

# ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

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

FACHGEBIETE BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE  
MIETEN UND PACHTEN

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

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. 3 im 1. Obergeschoss links

der

Alstadener Straße 62  
46049 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 030/23



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung	3
allgemeine Angaben	3...
Kataster- und Grundbuchangaben	4...
Teilungserklärung	5
Beschlüsse der Eigentümersammlung	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 030/23 mit Auftragseingang vom 09.10.2023.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 11.10.2023 zum 27.10.2023. Zu diesem Termin wurde kein Zugang zur Wohnung ermöglicht. Mit Schreiben vom 30.10.2023 wurde der 15.11.2023 als nächster Besichtigungstermin mitgeteilt. Auch zu diesem Termin wurde kein Zugang ermöglicht. Die Wohnung wurde laut Auskunft der Zwangsverwaltung für eine vom Käufer geplante Modernisierung bereits in einem rohbauähnlichen Zustand versetzt. Der Käufer ist aber noch nicht der Eigentümer, da die Eigentumsumschreibung im Grundbuch noch nicht vollzogen wurde. Die Zwangsverwaltung hatte zu Beginn des Verfahrens Zugang zur Wohnung und den Zustand dokumentiert. Da der Alteigentümer in anderen Verfahren nicht kooperativ war, ist davon auszugehen, dass auch weitere Termine nicht zu einer Innenbesichtigung führen werden. Nach Rücksprache mit der Auftraggeberin und Schilderung des Sachverhaltes wird das Gutachten nach dem äußeren Eindruck und den vorliegenden Unterlagen fertiggestellt.

Ortsbesichtigung	27.10.2023 / 12:00 Uhr und 15.11.2023 / 12:00
Teilnehmer	Sachverständiger
Auskünfte / Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anliegerbescheinigung vom 24.11.2023</li><li>- Fachbereich Wohnungswesen vom 24.11.2023</li><li>- Grundbuch vom 22.08.2023 / Stand 01.08.2023</li><li>- Kopie zum Recht 4/zu 1 im Bestandsverzeichnis</li><li>- Kopie der Teilungserklärung vom 27.07.1999</li><li>- Online Flurkartenausschnitt vom 07.12.2023</li><li>- Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2023</li><li>- Gutachterausschuss vom 04.12.2023</li><li>- Zwangsverwaltung vom 17.10.2023 und 09.11.2023 (Inbesitznahmebericht vom 05.10.2023)</li><li>- Hausverwaltung vom 24.01.2024</li><li>- Grundstücksmarktbericht 2023</li><li>- Denkmalschutzliste Stand 21.05.2022</li><li>- Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2023</li><li>- 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</li></ul>

### Katasterangaben

1.660/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Oberhausen
Flur	41
Flurstück	1128, Hof- und Gebäudefläche, Alstadener Straße 62
Größe	386 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links mit Kellerraum Nr. 3 des Aufteilungsplanes

### Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen
Grundbuchbezirk	Oberhausen
Grundbuchblätter	10699
Bestandsverzeichnis	Angaben stimmen mit den Katasterangaben überein Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu allen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern 10697 bis 10703) beschränkt. Eingetragen am 30.09.1999.

2/zu 1		Grunddienstbarkeit (Gaszentralheizungsraum und Gaszentralheizungsmitbenutzungsrecht) an dem Grundstück Flur 41 Flurstück 1126 eingetragen im Grundbuch von Oberhausen Blatt 10683 bis 10689 in Abt. II lfd. Nr. 1
3/ zu 1		Grunddienstbarkeit (Heizungsleitungsmitbenutzungsrecht) an dem Grundstück Flur 41 Flurstück 1126 eingetragen im Grundbuch von Oberhausen Blatt 10683 bis 10689 in Abt. II lfd. Nr. 3
4/ zu 1		Grunddienstbarkeit (Heizungsleitungsmitbenutzungsrecht) an dem Grundstück Flur 41 Flurstück 1129 eingetragen im Grundbuch von Oberhausen Blatt 10704 bis 10710 in Abt. II lfd. Nr. 1
Abt. I	lfd. Nr. 4	Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
Abt. II		keine Eintragungen
Abt. III		keine den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen

Laut Schreiben des Grundbuchamtes vom 22.12.2023 wurden die Eintragungen 2/ zu 1 und 3/ zu 1 im Bestandsverzeichnis von Amtswegen gelöscht.

### Teilungserklärung

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

### Beschlüsse der Eigentümerversammlung

Laut Auskunft der Hausverwaltung liegen mit Stand 01/2024 Beschlüsse zu Investitionen vor (Erneuerung der Heizungsanlage). Die Finanzierung erfolgt aus den Rücklagen, so dass keine Sonderumlagen erforderlich sind. Die Höhe des Hausgeldes für das Sondereigentum Nr. 3 beträgt 398 €. Es bestehen Hausgeldrückstände von rd. 11.000 €.

### Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz 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. Die Höhe der Rücklage wird von der Hausverwaltung mit rd. 25.000 € angegeben. Diese Größenordnung ist knapp bemessen, reicht aber aus, um laufende Kosten und gewöhnliche Reparaturen abzudecken. Größere Maßnahmen wie die Verbesserung der Fasadendämmung oder ähnliches werden in der Regel längerfristig geplant, weshalb das Risiko einer Sonderumlage gegenüber einem durchschnittlichen Gebäude dieser Baujahresgruppe nur unwesentlich erhöht ist. Die Übereinstimmung des Objektzustandes und die Höhe der Erhaltungsrücklage sind weitgehend 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	keine Überbauung ersichtlich
Leitungsrechte	keine weiteren 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 Wohnbaufläche ausgewiesen und liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die baurechtliche Einstufung ist nach §34 BauGB *"Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile"* zu beurteilen.

