2</sup>

Berechnung WGFZ  
 WGFZ = Geschossfläche : Grundstücksgröße  
 WGFZ = 766 m<sup>2</sup> : 499m<sup>2</sup>  
 WGFZ = 1,54

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks liegt über der des Bodenrichtwertes. Im Grundstücksmarktbericht wird für drei- und mehrgeschossige Wohnbaugrundstücke auf die Umrechnungskoeffizienten in der Anlage 11 der Wertmittlungsrichtlinien (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 tatsächlich 1,54 = 1,252  
 UK für die GFZ Bodenrichtwert 1,00 = 1,000

Korrekturfaktor WGFZ = GFZ tatsächlich : GFZ Bodenrichtwert  
 1,252 : 1,000  
 = 1,25

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen	a) Lage	1,00
	b) Grundstücksgestalt	0,98
	c) WGFZ	1,25
	d) Erschließungszustand	1,00
	e) Ausrichtung	1,05
	f) Bodenbeschaffenheit	1,00
	g) Zeitablauf	1,00
	<u>Bodenwertfaktor a) x b) x c) x ...</u>	<u>1,29</u>

$$\begin{aligned} \text{spezielle Bodenwerte} &= \text{Bodenrichtwert} \times \text{Bodenwertfaktor} \\ & 210 \text{ €/m}^2 \quad \times 1,29 \\ &= 271 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Berechnung Bodenwerte} &= \text{spezieller Bodenwert} \times \text{Grundstücksfläche} \\ & 271 \text{ €/m}^2 \quad \times 499\text{m}^2 \\ &= 135.229 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{anteiliger Bodenwert} &= \text{Bodenwert} : \text{Gesamtanteile} \times \text{Miteigentumsanteile} \\ & 135.229 \text{ €} : 100 \quad \times 11 \\ &= 14.875 \text{ €} \\ &\text{rd. } \mathbf{14.900 \text{ €}} \end{aligned}$$

## Gemeinschaftseigentum

### Gebäudebeschreibung

Nutzung	dreigeschossiges Wohnhaus mit insgesamt 9 Wohnungen
Bauart	massive Bauweise
Mauerwerk	konventioneller Mauerwerksbau
Baujahr	1957/58, 1997 Umwandlung in Wohnungseigentum
Dachkonstruktion	einseitig gewalmtes Satteldach in Holzkonstruktion, Dach-eindeckung Pfannen
Geschossdecken	massiv (Stahlbeton), über Dachgeschoss Holzbalkendecke
Treppenhaus	baujahrestypische Holzterasse, farbig lackiert, Eingangsbe-reich Erdgeschoss Kunststeinbelag, Wände Putz, farbig gestrichen; natürliche Belichtung, Kunststofffenster mit Iso-lierverglasung; Hauseingangstüre Kunststoff mit Isolierver-glasung, Seitenteil mit Briefkästen und Klingelanlage
Fassade	Putz
Keller	voll unterkellert, Heizungsraum, Waschküche, Mieter/Wohnungskeller, überwiegend massive Trennwände
besondere Bauteile	Die besonderen Bauteile des Gemeinschaftseigentums (wie Kellerlichtschächte, 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 Stellplätze vorhanden, die dem einzelnen Sondereigentum zugeordnet wurden. Zur Woh-nung gehört der Stellplatz EP4 (siehe Anlage). Die Parkmög-lichkeiten in der Straße sind ausreichend.

## 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 abrisreifen 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. Ein Großteil der erneuerten Gewerke (Nebeneingangstüre, Fenster, Dacheindeckung etc.) ist 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 1950, das 1980 modernisierte Fenster oder Bad ist inzwischen über 40 Jahre alt). Die Berücksichtigung zwingend notwendiger Sofortmaßnahmen ist nicht erforderlich, bzw. über die 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 11.04.2028, Bewertungsobjekt 132 kWh/ (m<sup>2</sup> a) Endenergieverbrauch, entspricht der Energieeffizienzklasse E; 145kWh/ (m<sup>2</sup> a) Primärenergiebedarf; entspricht der Energieeffizienzklasse E). Die Berechnungsverfahren sind vorgegeben (Bedarf oder Verbrauch). Durch die standardisierten Einflussgrößen (Klimazonen, vorgegebene Innentemperaturen, Warmwasseranteil usw.) sind bei einem Bedarfsausweis 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 standardisierten 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 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 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 65 Jahren; Modernisierungsgrad Bewertungsobjekt 4 Punkte, Modernisierungsgrad 4 Punkte entspricht einer kleinen Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung).

