

## 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. 17 im Erdgeschoss Mitte

der

Mülheimer Straße 279  
46045 Oberhausen

**Aktenzeichen**

**17K 033/25**



## 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>27...</b>
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Tabelle Vergleichspreise mit Mittelwertberechnung	
- Standardabweichung	
- Vertrauensbereich	
- Vergleichswertberechnung	
<b>Wertfindung</b>	<b>33...</b>
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- 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 033/25 mit Auftragseingang vom 05.12.2025.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 22.12.2025 zum 09.01.2026. Zu diesem Termin wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Der Eigentümer meldete sich kurz vor dem Termin telefonisch und teilte mit, dass die Wohnung leer steht, eine behördliche Nutzungsuntersagung vorliegt sowie das ein Verkauf stattgefunden hat. Laut dem vorliegenden Grundbuchauszug wurde der Verkauf aber nicht vollzogen. Der Vorgang zur Nutzungsuntersagung liegt in Kopie vor. Grund sind <u>nicht</u> behebbare Mängel den 2. Rettungsweg betreffend. Dieser Umstand hat gravierende Auswirkungen auf den Wert der Wohnung. Es ist davon auszugehen, dass auch weitere Termine nicht zu einer Innenbesichtigung führen werden. Das Gutachten wird daher auf Basis des äußeren Eindrucks sowie den vorliegenden Unterlagen fertiggestellt. Dem Sachverständigen liegen Unterlagen aus früheren Gutachten im Objekt vor. Diese wurden auf ihre Gültigkeit überprüft und können daher weiterhin verwendet werden (Teilungserklärung, Grundrisspläne etc.).

Ortsbesichtigung	09.01.2026 / 13:30 Uhr
Teilnehmer	- Sachverständiger
Auskünfte / Unterlagen	- Wohnungswesen vom 15.01.2026 - Anliegerbescheinigung vom 19.01.2026 - Grundbuch vom 11.07.2025 mit Stand 03.12.2024 - Kopie der Teilungserklärung vom 06.04.2001 - Hausverwaltung vom 07.01.2026 sowie Telefonat vom 26.02.2026 - Rechtsbeistand Hausverwaltung vom 03.03.2026 - Online Flurkartenausschnitt vom 24.02.2026 - Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2025 - Grundstücksmarktbericht 2025 - Bau- und Bodendenkmallisten mit Stand 24.07.2022 - Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2025 - Internetseiten <a href="http://www.oberhausen.de">www.oberhausen.de</a> , <a href="http://www.open-street-map.de">www.open-street-map.de</a> und andere

### Katasterangaben

23/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Oberhausen
Flur	32
Flurstücke	345 Hof- und Gebäudefläche, Hermann-Albertz-Str. 236, 238 und Mülheimer Str. 279 346 Hof- und Gebäudefläche, Mülheimer Straße 279
Größe	703 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss Mitte des Hauses Mülheimer Str. 279 gelegenen Wohnung nebst Abstellraum im Kellergeschoss Nr. 17 des Aufteilungsplanes

### Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen
Grundbuchbezirk	Oberhausen
Grundbuchblätter	11082
Bestandsverzeichnis	Angaben stimmen mit den Katasterangaben überein Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu allen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern 11066 bis 11089) beschränkt. Eingetragen am 31.05.2001.
Abt. I	lfd. Nr. 9 Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
Abt. II	lfd. Nr. 13 Eigentumsübertragungsvormerkung, eingetragen am 16.05.2023
Abt. III	keine, den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen

Auftragsgemäß ist der unbelastete Verkehrswert, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung Zwei des Grundbuches zu ermitteln.

### **Teilungserklärung**

Die Teilungserklärung liegt in Kopie vor. Es bestehen keine ungewöhnlichen, bzw. den Verkehrswert beeinflussenden Vertragsvereinbarungen. Der Einheit wurden keine Sondernutzungsrechte eingeräumt. Es wurden keine separat zu verwaltenden Untereinheiten gebildet. Laut dem Wirtschaftsplan werden lediglich vereinzelte Positionen pro „Haus“ abgerechnet (Allgemeinstrom, Frischwasser, Hausreinigung). Bezüglich der Werbetafel an der westlichen Giebelfläche der Hausnummer 236 wurden keine separaten Vereinbarungen getroffen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die hieraus resultierenden Einnahmen der Gemeinschaft zugutekommen. Der Wohnung wurde ein Kellerraum (hier Nr. 17 siehe Anlage Seite 4) aus dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet.

### **Beschlüsse der Eigentümerversammlung**

Laut Auskunft der Hausverwaltung liegen keine Beschlüsse zu Sonderumlagen oder Gebrauchsregelungen hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums durch einen Miteigentümer (Abstellfläche im Kellergeschoss oder ähnliches) vor. Die Höhe des Hausgeldes für die Wohnung Nr. 17 beträgt 149 € (Stand 28.05.2025). Es bestehen Hausgeldaußenstände.