Entwicklungszustand

baureifes Land

Qualitätsstichtag

Es ist kein abweichender Qualitätsstichtag zu berücksichtigen. Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

### Erschließungszustand

Art der Straße

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Alstadener Straße. Hierbei handelt es sich um zweispurige Straße ohne Mittelstreifenmarkierung. Das Parken am / auf dem Gehweg ist beidseitig gestattet. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Parkmöglichkeiten sind begrenzt, aber ausreichend. Zum Feierabend hin muss mit einer Verschlechterung der Parksituation gerechnet werden.

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 Erschließungsanlage Alstadener Straße als gezahlt.

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

Es können eventuell noch Beiträge nach §8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG) für die bereits durchgeführten Ausbaumaßnahmen der Erschließungsanlage Alstadener Straße erhoben werden. Angaben über Höhe und Fälligkeit können derzeit noch nicht gemacht werden.

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 weist einen typischen Bewuchs mit einer größeren Rasenfläche und in den Grenzbereichen angepflanzten Büschen und Sträuchern sowie einzelnen, zum Teil hochgewachsenen Bäumen auf. 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 trapezförmig (siehe Anlage). Die Straßenfront hat eine Länge von ca. 18m, bei einer mittleren Breite von rd. 21m. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 19m.

**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=15/51.4709/6.8332>



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

Die Wohnung befindet sich im Norden des Stadtteils Alstaden, ca. 1,8km westlich der Innenstadt von Oberhausen. In Alstaden leben rund 19.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 5 km<sup>2</sup>. Vereinzelt finden sich in diesem Stadtgebiet noch Züge der ältesten und einfachsten Siedlungsform dieser Gegend, der verstreuten Bauernhöfe wieder. Größtenteils ist hier aber eine zunehmende Verdichtung der bebauten Flächen durch den Verstädterungsprozess nach dem 2. Weltkrieg zu verzeichnen. Über das Gebiet sind allerdings auch zahlreiche kleine Grünflächen verstreut. Der Ortsteil wird in Nord-Süd Richtung von der verkehrsbelasteten Bebelstraße und einer Bahntrasse durchschnitten. Das rd. 600m Luftlinie entfernte Nebenzentrum in der Bebelstraße / Ecke Flockenfeld ist fußläufig erreichbar. Hier sind vereinzelt Dienstleistungsunternehmen, Gastronomiebetriebe, eine Bank und eine Kirche angesiedelt.

Das westliche / untere Ende der Marktstraße am Altmarkt ist ca. 1,5km und der Kernbereich der Innenstadt rd. 1,8km entfernt. Die Innenstadt bietet die typischen Einkaufsmöglichkeiten samt Dienstleistungsunternehmen, Banken, Ärzten, einigen Ämtern und Geschäften des täglichen Bedarfs. Schulen unterschiedlichen Bildungsniveaus, Kindergärten, ein Altenheim, ein Krankenhaus und diverse kirchliche Einrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Ca. 1,4 km nördlich vom Objekt befindet sich das Bero Zentrum, ein Einkaufszentrum mit ca. 100 Geschäften.

Verkehrstechnisch gesehen, liegt das Objekt durch die Nähe zur Bebelstraße günstig. In 10-15 Fahrminuten sind

verschiedene Anschlussstellen der A42, A2 und A40 zu erreichen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Im Umkreis von 100 bis 250m befinden sich mehrere Bushaltestellen. Hierüber ist der rd. 2,1 km entfernte Hauptbahnhof mit seinen S- und Fernbahnan schlüssen zu erreichen. Über den dort vorgelagerten ZOB ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

#### Wirtschaftslage

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

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

#### vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1955 bebaut. Das Gebäude wurde im Zusammenhang mit dem Bau einer Gebäudezeile entlang der Alstadener Straße und der Broicher Straße von insgesamt 7 Wohnhäusern errichtet. Die Umwandlung in Wohnungseigentum erfolgte 1999.

#### umliegende Bebauung

Die Umgebungsbebauung wird von einer offenen, zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung geprägt, die vereinzelt mit freistehenden Wohnhäusern und gewerblichen Nutzungen in der östlich gelegenen Bebelstraße 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 Lage an der stärker frequentierten Alstadener Straße. 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 215 €/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 Alstadener Straße 140.

### 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. Eine Anpassung für die leicht schräg verlaufende westliche Grundstücksgrenze wird ebenfalls nicht angebracht, da die Bebaubarkeit hierdurch nicht grundsätzlich eingeschränkt wird. Die geringere Grundstückstiefe wirkt sich auf die GFZ

aus und wird über diesen Korrekturfaktor berücksichtigt. Die Ausrichtung nach Norden wird entsprechend der Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Oberhausen mit einem Faktor von 0,95 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 (10,40m x 16,0m) x 3,75 Geschosse 624m<sup>2</sup>

Berechnung WGfZ  
 WGfZ = Geschossfläche : Grundstücksgröße  
 WGfZ = 624 m<sup>2</sup> : 386m<sup>2</sup>  
 WGfZ = 1,62

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 Wertermittlungsrichtlinien (WertR) verwiesen, weshalb auch hier die höhere bauliche Ausnutzung mittels dieser Koeffizienten berücksichtigt wird. Für die Berechnung der Umrechnungskoeffizienten zur WertR wird von Kleiber/ Simon/ Weyers folgende Formel angegeben:

Umrechnungskoeffizient (UK) =  $(0,6 \times \sqrt{GFZ}) + (0,2 \times GFZ) + 0,2$   
 UK für die GFZ tatsächlich 1,62 = 1,288  
 UK für die GFZ Bodenrichtwert 1,00 = 1,000

Korrekturfaktor WGfZ =  $\frac{GFZ_{\text{tatsächlich}}}{GFZ_{\text{Bodenrichtwert}}}$   
 1,288 : 1,000  
 = 1,29

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen	a) Lage	1,00
	b) Grundstücksgestalt	1,00
	c) WGfZ	1,29
	d) Erschließungszustand	1,00
	e) Ausrichtung	0,95
	f) Bodenbeschaffenheit	1,00
	g) Zeitablauf	1,00
	<u>Bodenwertfaktor a) x b) x c) x ...</u>	<u>1,22</u>

$$\begin{aligned} \text{spezielle Bodenwerte} &= \text{Bodenrichtwert} \times \text{Bodenwertfaktor} \\ & 215 \text{ €/m}^2 \quad \times 1,22 \\ &= 262 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Berechnung Bodenwerte} &= \text{spezieller Bodenwert} \times \text{Grundstücksfläche} \\ & 262 \text{ €/m}^2 \quad \times 386\text{m}^2 \\ &= 101.132 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{anteiliger Bodenwert} &= \text{Bodenwert} : \text{Gesamtanteile} \times \text{Miteigentumsanteile} \\ & 101.132 \text{ €} : 10.000 \quad \times 1.660 \\ &= 16.788 \text{ €} \\ &\text{rd. } \mathbf{16.800 \text{ €}} \end{aligned}$$



## Gemeinschaftseigentum

### Gebäudebeschreibung

Nutzung	dreigeschossiges Wohnhaus mit insgesamt 6 Wohnungen und dem nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss (Einheit Nr. 7)
Bauart	massive Bauweise
Mauerwerk	konventioneller Mauerwerksbau
Baujahr	1955, 1999 Umwandlung in Wohnungseigentum
Dachkonstruktion	einseitig gewalmtes Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung Dachsteine
Geschossdecken	massiv (Stahlbeton)
Treppenhaus	baujahrestypische Holztreppe, farbig lackiert, Eingangsbereich Erdgeschoss Kunststeinbelag, Wände Putz, farbig gestrichen; natürliche Belichtung, Glasbausteine; Hauseingangstüre Metallrahmen mit Glasfüllung, feststehendes Seitenteil mit Glasfüllung
Fassade	Putz gestrichen
Keller	voll unterkellert, Heizungsraum, Waschküche, Fahrradraum mit Zugang über die Außentreppe, 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 keine Stellplätze vorhanden. Das Parken am / auf dem Gehweg ist beidseitig gestattet. Zu den Besichtigungsterminen waren ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden.

## 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 Instandhaltungszustand, nur geringer Instandhaltungs- und Reparaturaufwand notwendig)
- 4 mäßig (normale Verschleißerscheinungen, bei normalem Instandhaltungsaufwand mittlerer Reparaturaufwand, z. B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten)
- 5 schlecht (stärkere Verschleißerscheinungen, hoher Instandhaltungsaufwand notwendig, Instandsetzungs- und Reparaturaufwand, 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) 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 1955, ein 1990 modernisierte Fenster oder Bad ist inzwischen über 30 Jahre alt). Die Berücksichtigung zwingend notwendiger Sofortmaßnahmen ist nicht erforderlich, bzw. über die Rücklage abgedeckt (siehe Seite 5, Abschnitt „Rücklagen / Reparaturaufwand Gemeinschaftseigentum“). Die vorhandenen Gebrauchsspuren haben keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit. Ein aktueller Energieausweis liegt vor (Basis Energieverbrauch, gültig bis 04.10.2033, Bewertungsobjekt 103 kWh/(m<sup>2</sup> a) Endenergieverbrauch, entspricht der Energieeffizienzklasse D; 113kWh/(m<sup>2</sup> a) Primärenergiebedarf; entspricht der Energieeffizienzklasse D). 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, dem allgemeinen Bau- und Unterhaltungszustand, einer ordnungsgemäßen Instandhaltung und der bereits beschlossenen Heizungserneuerung wird in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL, eine modifizierte Restnutzungsdauer von **29 Jahren** verwendet (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 69 Jahren; Modernisierungsgrad Bewertungsobjekt 6 Punkte, Modernisierungsgrad 4 Punkte entspricht einer kleinen Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung, Modernisierungsgrad 8 Punkte entspricht einer mittleren Modernisierung).

## Sondereigentum

(ohne Innenbesichtigung, siehe auch Seite 3, Anmerkungen zum Auftrag)

### Allgemeine Angaben

Ausführung u. Lage im Gebäude

Die Wohnung Nr. 3 befindet sich im 1. Obergeschoss links und besteht aus Küche mit Abstellraum, Diele, Bad, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlaf- und Kinderzimmer. Bis auf das Schlafzimmer sind alle Räume sind von einer zentralen Diele aus zu erreichen. Das Schlafzimmer ist ein gefangener Raum, der nur über das vorgelagerte Wohnzimmer zugänglich ist. Die Küche und das Bad haben einen baujahrestypischen Grundriss. Durch die Vorratskammer in der Küche fehlt dem Bad Fläche (Platz für Dusche oder Waschmaschine) und es wirkt verwinkelt. Der Grundriss ist bedingt zeitgemäß. Die Größe der Räume ist normal bis kleinräumig. Alle Wohnräume und das Bad werden natürlich belichtet sowie belüftet. Der Einheit wurde ein Kellerraum zur alleinigen Nutzung zugeordnet (Keller Nr. 3, siehe Anlage).