## Sondereigentum

### Allgemeine Angaben

Ausführung u. Lage im Gebäude

Die Wohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss links und verfügt über Küche, Diele mit Abstellkammer, Bad, Wohn- und Schlafzimmer. Alle Räume sind von einer zentralen Diele aus zu erreichen. Es gibt keine gefangenen Räume. Der Grundriss ist zeitgemäß. Die Größe der Räume ist normal. Alle Wohnräume werden natürlich belichtet. Der Einheit wurde ein Kellerraum aus dem Gemeinschaftseigentum zur alleinigen Nutzung zugewiesen (siehe Anlage).

### Ausstattung

Fußböden

Küche, Bad, Wohnzimmer: Fliesen; Diele PVC, Schlafzimmer Teppichboden

Wand- u. Deckenbeläge

Wände: Tapete, gestrichen; Küche: Fliesenschild; Bad: Fliesen bis ca. 1,4 Höhe, sonst ca. 1,6m Höhe; Decken: gestrichen

Fenster

einflügelige Dreh-/Kippfenster, Kunststoff, Isolierverglasung, Standardbeschläge, Wohnzimmer mit Unterlicht

Türen

baujahrestypische glatte Türen und Zargen aus Holz, Zargen farbig lackiert, Standarddrückergarnituren (Langschild)

Sanitäre Ausstattung

einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard: Bad mit Wanne, Waschbecken und WC

Elektroinstallation

einfacher Ausstattungsstandard: notwendige Zahl Steckdosen und Lichtauslässe pro Raum; Diele als Wechselschalter; wenige separat abgesicherte Stromkreisläufe; Türdrücker

Beheizung

Zentralheizung (Gas), ältere Flachheizkörper

Warmwasserbereitung

Gas (Boiler im Bad)

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 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	8,3 m <sup>2</sup>
Diele	7,0 m <sup>2</sup>
Abstellkammer	0,3 m <sup>2</sup>
Bad	4,1 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,5 m <sup>2</sup>
Schlafen	<u>14,1 m<sup>2</sup></u>
Summe	54,3 m <sup>2</sup>

Die Flächenberechnung basiert auf den Plänen zum Bauantrag 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. **54m<sup>2</sup>** zugrunde gelegt. Die Flächenaufstellung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

**Unterhaltungszustand**

Die Wohnung ist vermietet und befindet sich weitgehend in einem funktionstüchtigen Zustand. Die in Teilbereichen ersichtlichen Gebrauchsspuren sind über die, dem Mieter obliegenden Schönheitsreparaturen abgedeckt. Zum Zeitpunkt der Besichtigung lagen eine Undichtigkeit im Bereich der Wasserversorgung am Gasboiler sowie Probleme mit einer Steckdose im Bad vor. Solche Reparaturen fallen in die Zuständigkeit der Zwangsverwaltung. Je nach Art und Umfang der Maßnahme müssen der oder die Betreiber des Verfahrens hierzu noch einen Vorschuss leisten. Da nicht gesichert ist, dass die Zwangsverwaltung in die Lage versetzt wird die erforderlichen Maßnahmen zu realisieren, werden zwingend notwendige Instandsetzungskosten in Höhe von rd. **1.500 €** 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, 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 **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. Für Garagen und **Stellplätze** sind es **41 €**. Die Nutzung steht für gewöhnlich im direkten Zusammenhang mit der Wohnung, weshalb kein zusätzlicher Verwaltungsaufwand berücksichtigt wird.

## 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 €/m<sup>2</sup>** vor. Für den Stellplatz sind es jährlich **27,8 €**. Lediglich für den ungewöhnlichen Fall, dass die Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter/Pächter getragen werden, ist ein Zuschlag anzubringen.

### 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. Die Nutzung des Stellplatzes steht im Zusammenhang mit der Wohnung, weshalb der Ansatz übernommen wird.

### 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 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, 84,0m<sup>2</sup> Wohnfläche +/- 23,7m<sup>2</sup>, 1.999 €/m<sup>2</sup> Kaufpreis / WF +/- 449 €/m<sup>2</sup>, 6,83 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete +/- 1,08 €/m<sup>2</sup>, 45,6 Jahre Restnutzungsdauer +/- 12,3 Jahre). Basierend auf der Anzahl der Einheiten im Objekt (neutral) und dem allgemeinen Unterhaltungszustand (erhöhend) wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (mindernd) ein Liegenschaftszinssatz von **2,10%** 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.

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. Es sind keine Zu- oder Abschläge für abweichende Merkmale anzubringen.

Für den Stellplatz wird aufgrund der ordentlichen Parkmöglichkeiten in Objektnähe ein Ansatz von 30 € gewählt.