### **Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum**

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

Eine wirtschaftlich arbeitende Verwaltung sammelt über Jahre einen Überschuss an, der in regelmäßigen Abständen bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums wieder verbraucht wird. Die Berücksichtigung von Kosten ist daher nur erforderlich, wenn aufgrund unzureichender Rücklagen mit Sonderumlagen für den einzelnen Eigentümer zu rechnen ist, was hier der Fall ist. In weiten Teilen sind Anzeichen einer länger andauernden Vernachlässigung ersichtlich (Treppenhaus, Briefkästen, Wassereintritt im Kellergeschoss sowie weitere nicht explizit aufgeführte Mängel). Das Gebäude wird auf einfachem Niveau instandgehalten, befindet sich aber weitgehend in einem funktionstüchtigen Zustand. Über das Hausgeld werden lediglich die laufenden Kosten und kleine Reparaturen wie die Instandsetzung der Briefkastenanlage, Ausbesserungsarbeiten im Treppenhaus etc. abgedeckt. Laut Wirtschaftsplan beträgt die Rücklage mit Stand 31.12.2024 rd. 33.000 €. Größere Reparaturen sowie planbare mittlere und größere Instandsetzungsmaßnahmen (Strangerneuerungen der Wasser Ver- und Entsorgung, Malerarbeiten Treppenhäuser, Verbesserung der Wärmedämmung oder ähnliche Maßnahmen) können nur über den Beschluss einer Sonderumlage durch die Eigentümergeinschaft realisiert werden. Das Risiko einer Sonderumlage gegenüber einem durchschnittlichen Gebäude dieser Baujahresgruppe ist erhöht. Basierend auf dem Erscheinungsbild, dem Baujahr und der Zahl der Einheiten im Objekt wird eine Rücklage in Höhe von 100.000 € als ausreichend erachtet,

um solche Maßnahmen abzudecken. Der anteilige Betrag wird als besondere Objekteigenschaft „fehlende Rücklage“ berücksichtigt. Der Anteil für das zu bewertende Sondereigentum Nr. 17 beträgt rd. - **1.500 €**  $((100.000 \text{ €} - 33.000 \text{ €}) : 1.000 \text{ Miteigentumsanteile} \times 23 \text{ Miteigentumsanteile Sondereigentum Nr. 17} = 1.541 \text{ €})$ . Diese Vorgehensweise wird vom Unterzeichner favorisiert, da ansonsten nur noch ein schwer vermittelbar und frei einzuschätzender prozentualer Risikoabschlag vom vorläufigen Verkehrswert als Alternative in Frage kommt. Diese Vorgehensweise hat zudem den Vorteil, dass ein direkter Vergleich mit einem "normalen" Objekt möglich ist. Die 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 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 Mischgebiet ausgewiesen und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142/I (Rechtskraft 21.06.1982). Der Bebauungsplan weist eine geschlossene viergeschossige Bebauung, bei einer GFZ von 1,1 und einer GRZ von 0,4 aus. Gemäß der textlichen Festsetzung sind unter anderem auch Vorkehrungen zu treffen, dass der maximale Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern am Tage nicht 35 dB(A) und in der Nacht 30dB(A) nicht übersteigt. Die baurechtliche Einstufung erfolgt nach §30 BauGB *"Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans"*.

#### 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 Hermann-Albertz-Straße und die Mülheimer Straße. Hierbei handelt es sich um ausgebaute Straßen, mit beidseitig angelegten Gehwegen und vereinzelt Parkstreifen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Mülheimer Straße ist darüber hinaus eine Hauptverkehrsstraße, mit beidseitig angelegten Radwegen sowie einer Straßenbahntrasse. Aufgrund der Nähe zum Kreuzungsbereich kann in der Mülheimer Straße nicht unmittelbar am Objekt geparkt werden. In der Hermann-Albertz-Straße sind die Parkmöglich-

keiten aufgrund der massiven mehrgeschossigen Wohnbebauung begrenzt. Für den gesamten Innenstadtbereich gilt eine abgestufte Parkraumbewirtschaftung mit Anwohnerparkausweisen (Innenstadt gebührenpflichtig mit Parkscheinautomaten, angrenzende Straßen eingeschränktes Parkverbot mit Parkscheibe, wobei sich mit zunehmender Entfernung zur Innenstadt die erlaubte Parkzeit erhöht). Das Bewertungsobjekt liegt in der Parkraumbewirtschaftungszone Alt-Oberhausen (<https://www.oberhausen.de/parkraumkonzept>).

Versorgungsleitung

Strom, Wasser, Telefon, Fernwärme

Entsorgung

Stadtmüllentsorgung, Abwasser

Beitrags- und Abgabepflichten

Laut schriftlicher Auskunft des Fachbereiches der Stadt Oberhausen gelten die Erschließungsbeiträge gemäß den §§127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die Herstellung der Erschließungsanlage Mülheimer Straße und Hermann-Albertz-Straße als gezahlt.

Beiträge nach §8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) für die Verbesserung / Erneuerung der Teilanlagen Gehwege, Entwässerung, Beleuchtung, Parkflächen und Radwege der Erschließungsanlage Mülheimer Straße wurden 1986 gezahlt.

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

Straßenbaubeiträge können für künftige Ausbaumaßnahmen grundsätzlich erneut erhoben werden. Für Maßnahmen, die zwischen dem 01.01.2018 und dem 01.01.2024 beschlossen wurden, werden die Straßenbaubeiträge lt. Mitteilung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 04.05.2022 durch die landesweite NRW.BANK anstatt mit 50% zu 100% gefördert. Die Beitragspflicht bleibt aber grundsätzlich bestehen. Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt des Bescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Maßnahmen, die ab dem 01.01.2024 beschlossen werden, fallen unter das Beitragserhebungsverbot (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW vom 28.02.2024).