### Ausstattung

Fußböden

Estrich, überwiegend ohne Oberboden, Bad: Fliesen

Wand- u. Deckenbeläge

Wände: überwiegend Putz ohne Belag, Bad. Fliesen im WC Bereich und rechter Wand, bis ca. 1,4m Höhe; Decken: Putz, ohne Belag

Fenster

ein- und zweiflügelige Dreh-/Kippfenster, Kunststoff, Isolierverglasung, Standardbeschläge, Wohnzimmer mit Balkontüre und feststehendem Seitenteil

Türen

ohne

Sanitäre Ausstattung

mittlerer Ausstattungsstandard: Bad mit Wanne, Waschbecken und Stand WC mit Druckspülung, Waschmaschinenanschluss

Elektroinstallation

Vorbereitung für mittleren Ausstattungsstandard: ausreichende Zahl Steckdosen und Lichtauslässe pro Raum; Diele als Wechselschalter; mehrere separat abgesicherte Stromkreisläufe; Gegensprechanlage; derzeit ohne Sicherungen, Steckdosen und Schalter

Beheizung

Zentralheizung (Gas), soweit vorhanden ältere Flachheizkörper

Warmwasserbereitung

Strom (Durchlauferhitzer 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 bis mittel eingestuft. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

rungen. 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)

Diele	6,2 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,1 m <sup>2</sup>
Küche	7,1 m <sup>2</sup>
Abstellkammer	0,7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,2 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	18,0 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	9,4 m <sup>2</sup>
Balkon 4m <sup>2</sup> zu ¼	<u>1,0 m<sup>2</sup></u>
Summe	63,7 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. **64m<sup>2</sup>** zugrunde gelegt. Die Flächenaufstellung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

### Unterhaltungszustand

Die Wohnung steht leer und befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand. Für die Wiederaufnahme der Nutzung muss die Wohnung instandgesetzt werden. Üblicherweise werden nur die zwingend notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen berücksichtigt. Der Mehraufwand für eine einfache funktionelle Modernisierung verursacht in dem hier vorliegenden Fall nur geringe Mehrkosten, weshalb diese ebenfalls in den Instandsetzungskosten enthalten sind. Es sollten auch die Heizkörper erneuert werden sowie die Abstellkammer in der Küche entfernt werden, damit das Bad Raum gewinnt. Die Kosten werden pauschal mit rd. **30.000 €** veranschlagt (Modernisierung Bad, Einbringen der Oberböden und Wandbeläge, Restarbeiten an der elektrischen Anlage, Einbau von Innentüren samt Zargen, Erneuerung der Heizkörper sowie weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen). Diese Kosten basieren auf einer einfachen funktionellen Modernisierung. Nach Fertigstellung ist der Ausstattungsstandard mittel und zeitgemäß.

Die Beschreibung der Instandsetzungsarbeiten dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt -anders als bei einem Bauschadensgutachten- keine abschließende Mängelaufstellung dar. Es ist durch den Sachverständigen nicht vorgesehen, mit dieser Mängelaufstellung 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.

## 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.

### 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 mit Stand Februar 2023 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 (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) angegeben. Basierend auf der Anzahl der Einheiten im Objekt (neutral) und dem allgemeinen Unterhaltungszustand (leicht erhöhend) wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (leicht mindernd) ein Liegenschaftszinssatz von **2,1%** 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 60m<sup>2</sup> bis unter 90m<sup>2</sup> (i.M. 75m<sup>2</sup>), eine Spanne von 4,20– 6,21 €/m<sup>2</sup>, mit einem Mittelwert von 5,24 €/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-/Holztreppehäuser in normalem Unterhaltungszustand), eine einfache bis mittlere Wohnausstattung (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 nach Fertigstellung 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.

Balkon in Baujahresgruppe II	+ 0,51
Erneuerung Wohnausstattung nach 2000	+ 0,58
Erneuerung Bad nach 2000	+ 0,41
Erneuerung Heizung nach 1995	+ 0,18
Zuschlag	1,68 €/m <sup>2</sup>

Weitere Zu- oder Abschläge für abweichende Merkmale sind nicht anzubringen. Hieraus ergibt sich ein Mietansatz von 6,92 €/m<sup>2</sup>. Dieser übersteigt zwar den oberen Spannenwert der Baujahresgruppe II von 6,21€/m<sup>2</sup> um 11%, liegt aber noch unter dem Mittelwert der Baujahresgruppe V (Baujahr 1995-2014). Hierbei darf nicht übersehen werden, dass die Ausstattungsmerkmale der Wohnung nach Fertigstellung den Stand von 2024 haben werden und somit 10 Jahre jünger sind als die Baujahresgruppe V, was den Mietansatz stützt.