## Fiktive Einnahmen

Wohnung	54m <sup>2</sup> x 5,54 €/m <sup>2</sup> =	299,16 €
Stellplatz	1 Stck.	30,00 €

## tatsächliche Einnahmen

Die tatsächlichen Einnahmen für die Wohnung betragen 280,50 € Nettokaltmiete (entspricht bei 54m<sup>2</sup> 5,194444 €/m<sup>2</sup>). Laut dem vorliegenden Mietvertrag ist der Stellplatz hierin nicht enthalten. Die Wohnungsmiete bewegt sich innerhalb einer normalen Bandbreite und kann daher als Grundlage für die Ertragswertberechnung verwendet werden. Der Stellplatz fließt mit den fiktiven Einnahmen in die Berechnung ein. Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale nach §8 Absatz 3 ImmoWertV 2010 ist nicht erforderlich. Es besteht keine Mietbindung.

**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	5,194444 €/m <sup>2</sup>	=	280,50 €	x 12	3.366 €
Stellplatz	1 Stck.	x	30,00 €/ Stck.	=	30,00 €	x 12	360 €
<b>Jahresrohertrag des Objektes</b>							<b>3.726 €</b>

**Bewirtschaftungskosten**

- Verwaltung	Gewerbe	0%	von 0 €	=	0 €			
	Wohnen	372,00 €	x 1 Einheiten	=	-372 €			
	Stellplatz	0,00 €	x 1 Stellplätze / Garagen	=	0 €			
				entspricht	10,0 %		<b>-372 €</b>	
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m <sup>2</sup>	x 0 m <sup>2</sup>	=	0 €			
	Wohnen	12,20 €/m <sup>2</sup>	x 54 m <sup>2</sup>	=	-659 €			
	Stellplatz	27,80 €/Stck.	x 1 Stück	=	-28 €			
				entspricht	18,4 %		<b>-687 €</b>	
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0%	von	0 €	=	0 €		
	Wohnen	2,0%	von	3.366 €	=	-67 €		
	Stellplatz	2,0%	von	360 €	=	-7 €		
				entspricht	2,0 %		<b>-75 €</b>	
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0%	von	0 €	=	0 €		
	Wohnen	0,0%	von	3.366 €	=	0 €		
	Stellplatz	0,0%	von	360 €	=	0 €		
				entspricht	0,0 %		<b>0 €</b>	
<b>Bewirtschaftungskosten</b>							<b>30,4 %</b>	<b>-1.133 €</b>

Jahresreinertrag des Grundstücks							2.593 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	14.900 €	x	2,10 %	Liegenschaftszinssatz	=		<b>-313 €</b>
Jahresreinertrag der baulichen Anlage							2.280 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V	=	Ertragswert der baulichen Anlage	43.995 €
		zzgl. Bodenwert	14.900 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>			<b>58.895 €</b>

19,296185

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

1,021

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

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 Wertermittlungstichtag angefallen sein.