### **Bodenbeschaffenheit/Zuschnitt**

Oberfläche

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

Aufwuchs

Der Hofbereich war nicht zugänglich. Einer Luftbildauswertung ist eine einfache, der Nutzung entsprechende, gärtnerische Gestaltung mit einer größeren Rasenfläche sowie

vereinzelt Büschen, Sträuchern und Bäumen zu entnehmen. Der Aufwuchs ist nicht außergewöhnlich oder besonders wertvoll und deshalb mit dem Bodenwert abgegolten.

#### Baugrund

In der Onlineauskunft des geologischen Dienstes NRW zum Gefährdungspotenzial aus dem Bergbau ist für die Objektlage das Symbol für „Gasaustritt in Bohrungen“ in dem 500m x 500m großen Planquadrat eingetragen. Dies trifft für das gesamte Stadtgebiet zu. Zudem ist die Markierungen für eine „verlässene Tagesöffnungen“ vorhanden.

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

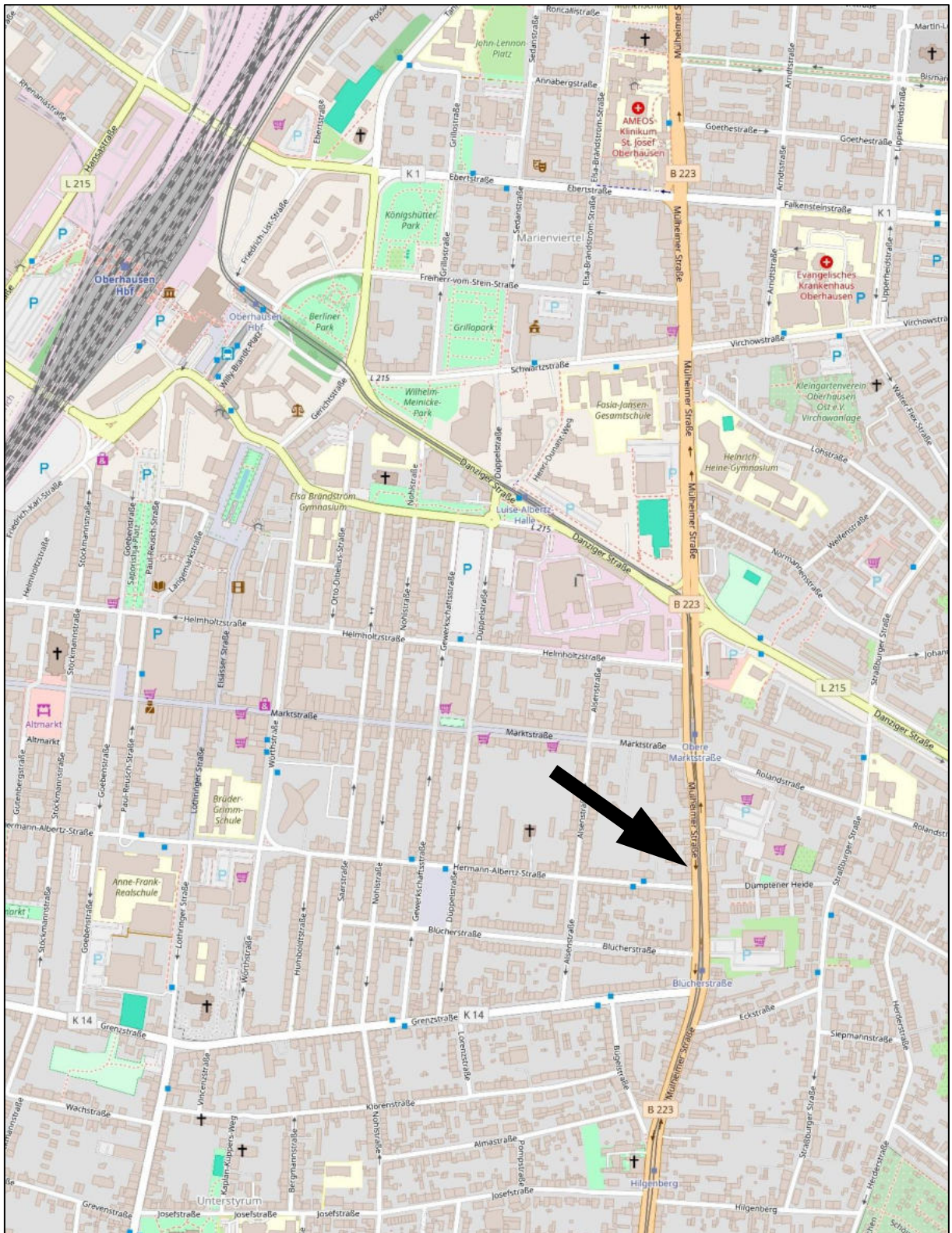
Der Zuschnitt des Grundstücks ist rechteckig, mit einer leicht schräg verlaufenden westlichen Grenze (siehe Anlage). Die Länge der Straßenfront an der Hermann-Albertz-Str. beträgt ca. 32m und an der Mülheimer Str. ca. 23m.