## Fiktive Einnahmen

$$64\text{m}^2 \times (5,24 \text{ €/m}^2 + 1,68 \text{ €/m}^2) = 442,88 \text{ €}$$

## tatsächliche Einnahmen

Tatsächlichen Einnahmen liegen nicht vor. Die Ertragswertberechnung wird auf Basis der fiktiven Einnahmen durchgeführt. Nach Fertigstellung ist mit einer Vermietung innerhalb eines über das Mietausfallwagnis abgedeckten Zeitraumes zu rechnen. Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale hinsichtlich der Einnahmen 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	64 m <sup>2</sup>	x	6,920000 €/m <sup>2</sup>	=	442,88 €	x 12	5.315 €
Stellplatz	0 Stck.	x	0,00 €/ Stck.	=	0,00 €	x 12	0 €
<b>Jahresrohertrag des Objektes</b>							<b>5.315 €</b>

**Bewirtschaftungskosten**

- Verwaltung	Gewerbe	0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	372,00 € x 1 Einheiten	=	-372 €
	Stellplatz	0,00 € x 0 Stellplätze / Garagen	=	0 €
		entspricht 7,0 %		<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 64 m <sup>2</sup>	=	-781 €
	Stellplatz	0,00 €/Stck. x 0 Stück	=	0 €
		entspricht 14,7 %		<b>-781 €</b>
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	2,0% von 5.315 €	=	-106 €
	Stellplatz	0,0% von 0 €	=	0 €
		entspricht 2,0 %		<b>-106 €</b>
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	0,0% von 5.315 €	=	0 €
	Stellplatz	0,0% von 0 €	=	0 €
		entspricht 0,0 %		0 €
	<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>23,7 %</b>		<b>-1.259 €</b>

Jahresreinertrag des Grundstücks	4.055 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	16.800 € x 2,10 % Liegenschaftszinssatz = -353 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	3.703 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage	79.813 €
zzgl. Bodenwert	16.800 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>96.613 €</b>

$$21,555461 \quad V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$1,021 \quad q = \text{Zinsfaktor} = 1 + \frac{P}{100}$$

$$29 \text{ Jahre} \quad n = RND$$

## 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 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 (1.510 €/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). Beim Bewertungsobjekt ist noch der Umstand zu würdigen, dass die Ausstattung, im Vergleich zur „gebrauchten“ Ausstattung der Vergleichsobjekte, neuwertig ist (Erstbezug nach Modernisierung). Der Korrekturfaktor für die Ausstattung wird daher um 0,10 erhöht, was dem Ausgangswert einer guten aber „gebrauchten“ Ausstattung entspricht.

**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	0,95	EG	1,02	gut, T/G	1,00	58 m <sup>2</sup>	0,99	8	1,02	1.420 €/m <sup>2</sup>
2	972 €/m <sup>2</sup>	09-2018	1,32	Westhoffstraße	1,00	1962	0,93	2. OG	0,98	normal, G	1,15	72 m <sup>2</sup>	1,01	6	1,00	1.358 €/m <sup>2</sup>
3	685 €/m <sup>2</sup>	01-2019	1,32	Teutoburger Straße	1,00	1959	0,96	3. OG	0,96	normal, G	1,15	65 m <sup>2</sup>	1,00	8	1,02	977 €/m <sup>2</sup>
4	866 €/m <sup>2</sup>	01-2019	1,32	Beethovenstraße	1,00	1963	0,92	DG (3.)	0,96	normal, G	1,15	62 m <sup>2</sup>	0,99	7	1,01	1.161 €/m <sup>2</sup>
5	1.630 €/m <sup>2</sup>	02-2022	1,00	Teutoburger Straße	1,00	1955	1,00	2. OG	0,98	normal, G	1,15	65 m <sup>2</sup>	1,00	6	1,00	1.837 €/m <sup>2</sup>
6	1.803 €/m <sup>2</sup>	06-2022	1,00	Thüringer Straße	1,00	1954	1,01	1. OG	1,00	gut, --	1,05	66 m <sup>2</sup>	1,00	8	1,02	1.950 €/m <sup>2</sup>
7	2.014 €/m <sup>2</sup>	08-2022	1,00	Lipperheidstraße	0,90	1957	0,98	EG	1,02	gut, --	1,05	69 m <sup>2</sup>	1,01	10	1,04	1.998 €/m <sup>2</sup>
8	1.428 €/m <sup>2</sup>	09-2022	1,00	Tirpitzstraße	0,90	1955	1,00	EG	1,02	normal, --	1,15	70 m <sup>2</sup>	1,01	4	0,98	1.492 €/m <sup>2</sup>
9	983 €/m <sup>2</sup>	03-2023	1,00	Bebelstraße	1,05	1955	1,00	DG (2.)	0,98	normal, --	1,15	60 m <sup>2</sup>	0,99	5	0,99	1.140 €/m <sup>2</sup>
10	1.319 €/m <sup>2</sup>	03-2023	1,00	Scharnhorststraße	0,85	1953	1,02	2. OG	0,98	normal, --	1,15	53 m <sup>2</sup>	0,98	8	1,02	1.288 €/m <sup>2</sup>
11	992 €/m <sup>2</sup>	03-2023	1,00	Teutoburger Straße	1,00	1960	0,95	DG(3.)	0,96	gut, --	1,05	66 m <sup>2</sup>	1,00	6	1,00	950 €/m <sup>2</sup>
12	1.510 €/m <sup>2</sup>	---	1,00	Alstadener Straße 62	1,00	1955	1,00	1. OG	1,00	normal, B	1,00	64 m <sup>2</sup>	1,00	6	1,00	1.510 €/m <sup>2</sup>
lfd. Nr.	12	Bewertungsobjekt auf Basis des Ertragswertes								Mittelwerte	64 m <sup>2</sup>		1.423 €/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  $\bar{X} = 1.423 \text{ €/m}^2$