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

- Baujahr um 1956/57
- um 65m<sup>2</sup>
- 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 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 (58.895.€ abzgl. anteiliger Ertrag Stellplatz 6.271 € = 52.624 €, entspricht bei 54m<sup>2</sup> 974 €/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	0,85	1960	0,97	EG	1,00	gut, T/G	0,75	58 m <sup>2</sup>	1,01	8	0,99	1.055 €/m <sup>2</sup>
2	972 €/m <sup>2</sup>	09-2018	1,32	Westhoffstraße	1,00	1962	0,95	2. OG	0,96	normal, G	0,85	72 m <sup>2</sup>	1,03	6	0,97	994 €/m <sup>2</sup>
3	685 €/m <sup>2</sup>	01-2019	1,32	Teutoburger Straße	1,00	1959	0,98	3. OG	0,94	normal, G	0,85	65 m <sup>2</sup>	1,02	8	0,99	715 €/m <sup>2</sup>
4	866 €/m <sup>2</sup>	01-2019	1,32	Beethovenstraße	1,00	1963	0,94	DG (3.)	0,94	normal, G	0,85	62 m <sup>2</sup>	1,01	7	0,98	850 €/m <sup>2</sup>
5	1.630 €/m <sup>2</sup>	02-2022	1,00	Teutoburger Straße	1,00	1955	1,02	2. OG	0,96	normal, G	0,85	65 m <sup>2</sup>	1,02	6	0,97	1.342 €/m <sup>2</sup>
6	1.803 €/m <sup>2</sup>	06-2022	1,00	Thüringer Straße	1,00	1954	1,03	1. OG	0,98	gut, --	0,85	66 m <sup>2</sup>	1,02	8	0,99	1.562 €/m <sup>2</sup>
7	2.014 €/m <sup>2</sup>	08-2022	1,00	Lipperheidstraße	0,90	1957	1,00	EG	1,00	gut, --	0,85	69 m <sup>2</sup>	1,03	10	1,01	1.603 €/m <sup>2</sup>
8	1.428 €/m <sup>2</sup>	09-2022	1,00	Tirpitzstraße	0,90	1955	1,02	EG	1,00	normal, --	0,90	70 m <sup>2</sup>	1,03	4	0,95	1.154 €/m <sup>2</sup>
9	983 €/m <sup>2</sup>	03-2023	1,00	Bebelstraße	1,05	1955	1,02	DG (2.)	0,96	normal, --	0,90	60 m <sup>2</sup>	1,01	5	0,96	882 €/m <sup>2</sup>
10	1.319 €/m <sup>2</sup>	03-2023	1,00	Scharnhorststraße	0,85	1953	1,04	2. OG	0,96	normal, --	0,90	53 m <sup>2</sup>	1,00	8	0,99	997 €/m <sup>2</sup>
11	992 €/m <sup>2</sup>	03-2023	1,00	Teutoburger Straße	1,00	1960	0,97	DG(3.)	0,94	gut, --	0,85	66 m <sup>2</sup>	1,02	6	0,97	761 €/m <sup>2</sup>
12	974 €/m <sup>2</sup>	---	1,00	Bachstraße 119	1,00	1957	1,00	EG	1,00	einfach, --	1,00	54 m <sup>2</sup>	1,00	9	1,00	974 €/m <sup>2</sup>
lfd. Nr.	12	Bewertungsobjekt auf Basis des Ertragswertes									Mittelwerte	63 m <sup>2</sup>	1.074 €/m <sup>2</sup>			

### 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  $\bar{X} = 1.074 \text{ €/m}^2$

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	1.055 €/m <sup>2</sup>	1.113.025 €/m <sup>2</sup>			-19 €/m <sup>2</sup>
2	994 €/m <sup>2</sup>	988.036 €/m <sup>2</sup>			-80 €/m <sup>2</sup>
3	715 €/m <sup>2</sup>	511.225 €/m <sup>2</sup>			-359 €/m <sup>2</sup>
4	850 €/m <sup>2</sup>	722.500 €/m <sup>2</sup>	12.889 €/m <sup>2</sup>		-224 €/m <sup>2</sup>
5	1.342 €/m <sup>2</sup>	1.800.964 €/m <sup>2</sup>	12		268 €/m <sup>2</sup>
6	1.562 €/m <sup>2</sup>	2.439.844 €/m <sup>2</sup>			488 €/m <sup>2</sup>
7	1.603 €/m <sup>2</sup>	2.569.609 €/m <sup>2</sup>			529 €/m <sup>2</sup>
8	1.154 €/m <sup>2</sup>	1.331.716 €/m <sup>2</sup>			80 €/m <sup>2</sup>
9	882 €/m <sup>2</sup>	777.924 €/m <sup>2</sup>			-192 €/m <sup>2</sup>
10	997 €/m <sup>2</sup>	994.009 €/m <sup>2</sup>			-77 €/m <sup>2</sup>
11	761 €/m <sup>2</sup>	579.121 €/m <sup>2</sup>			-313 €/m <sup>2</sup>
12	974 €/m <sup>2</sup>	948.676 €/m <sup>2</sup>			-100 €/m <sup>2</sup>
Summen	12.889 €/m <sup>2</sup>	14.776.649 €/m <sup>2</sup>	1.074 €/m <sup>2</sup>	1.153.655 €/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 Vertrauensbereiches, bei einer angenommenen Wahrscheinlichkeit von 95 % :

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

$$X \text{ quer} = 1.074 \text{ €/m}^2$$

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

$$S = 291 \text{ €/m}^2$$

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

$$n = 12$$

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

$$\text{Vertrauensbereich } \mathbf{1.074 \text{ €/m}^2} \quad \mathbf{+/- 185 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{entspricht } 889 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 1.259 \text{ €/m}^2$$

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:

$$t_{n-1} * S \quad +/- 640 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Erwartungsbereich} \quad 434 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 1.714 \text{ €/m}^2$$

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

### Vergleichswertberechnung

Der Stellplatz fließt mit dem zuvor in Abzug gebrachten Wert wieder in die Berechnung ein. 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 vom Mittelwert ausgegangen. Danach ergibt sich für die Wohnung folgender Vergleichswert:

vorläufiger Vergleichswert	Wohnung	$54\text{m}^2 \times 1.074 \text{ €/m}^2 =$	57.996 €
	Stellplatz		<u>6.271 €</u>
			Summe 64.267 €