#### Altlasten

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

### Stadtplanausschnitt

<https://www.openstreetmap.org/?#map=15/51.46978/6.84907>



Maßstab ca. 1 : 11.000

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

## Orts- und Wirtschaftslage

### allgemeine Standortbeschreibung

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

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

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

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

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

Verkehrstechnisch verfügt Oberhausen über dreizehn Autobahnanschlüsse im Stadtgebiet und drei weiteren in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof ist Haltepunkt mehrerer ICE - Strecken. Innerhalb der Stadt wurde 1996 der in den 80er Jahren eingestellte Straßenbahnverkehr wieder aufgenommen. Sieben Schnellbuslinien fahren werktags im 20-Minuten-Takt. Die Entfernung zum Flughafen Düsseldorf beträgt ca. 35 km.

#### Lage Bewertungsobjekt

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

Das Gebäude liegt im südlichen Stadtbezirk Alt-Oberhausen, der mit rd. 23 Quadratkilometer knapp 1/3 des Stadtgebietes ausmacht. 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.

Das Objekt selbst befindet sich im östlichen Kernbereich der City. Hier leben rund 21.000 Einwohner in vorwiegend schmalen Wohnblöcken mit kleinen Innenhöfen. In diesem Bereich liegt auch die traditionelle Einkaufsmeile der Altstadt, die Marktstraße. Der Kernbereich der Fußgängerzone befindet sich rd. 600m nordwestlich. Hier sind Kaufhäuser, typische Discounterketten und Verbrauchermärkte, individueller Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen, einige Ämter und Geschäfte des täglichen Bedarfs angesiedelt. Im weiteren Innenstadtbereich sind zudem kulturelle Einrichtungen wie das fast 80 Jahre alte Theater Oberhausen, die Veranstaltungshalle Luise-Albertz-Halle und das Rheinische Industriemuseum sowie verschiedene Ämter der Stadt vorhanden. Die Seitenstraßen der City werden vor allem von Wohnhäusern mit einzelnen Ladennutzungen im Erdgeschoss geprägt. Schulen und Kindergärten sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar.

Verkehrstechnisch ist das Objekt gut an das Hauptverkehrsnetz der Stadt angeschlossen. Über die unmittelbar vor dem Objekt verlaufende Mülheimer Straße (B223) und die nördlich gelegene Danziger Straße sind verschiedene Anschlussstellen der A40, A42 und A516 innerhalb von 5-10 Fahrminuten zu erreichen. Der Hauptbahnhof ist rd. 1,6km entfernt. Über den dort vorgelagerten ZOB ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Hermann-Albertz-Straße und ist rd. 100m entfernt. Anbindung an die Straßenbahnlinien besteht über die rd. 200m entfernte Haltestelle „obere Marktstraße“ in der Mülheimer Straße.

---

Wirtschaftslage	<p>Die wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes 2025 zum Markt für Wohnungs- und Teileigentum ist:</p> <p><i>Im Jahr 2024 sind dem Gutachterausschuss 548 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von 67,45Mio. € vorgelegt worden. Das sind rd. 1 % mehr als im Vorjahr (542 Kaufverträge). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Jahr 2024 (88,12Mio. €) um rd.6 % gefallen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind im Durchschnitt gefallen.</i></p>
vorhandene Bebauung	<p>Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhauskomplex mit insgesamt 23 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit aus dem Jahre 1956 bebaut (Fundamente und Kellergeschoss teilw. 1900). Die Umwandlung in Eigentumswohnungen erfolgte in Jahre 2001.</p>
umliegende Bebauung	<p>Die Umgebungsbebauung wird durch Gebäude des gleichen Typs (mehrgeschossige Wohnbebauung) geprägt. Die Mülheimer Straße ist stärker mit gewerblichen Nutzungen durchsetzt (Discounter, PKW Verkaufsflächen, Gastronomiebetriebe, usw.). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Tankstelle mit Shop. Die Hermann-Albertz-Straße ist eine zentrumsnahe Hauptstraße mit einem geringen Anteil gewerblicher Nutzungen.</p>
abschließende Lagebeurteilung	<p>Die Wohnlage wird entsprechend der Definition des Miet spiegels "<i>überdurchschnittliche Verkehrsbelästigung oder eine Beeinträchtigung durch Gewerbe-/Industriebetriebe; ungünstiges Wohnumfeld mit wenig Grün- und Freiflächen</i>" als einfach eingestuft. Vorteilhaft ist die Erreichbarkeit der Geschäfte des täglichen Bedarfs und die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Dies mildert die einfache Lageeinschätzung leicht ab, kompensiert aber nicht die ausschlaggebenden Merkmale.</p>

## Bodenwertermittlung

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

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

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

### Bodenrichtwert

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

Für diesen Bereich wird mit Stichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert von 225 €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG, bei einer drei- bis viergeschossigen Bebauung, Nutzungsart Mischgebiet, einer GFZ von 1,0 und einer Grundstückstiefe von 35m angegeben. Als Lagemerkmale wird die Mülheimer Straße 80 angegeben.

### Lagewertbestimmung

In der Lärmkartierung 2024 mit Stand 2022 des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegen die Straßenseite des Bewertungsobjektes und des Bodenrichtwertgrundstücks beim Straßenlärm in der Zone 70-74 dB(A) (üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Kühlschrank 40 dB, leise Radiomusik 50dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70dB). Die Rückseite des Bewertungsobjektes und des Bodenrichtwertgrundstück liegen außerhalb der dargestellten Bereiche (unter 55 dB(A)). Eine Anpassung für abweichende Merkmale ist nicht anzubringen.