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	1.420 €/m <sup>2</sup>	2.016.400 €/m <sup>2</sup>			-3 €/m <sup>2</sup>
2	1.358 €/m <sup>2</sup>	1.844.164 €/m <sup>2</sup>			-65 €/m <sup>2</sup>
3	977 €/m <sup>2</sup>	954.529 €/m <sup>2</sup>			-446 €/m <sup>2</sup>
4	1.161 €/m <sup>2</sup>	1.347.921 €/m <sup>2</sup>	17.081 €/m <sup>2</sup>		-262 €/m <sup>2</sup>
5	1.837 €/m <sup>2</sup>	3.374.569 €/m <sup>2</sup>	12		414 €/m <sup>2</sup>
6	1.950 €/m <sup>2</sup>	3.802.500 €/m <sup>2</sup>			527 €/m <sup>2</sup>
7	1.998 €/m <sup>2</sup>	3.992.004 €/m <sup>2</sup>			575 €/m <sup>2</sup>
8	1.492 €/m <sup>2</sup>	2.226.064 €/m <sup>2</sup>			69 €/m <sup>2</sup>
9	1.140 €/m <sup>2</sup>	1.299.600 €/m <sup>2</sup>			-283 €/m <sup>2</sup>
10	1.288 €/m <sup>2</sup>	1.658.944 €/m <sup>2</sup>			-135 €/m <sup>2</sup>
11	950 €/m <sup>2</sup>	902.500 €/m <sup>2</sup>			-473 €/m <sup>2</sup>
12	1.510 €/m <sup>2</sup>	2.280.100 €/m <sup>2</sup>			87 €/m <sup>2</sup>
Summen	17.081 €/m <sup>2</sup>	25.699.295 €/m <sup>2</sup>	1.423 €/m <sup>2</sup>	2.026.115 €/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 % :

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

$$X \text{ quer} = 1.423 \text{ €/m}^2$$

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

$$S = 355 \text{ €/m}^2$$

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

$$n = 12$$

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

$$\text{Vertrauensbereich } \mathbf{1.423 \text{ €/m}^2} \quad \mathbf{+/- 226 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{entspricht } 1.197 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 1.649 \text{ €/m}^2$$

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:

$$t_{n-1} * S \quad \text{+/- } 781 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Erwartungsbereich} \quad 642 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 2.204 \text{ €/m}^2$$

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 vom Mittelwert ausgegangen. Danach ergibt sich für die Wohnung folgender Vergleichswert:

vorläufiger Vergleichswert                       $64\text{m}^2 \times 1.423 \text{ €/m}^2 = 91.072 \text{ €}$

## 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 Dreiraumwohnung, 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 Vergleichswertverfahren, ergeben sich bei der nachfolgenden Gewichtung folgende objektspezifische Marktanpassungsfaktoren zu den Verfahren:

		Gewichtung	Anteil	Faktor
vorläufiger Ertragswert	96.613 €	0,65	62.798 €	0,98
vorläufiger Vergleichswert	91.072 €	0,35	31.875 €	1,04
			<u>94.673 €</u>	1,00

Die Differenz ergibt sich überwiegend dadurch, dass die Zuschläge für den „Erstbezug nach Modernisierung“ im Ertragswertverfahren stärker zum Tragen kommen als die Erhöhung des Korrekturfaktors im Vergleichswertverfahren. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass Mieter eine Erstvermietung nach Modernisierung ein höheres Gewicht beimessen und der Zustand des Gemeinschaftseigentums einen niedrigeren Stellenwert hat. Bei Käufern einer Wohnung steht die Ausstattung nicht so stark im Vordergrund, da individuelle Anpassungen für gewöhnlich schon im Vorfeld berücksichtigt wurden. 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.

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Ertragswert} && \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &96.613 \text{ €} && \times 0,98 \\
 &= 94.681 \text{ €}
 \end{aligned}$$



**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	94.681 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Wohnung	- 30.000 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Gemeinschaft	- 0 €
- Stellplatz / Garage	+ 0 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Sonstiges	+/- 0 €
Verkehrswert	<u>64.681 €</u>

**Verkehrswert gerundet 65.000 €**

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 15. November 2023 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **65.000 €** (fünfundsechzigtausend)