## 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 städtischen Lage. 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 Vergleichsverfahren, ergeben sich bei der nachfolgenden Gewichtung folgende objektspezifische Marktanpassungsfaktoren zu den Verfahren:

		Gewichtung	Anteil	Faktor
vorläufiger Ertragswert	58.895 €	0,65	38.282 €	1,03
vorläufiger Vergleichswert	64.267 €	0,35	22.493 €	0,95
			<u>60.775 €</u>	1,00

Die ordentliche Übereinstimmung bestätigt die verwendeten Wertermittlungsparameter und die Verfahrensergebnisse liegen innerhalb einer normalen Bandbreite. Das der Ertragswert über dem Vergleichswert liegt, ergibt sich aus der Höhe der tatsächlichen Miete. 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.

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Ertragswert} \quad \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &58.895 \text{ €} \quad \times 1,03 \\
 &= 60.662 \text{ €}
 \end{aligned}$$

**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. Es sind folgende besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen:

vorläufiger Verkehrswert	60.662 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Wohnung	- 1.500 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Gemeinschaft	- 0 €
- Stellplatz / Garage	+ 0 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Sonstiges	+/- 0 €
Verkehrswert	<u>59.162 €</u>

**Verkehrswert gerundet 59.000 €**

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 06. Oktober 2023 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **59.000 €** (neunundfünfzigtausend)

08.12.2023

.....  
Datum                      Boscheinen

17K 024/23

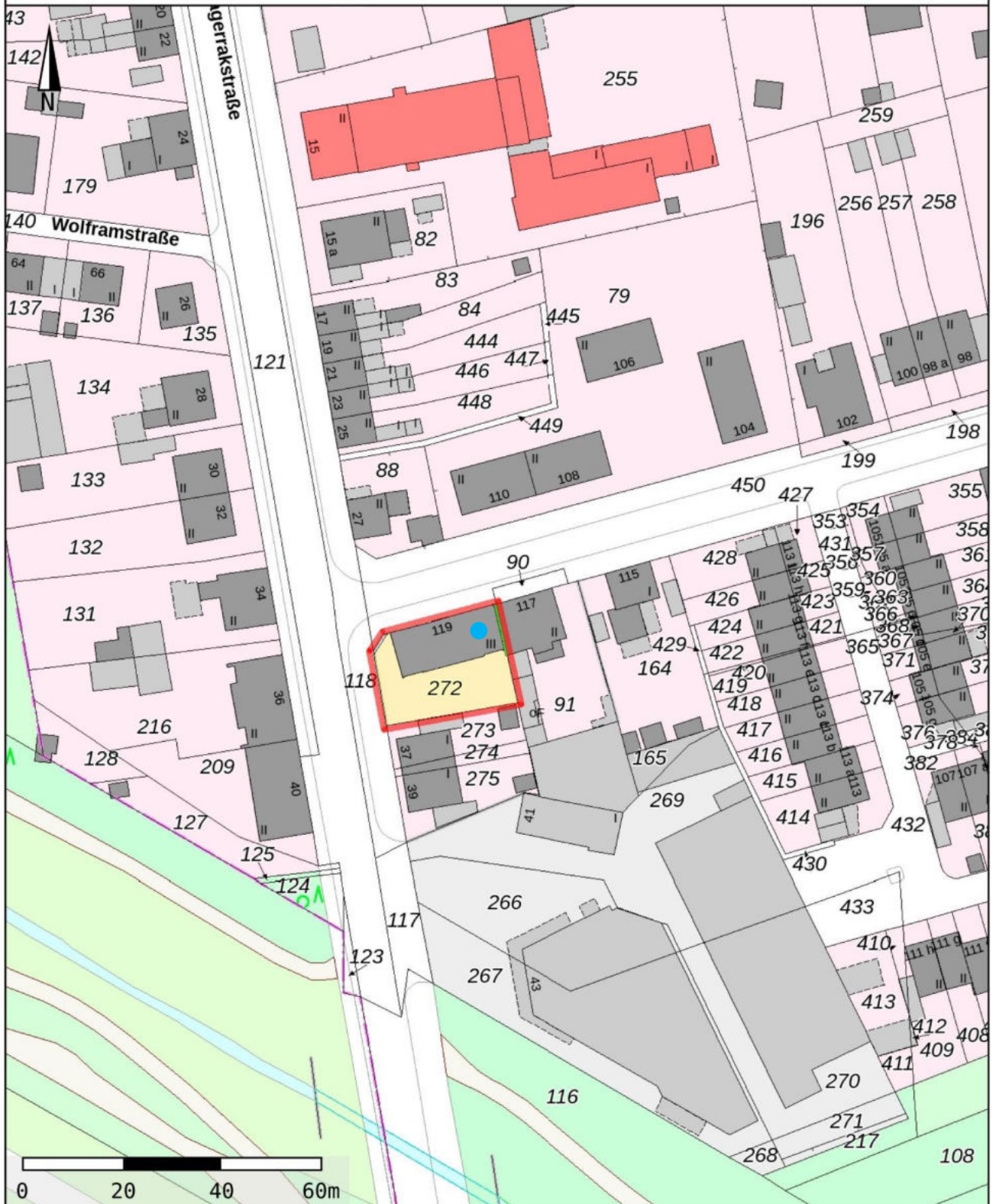
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 26.11.2023 um 18:41 Uhr erstellt.



Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



- Ungefähre Lage der Wohnung im Objekt
- Überbauung durch HsNr. 117



Skagerrakstraße, Blickrichtung Norden



Skagerrakstraße, Blickrichtung Süden



Skagerrakstraße / Ecke Bachstraße



Nordwestansicht Bachstraße 119



Bachstraße, Blickrichtung Westen



Bachstraße, Blickrichtung Osten / Skagerrakstraße



Fotomontage Straßenansicht Bachstraße 119, Markierung = ETW 1



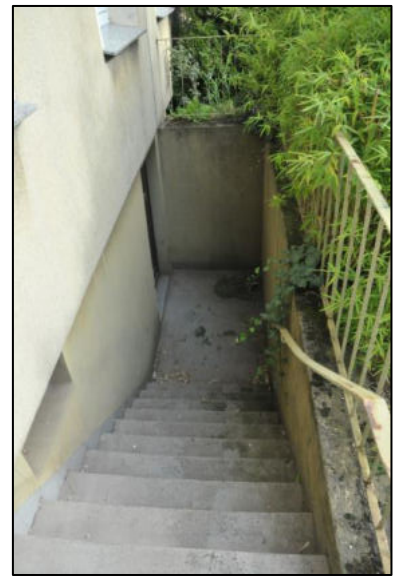
Dacheindeckung Straßenseite



Fallrohr, Giebelseite



Hofansicht, links Kelleraußentreppe



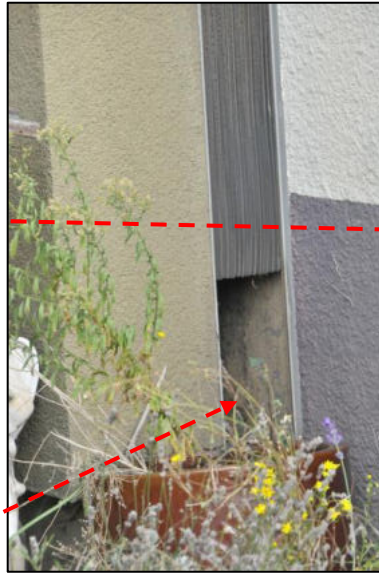
Kelleraußentreppe



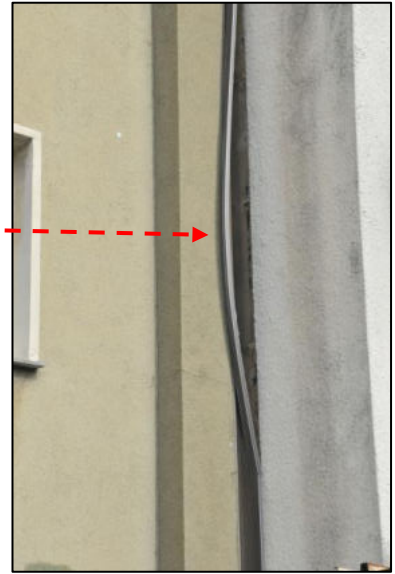
Fotomontage Stellplätze 1 – 4, links Schlafzimmerfenster ETW 1 und zugehöriger Stellplatz