Weitere Lagemerkmale, Grundstücksgestalt, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand des Grundstücks entsprechen im Wesentlichen

dem Bodenrichtwertgrundstück. Anpassungen hierfür sind nicht anzubringen. Die abweichende Grundstückstiefe führt zu einer höheren GFZ und wird über diesen Korrekturfaktor berücksichtigt. Die Ausrichtung des Grundstückes wird in Anlehnung an die Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Oberhausen mit einem Faktor mit 1,00 (nordwestliche Ausrichtung) berücksichtigt.

Zu prüfen ist 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  $(22,87\text{m} \times 10,00\text{m}) + ((32,49\text{m} - 9,75\text{m}) \times 10,00\text{m}) \times 3,75$  1.710m<sup>2</sup>

$22,87 \times 10,00 + 32,49 - 9,75 \times 10,00$

Berechnung WGFZ

WGFZ = Geschossfläche : Grundstücksgröße  
 WGFZ = 1.710m<sup>2</sup> : 703  
 WGFZ = 2,43

Die bauliche Ausnutzung liegt deutlich über der des Bodenrichtwertgrundstücks. Dies ist auf die geringere Grundstückstiefe zurückzuführen und wird durch die Eckbebauung noch verstärkt. 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. Die Tabelle der Anlage 11 endet bei einer GFZ von 2,4. Es wird zudem ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine darüber hinausgehende Verwendung kritisch zu sehen ist. Aus diesem Grunde wird der Korrekturfaktor auf Basis einer GFZ von 2,4 ermittelt. Für die Berechnung der Umrechnungskoeffizienten (UK) zur WertR wird von Kleiber/ Simon/ Weyers folgende Formel angegeben:

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

$$UK \text{ für die WGFZ}_{\text{tatsächlich}} 2,40 = 1,610$$

$$UK \text{ für die WGFZ}_{\text{Bodenrichtwert}} 1,00 = 1,000$$

$$\begin{aligned} \text{Korrekturfaktor WGFZ} &= \text{GFZ}_{\text{tatsächlich}} : \text{GFZ}_{\text{Bodenrichtwert}} \\ &= 1,610 : 1,000 \\ &= 1,61 \end{aligned}$$

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen	a) Lage / Lärm	1,00
	b) Grundstücksgestalt	1,00
	c) WGFZ	1,61
	d) Erschließungszustand	1,00
	e) Ausrichtung	1,00
	f) Bodenbeschaffenheit	1,00
	g) Zeitablauf	1,00
	<b>Bodenwertfaktor a) x b) x c) x ...</b>	<b>1,61</b>

$$\begin{aligned} \text{spezielle Bodenwerte} &= \text{Bodenrichtwert} \times \text{Bodenwertfaktor} \\ &= 225 \text{ €/m}^2 \times 1,61 \\ &= 362 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Berechnung Bodenwerte} &= \text{spezieller Bodenwert} \times \text{Grundstücksfläche} \\ &= 362 \text{ €/m}^2 \times 703 \text{ m}^2 \\ &= 254.486 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{anteilige Bodenwerte} &= \text{Bodenwert} : \text{Gesamtanteile} \times \text{Miteigentumsanteile} \\ &= 254.4868 \text{ €} : 1.000 \times 23 \\ &= 5.853 \text{ €} \end{aligned}$$

**rd. 5.800 €**

## Gemeinschaftseigentum

(zum Teil Vermutungen, basierend auf Mülheimer Straße 279)

### Gebäudebeschreibung

Nutzung	Zwei dreigeschossige Wohnhäuser mit insgesamt 23 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit
Bauart	massive Bauweise
Mauerwerk	konventioneller Mauerwerksbau
Baujahr	1956 (Kellergeschoss und Fundamente teilweise um 1900), Umwandlung in Wohnungseigentum 2001
Dachkonstruktion	nicht ausgebautes Satteldach in Holzkonstruktion, Dachdeckung Pfannen
Geschossdecken	massiv (Stahlbeton)
Treppenhaus	massive Kunststiebtreppten, Podeste Kunststein; baujahrestypisches Holzgeländer; Wände: Putz, gestrichen; natürliche Belichtung, kleine quadratische Holzfenster, mit Einfachverglasung; Hauseingangstüren: Metallrahmen mit Glasausfachung, Mülheimer Straße mit Seitenteil; separater Eingang für die Gewerbeeinheit
Fassade	Straßenseite Klinker, Hofseite Putz
Keller	voll unterkellert, Gemeinschaftsräume: massive Trennwände; Mieter-/Wohnungskeller: einfache Holzlattentüren; Trockenraum, Waschküche, Hausanschlussbereiche
besondere Bauteile	Die besonderen Bauteile des Gemeinschaftseigentums (wie Balkone, Außentreppten usw.), die sonstigen baulichen Anlagen und die Außenanlagen befinden sich entweder in einem funktionstüchtigen Zustand oder eventuelle Instandsetzungskosten sind über die Rücklage abgedeckt und deshalb für den Verkehrswert der einzelnen Wohnung nicht von Bedeutung.
Sonstige bauliche Anlagen	keine
Garagen / Stellplätze	Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze oder Garagen. Aufgrund der Nähe zum Kreuzungsbereich kann in der Mülheimer Straße nicht unmittelbar am Objekt geparkt werden. In der Hermann-Albertz-Straße sind die Parkmöglichkeiten aufgrund der massiven mehrgeschossigen Wohnbebauung begrenzt. Zum Feierabend muss zudem mit einer Verschlechterung der Parksituation gerechnet werden.  Für den Innenstadtbereich gilt eine abgestufte Parkraumbewirtschaftung mit Anwohnerparkausweisen (Innenstadt gebührenpflichtig mit Parkscheinautomaten, angrenzende Straßen eingeschränktes Parkverbot mit Parkscheibe, wobei sich mit zunehmender

Entfernung zur Innenstadt die erlaubte Parkzeit erhöht). Das Bewertungsobjekt liegt in der Parkraumbewirtschaftungszone Alt-Oberhausen (<https://www.oberhausen.de/parkraumkonzept>).