26.01.2024

.....  
Datum                      Boscheinen

17K 030/23

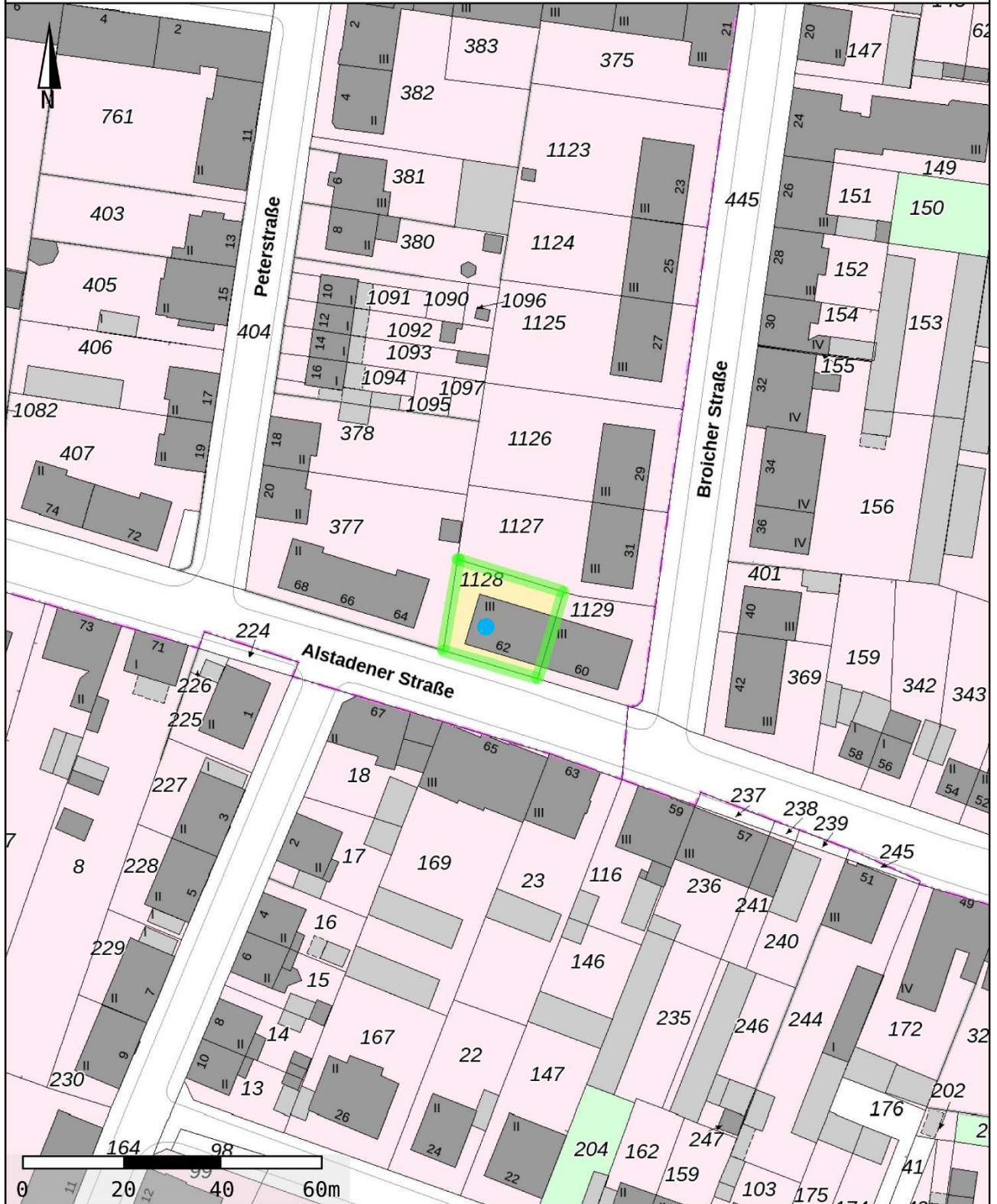
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 07.12.2023 um 18:52 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