Hofansicht HsNr. 119 / 117



Detail zur Fassadenfuge



Hoffläche, Blickrichtung Skagerrakstraße



Straßenansicht Bachstraße



Innenansicht Hauseingangstüre





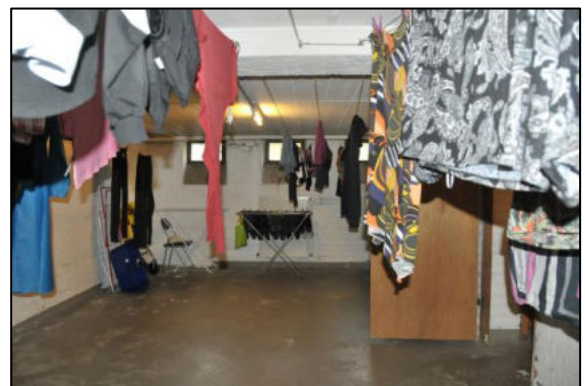
Hausanschlüsse Gas und Wasser



Kellergang



Waschküche



Trockenraum

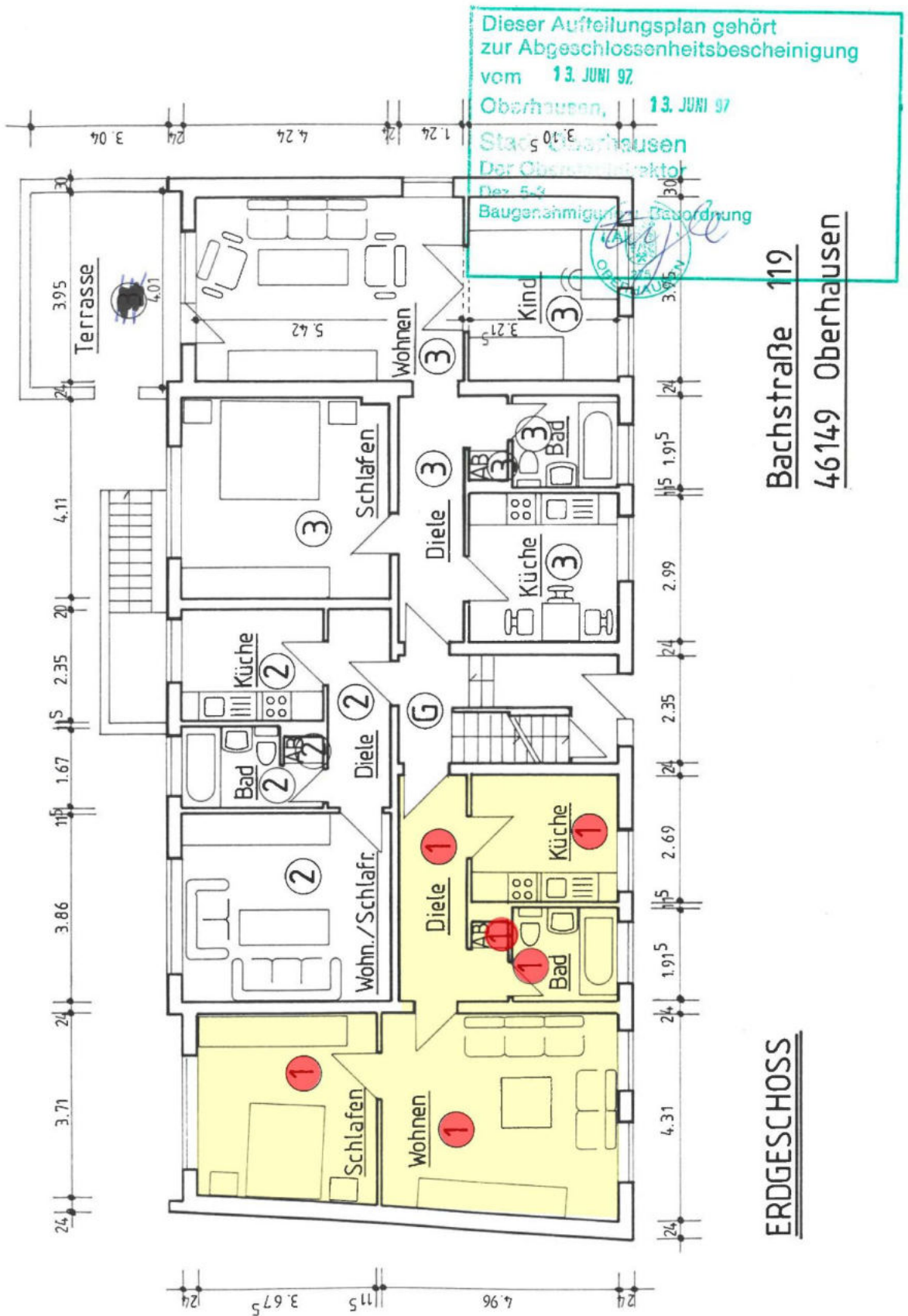


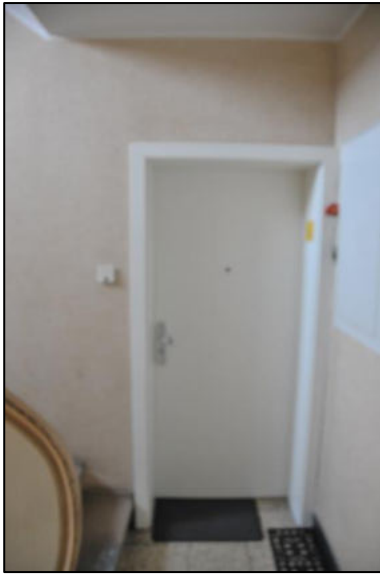
Wohnungs- / Mieterkeller



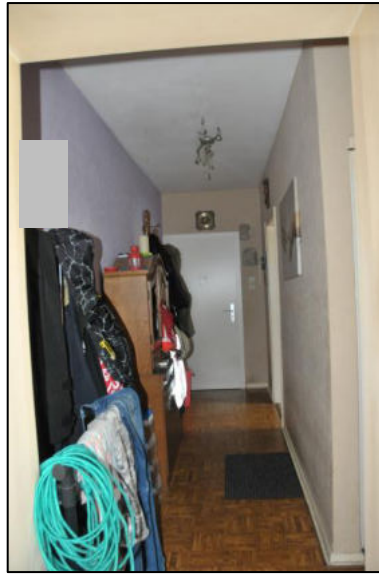
Kellertreppe

Grundrissplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung (Bewertungsobjekt farbig hinterlegt)

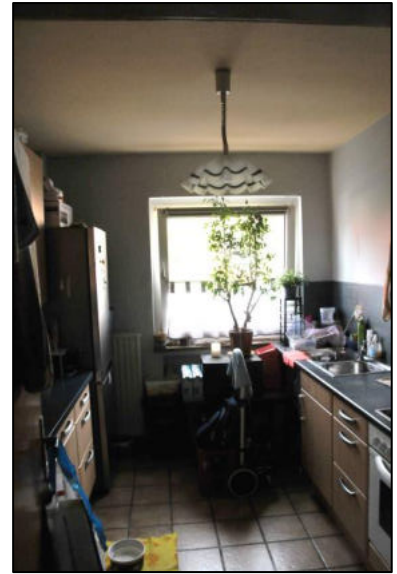




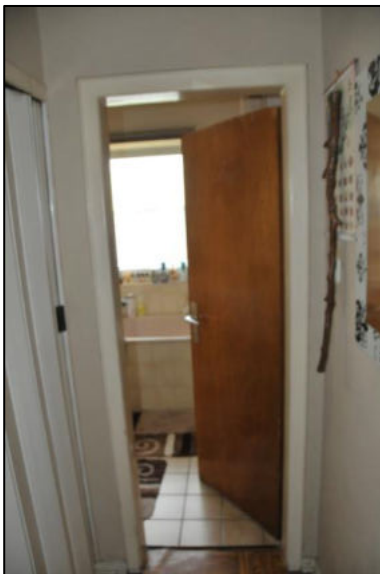
Wohnungstüre



Diele, Blickrichtung Wohnungstüre



Küche



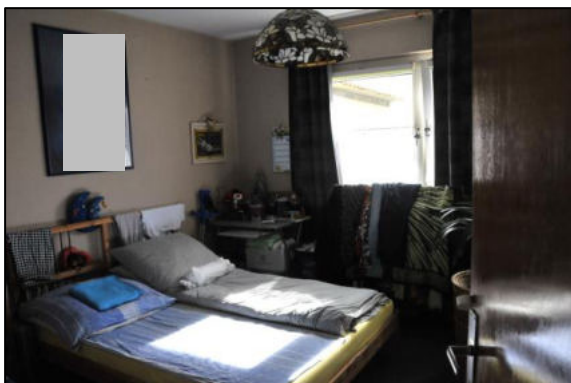
Flur zum Bad



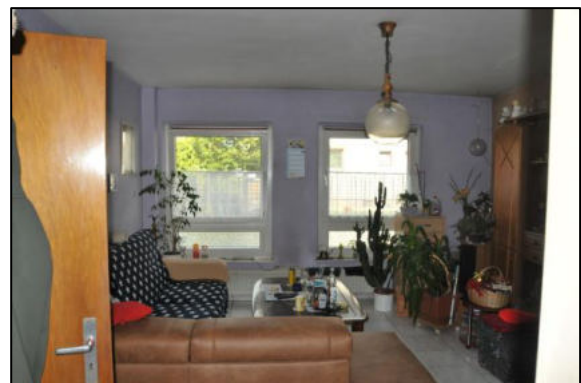
Gasdurchlauferhitzer



Wanne



Schlafzimmer



Wohnzimmer

## **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.