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

ist der allgemeine Unterhaltungszustand des Gebäudes überwiegend mit mäßig (Bauzustandsstufe 4) und in Teilbereichen mit schlecht (Bauzustandsstufe 5) zu bezeichnen. Das Gebäude wurde augenscheinlich auf einfachem Niveau instandgehalten. Die Berücksichtigung zwingend notwendiger Sofortmaßnahmen ist über die Rücklage abgedeckt (siehe Seite 5 ff., Abschnitt „Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum“). Die Gebrauchsspuren haben keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit. Ein Energieausweis liegt vor (Basis Energieverbrauch, gültig bis 08.05.2030, Bewertungsobjekt 125 kWh/ (m<sup>2</sup> a) Endenergieverbrauch, entspricht der Energieeffizienzklasse D; 87 Wh/ (m<sup>2</sup> a) Primärenergiebedarf; entspricht der Energieeffizienzklasse C). 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 das Sondereigentum im Extremfall mit dem Gebäude untergeht. Umgekehrt hat der bauliche Zustand des Sondereigentums in der Regel keine nennenswerten Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer der Anlage.

In Kleiber digital wird unter anderem auf die Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie verwiesen. Dort werden bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung 70 Jahre +/- 10 Jahre als Orientierungswert angegeben. Um die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze im weiteren Verlauf des Gutachtens verwenden zu können, muss die Modelkonformität gewahrt werden. Hierzu hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ein Model zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erarbeitet. Das Model der AGVGA geht für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren aus. Unter Würdigung des Baujahres und dem allgemeinen Bau- und Unterhaltungszustand sowie einer ordnungsgemäßen Instandhaltung wird in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL, eine Restnutzungsdauer von **19 Jahren** verwendet (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 70 Jahren; Modernisierungsgrad Bewertungsobjekt größer 1 Punkt, aber kleiner 4 Punkte aufgrund einfachster Instandhaltung, <= 1 = Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“; 4 Punkte, Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“). Hieraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1965 (fiktives Baujahr = Jahr - (GND - RND) = 2026 - (80 - 19)). Das fiktive Baujahr wird für die Ermittlung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt. Es ist nicht für die Einstufung einer Baujahresgruppe im Mietspiegel oder anderen Verfahren geeignet.

## Sondereigentum

(beruht auf vorliegenden Unterlagen, da ohne Innenbesichtigung)

### Allgemeine Angaben

Ausführung u. Lage im Gebäude

Die Wohnung Nr. 17 befindet sich im Erdgeschoss Mitte des Gebäudes Mülheimer Straße 279 und verfügt über eine Küche, eine Diele mit Abstellraum, ein Bad und einen Wohn- / Schlafrum. Die Raumaufteilung ist baujahrestypisch funktional und kompakt. Die Küche ist ein gefangener Raum und nur über den vorgelagerten Wohn-/Schlafrum zu erreichen. Diese sowie das Bad und der Abstellraum sind über die Diele zugänglich. Bis auf das innenliegende Bad werden alle Räume natürlich belichtet und belüftet. Der Wohnung wurde ein Kellerraum zur alleinigen Nutzung zugewiesen (hier Nr. 17, siehe Anlage Seite 4).

### Ausstattung (überwiegend Vermutungen, da ohne Innenbesichtigung)

Fußböden	Bad: Fliesen, Küche: PVC, Diele und Wohnraum: Laminat oder Vinyl
Wand- u. Deckenbeläge	<u>Wände</u> : überwiegend Tapete gestrichen; Fliesen bis ca. 1,6m Höhe; Küche: Fliesenschild; <u>Decken</u> : gestrichen
Fenster	einflügelige Dreh-/Kippfenster, Kunststoff, Isolierverglasung, Standardbeschläge, Fensterbänke innen
Türen	glatte Holztüren und Zargen, vereinzelt mit Glasausschnitt; Standarddrückergarnituren
Sanitäre Ausstattung	einfacher Ausstattungsstandard: Bad mit Dusche, Waschbecken und Stand WC mit Druckspülung
Elektroinstallation	einfacher Ausstattungsstandard: notwendige Zahl Steckdosen und Lichtauslässe pro Raum; wenige separat abgesicherte Stromkreisläufe; vereinzelt als Wechselschalter; Gegensprechanlage
Beheizung	Zentralheizung (Fernwärme), baujahrestypische Rippenheizkörper
Warmwasserbereitung	Strom (Durchlauferhitzer)
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)