Alstadener Straße, Blickrichtung Westen



Alstadener Straße, Blickrichtung Osten



Straßenansicht Alstadener Straße 60/62



Alstadener Straße 62



Südwestansicht Alstadener Straße 62



Kelleraußentreppe

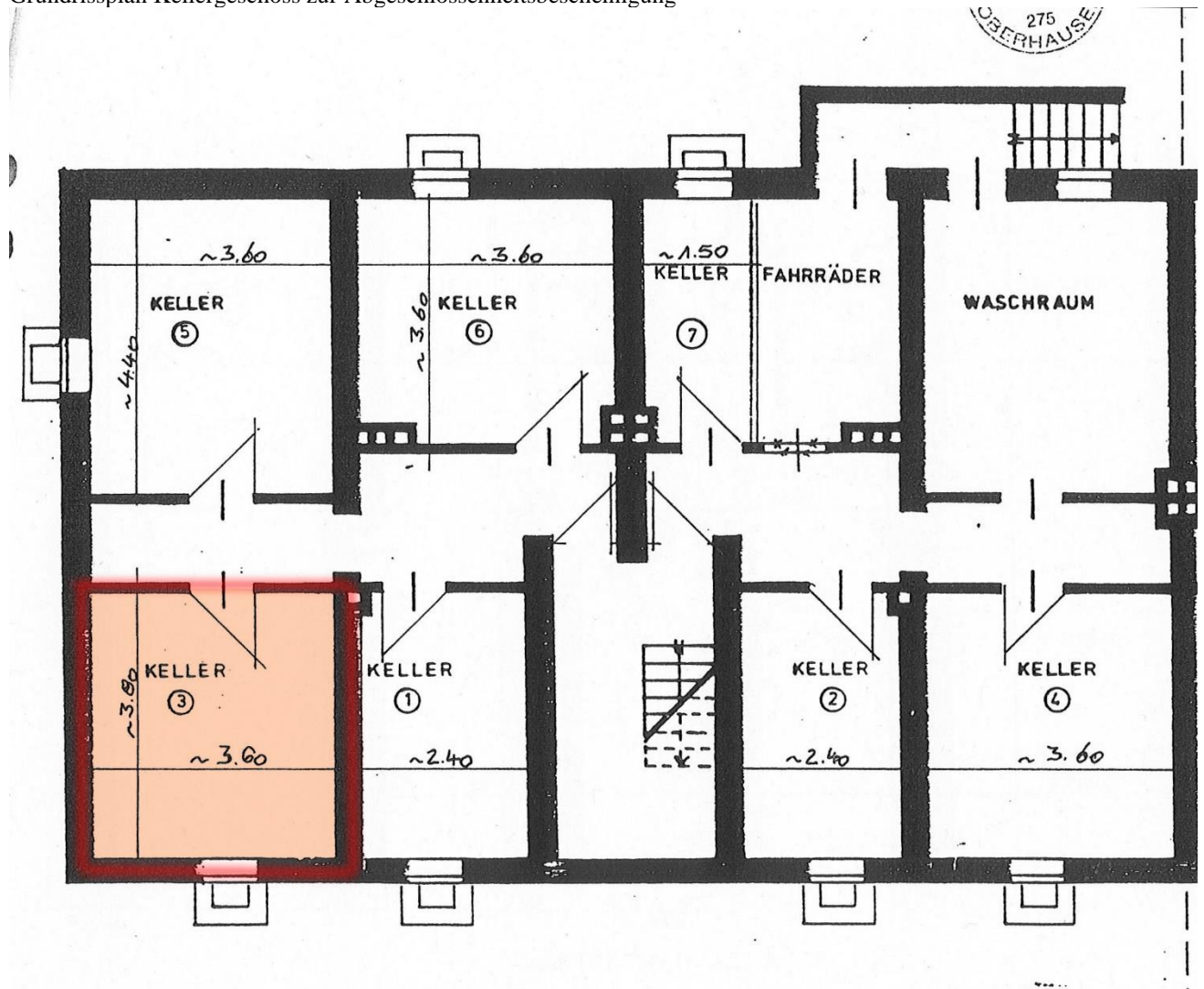


Nordansicht Alstadener Straße 62



Rasenfläche westlich vom Gebäude

Grundrissplan Kellergeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung



KELLERGESCHOSS M 1:100



Treppenhaus Erdgeschoss



Briefkastenanlage im Treppenhaus



Kellertreppe



Kellergang



Wasserversorgung



Wohnungs-/Mieterkeller

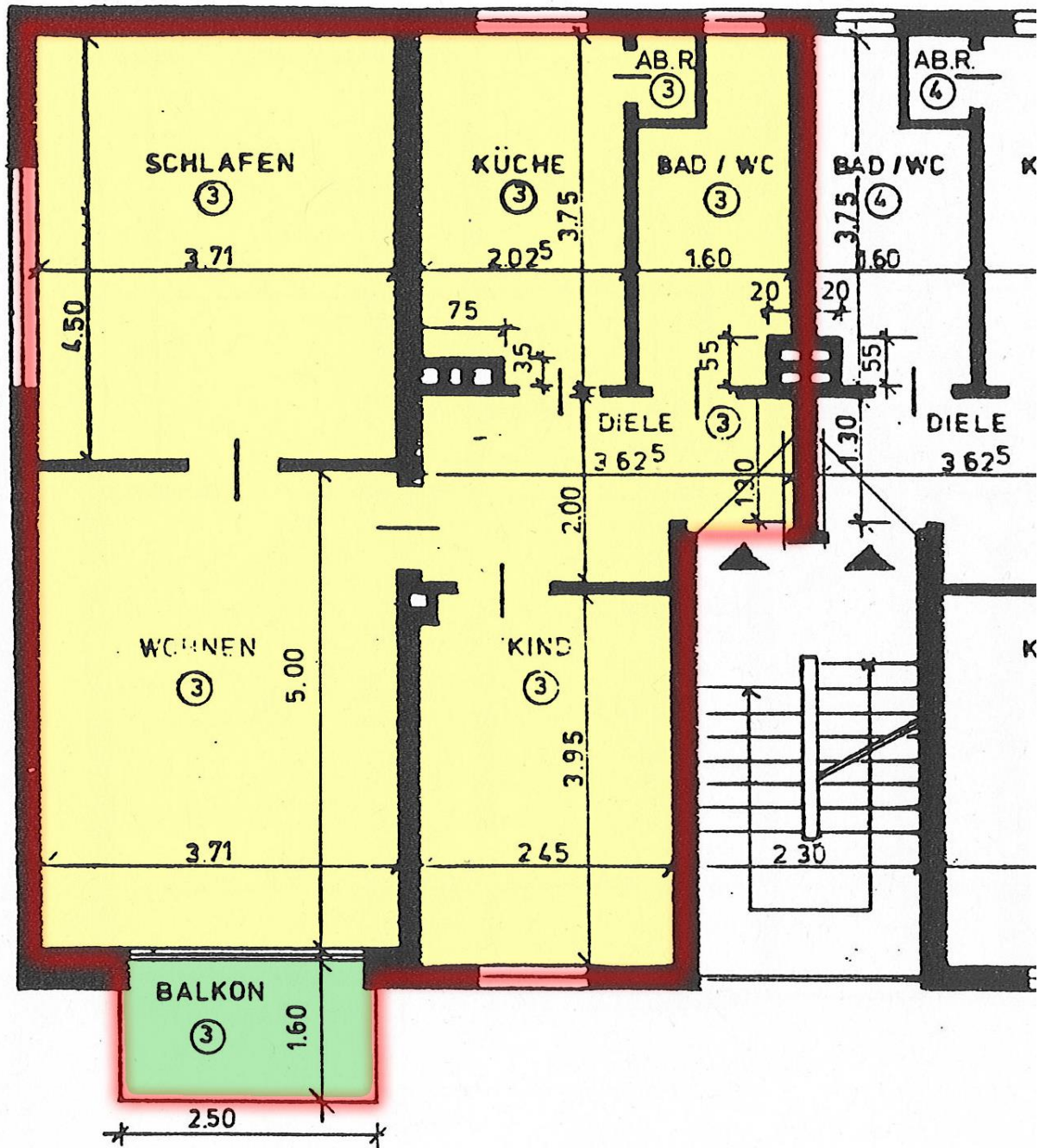


Treppenhaus



Wohnungstüre ETW 3

Grundrissplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung (Bewertungsobjekt farbig hinterlegt)



## **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.