Bad	2,6 m <sup>2</sup>
Diele	1,6 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,0 m <sup>2</sup>
Wohn-/Schlafraum	11,0 m <sup>2</sup>
Küche	<u>4,0 m<sup>2</sup></u>
Summe	22,2 m <sup>2</sup>

Die Maße für die Flächenberechnung wurden dem Plan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.01.2001 entnommen. Es können sich leichte, aber nicht wertrelevante Abweichungen zu den tatsächlichen Flächen ergeben. Für die weiteren Berechnungen wird eine **Wohnfläche** von ca. **22m<sup>2</sup>** zugrunde gelegt. Die Flächenaufstellung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

**Unterhaltungszustand**

Laut den vorliegenden Unterlagen befindet sich die Wohnung in einem rohbauähnlichen Zustand. Der Innenausbau wurde zum Teil entfernt oder ist verbraucht. Grundsätzlich ist in einem Verkehrswertgutachten von normal wirtschaftlich handelnden Beteiligten auszugehen. Aufgrund der Nutzungsuntersagung durch das Bauamt ist davon auszugehen, dass jeder Eigentümer lediglich den Istzustand der Wohnung verwaltet bzw. keine Investitionen tätigt. Es sind somit keine zwingend notwendigen Instandsetzungskosten zu berücksichtigen. Diese Vorgehensweise führt aber nicht zum Verkehrswert, da die dennoch anfallenden Kosten (Hausgeld, mögliche Sonderumlagen, Grundsteuer etc.) diesen dann auf einen symbolischen Wert von 1 € reduzieren. Zur Bestimmung des Wertes kommt es daher auf die möglichen Folgenutzungen an. Es ist davon auszugehen, dass auch die Nutzung für den vorübergehenden Aufenthalt von Personen als Hobbyraum nicht realisierbar ist. Hier wird ebenfalls der nicht realisierbare 2. Rettungsweg benötigt. Vergleichbar einer Arrondierungsfläche bei Grundstücken kann die Wohnnutzung des Sondereigentums Nr. 17 nur noch in Verbindung mit einer der Nachbarwohnungen wieder aufgenommen werden. Für die weitere Vorgehensweise im Gutachten wird daher auf die fiktive Aufnahme der Wohnnutzung unter Berücksichtigung einfacher Instandsetzungskosten abgestellt. Auf die Auswirkungen der Arrondierung wird dann bei der Wertfindung eingegangen. Die fiktiven Instandsetzungskosten werden unter Berücksichtigung der Wohnfläche und dem Baujahr mit rd. **- 10.000 €** veranschlagt (überwiegend Malerarbeiten, Grundreinigung, einfaches Bad, Erneuerung der Oberböden, Funktionsprüfung der elektrischen Anlage, justieren und Funktionsprüfung der Fenster sowie Wohnungstüre und weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen). Weitere sinnvolle aber nicht zwingend notwendige Maßnahmen wie die Modernisierung der elektrischen Anlage oder der Heizkörper bleiben unberücksichtigt. Diese grundlegende Instandsetzung hat Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer. Hierdurch erhöht sich der Modernisierungsgrad der Wohnung auf 4 Punkte, was eine **Restnutzungsdauer** von **23** Jahren zur Folge hat.

## 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 **420 €** (Modelfassung vom 21.06.2016, fortgeschrieben auf 10/2016, siehe auch Abschnitt 9.3 auf Seite 31 ff. des Grundstücksmarktberichtes) zugrunde gelegt werden, um die Vergleichbarkeit zu erhalten.

## Instandhaltung

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

Die Unterteilung der Ansätze, bezogen auf den jeweiligen Instandhaltungsbedarf der einzelnen Bauteile (für besonders alte Gebäudeteile ein erhöhter Ansatz und für jüngere bzw. neuere Gebäudeteile

ein niedrigerer Ansatz), ist nicht angemessen. Die Instandhaltungskosten für Wohnraum lehnen sich an die Ansätze des §28 der Zweiten Berechnungsverordnung an. Die Modelwerte der AGVGA.NRW geben für **Wohnungen** eine Pauschale von **13,80 €/m<sup>2</sup>** vor. 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.

### Betriebskosten

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

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

### Liegenschaftszinssatz ( $\rho$ )

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

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Oberhausen wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,78% +/- 0,37% für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben (71 Kauffälle, 86,5m<sup>2</sup> Wohnfläche +/- 22,03m<sup>2</sup>, 2.163 €/m<sup>2</sup> Kaufpreis / WF +/- 575 €/m<sup>2</sup>, 6,83 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete +/- 0,61 €/m<sup>2</sup>, 44,1 Jahre Restnutzungsdauer +/- 13,3 Jahre) und 2,24% +/- 0,36% für vermietetes Wohnungseigentum angegeben (31 Kauffälle, 74,4m<sup>2</sup> Wohnfläche +/- 21,0m<sup>2</sup>, 1.839 €/m<sup>2</sup> Kaufpreis / WF +/- 576 €/m<sup>2</sup>, 7,08€/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete +/- 1,08€/m<sup>2</sup>, 38,4 Jahre Restnutzungsdauer +/- 13,0 Jahre). Basierend auf der Anzahl der Einheiten im Objekt (neutral), dem erhöhten Risiko durch die fehlende Rücklage (leicht erhöhend)

und der fehlenden Innenbesichtigung (erhöhend), der Objektlage (neutral) und der Wohnungsart/-größe (leicht erhöhend) wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (stark mindernd) ein Liegenschaftszinssatz von **2,5%** 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 der tatsächlichen Einnahmen.

Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Oberhausen mit Stand 01.03.2025 gibt für die Baujahresgruppe 1950 bis 1964 für eine Wohnungsgröße von 20m<sup>2</sup> bis unter 60m<sup>2</sup> eine Spanne von 4,69 – 7,18 €/m<sup>2</sup>, bei einem Mittelwert von 5,96 €/m<sup>2</sup> an.

Für die Standardwohnung werden die Merkmale „mittlere Wohnlage, in den Baujahresgruppen I und II ohne Balkon, Baujahresgruppen III bis VI mit Balkon, Fassaden durchschnittlich gepflegt mit Putz und Farbanstrich, Verblendmauerwerk oder Verkleidung, Dämmung von mindestens zwei Außenwänden und/oder des Daches vor 1995 (bei Gebäuden Baujahr 1950 - 1995), Beton-/Holztreppenhäuser durchschnittlich gepflegt, Wände verputzt/Strukturputz, nutzbare Oberböden überwiegend mit Laminat, Teppich- oder Vinylböden (bei Gebäuden ab Baujahr 1995), Fenster mit Isolierverglasung eingebaut vor 2005 (in Gebäuden ab 2005 baujahresentsprechend), ohne Rollläden, Elektroausstattung in ausreichendem Umfang (es ist möglich, zwei starke Endgeräte gleichzeitig zu betreiben), zentrale Warmwasserversorgung oder elektr. Durchlauferhitzer, Bad umlaufend gefliest, Heizungsanlage von 1995 bis 2014 (nicht Fußbodenheizung oder Fernwärmeanschluss), Modernisierungen von Bad, Elektroinstallation und andere Modernisierungen vor 2005 (in Gebäuden ab 2005 baujahresentsprechend), Wohnung und Gebäudezugang nicht barrierefrei“. 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.

Die Wohnung ist der Baujahresgruppe II (Baujahr 1950 - 1964) zuzuordnen, da der Ausgangswert auf Basis des Jahres der Errichtung des Gebäudes zu bestimmen ist. Ein jüngerer Innenausbau der Wohnung oder Modernisierungsmaßnahmen im und am Gebäude sind abweichende Ausstattungsmerkmale, die über die, im Textteil des Mietspiegels empfohlenen Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Das Gebäude wurde noch nicht modernisiert. Aufgrund der fiktiven Instandsetzung ist für die Wohnung von einer Modernisierung auszugehen. Für die Gebrauchsspuren im Treppenhaus ist noch kein Abschlag anzubringen. Unter Würdigung der Größe wird vom oberen Spannenwert ausgegangen. Basierend auf einem Ausgangswert sind dann noch die nachfolgenden Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

Ausgangswert	7,18 €/m <sup>2</sup>
Isolierverglasung Gebäude vor 2005	+ 0,21 €/m <sup>2</sup>
Fernwärmeanschluss	+ 0,36 €/m <sup>2</sup>
Modernisierung Bad	+ 0,53 €/m <sup>2</sup>
Modernisierung Böden usw.	+ 0,17 €/m <sup>2</sup>
Einfache Wohnlage, bis zu 0,59 €/m <sup>2</sup>	- 0,20 €/m <sup>2</sup> (Wohnung nach hinten)
Dämmung Gebäude ab 1950	- 0,10 €/m <sup>2</sup>
Geringe Elektroinstallation	- 0,27 €/m <sup>2</sup>
	+ 7,88 €/m <sup>2</sup>

Zu berücksichtigen ist noch, dass für leerstehende und modernisierte Wohnungen die Mieten regelmäßig oberhalb der Kappungsgrenze (ortsübliche Miete +20%) liegen. Hieraus ergibt sich ein Mietansatz von 9,46 €/m<sup>2</sup> (7,88 €/m<sup>2</sup> +20% = 9,456 €/m<sup>2</sup>). Ein Mietansatz oberhalb der Kappungsgrenze stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und darf daher in einem Verkehrswertgutachten nicht als Grundlage verwendet werden.

### **Fiktive Einnahmen**

Wohnung      22m<sup>2</sup> x 9,46 €/m<sup>2</sup> = 208,12 €

### **tatsächliche Einnahmen**

Tatsächliche Einnahmen liegen aufgrund des Leerstandes sowie der Nutzungsuntersagung nicht vor. Die Ertragswertberechnung wird auf Basis der fiktiven Einnahmen durchgeführt. Die Berücksichtigung besonders objektspezifischer Merkmale nach ImmoWertV ist nicht erforderlich. Es besteht keine Mietbindung.

**Ertragswertberechnung Wohnung**

Gewerbe	0 m <sup>2</sup>	x	0,000000 €/m <sup>2</sup>	=	0,00 €	x	12	=	0 €
Wohnen	22 m <sup>2</sup>	x	9,460000 €/m <sup>2</sup>	=	208,12 €	x	12	=	2.497 €
Stellplatz	0 Stck.	x	0,00 €/ Stck.	=	0,00 €	x	12	=	0 €
<b>Jahresrohertrag des Objektes</b>									<b>2.497 €</b>

**Bewirtschaftungskosten**

- Verwaltung	Gewerbe	0% von 0 €	=	0 €			
	Wohnen	420,00 € x 1 Einheiten	=	-420 €			
	Stellplatz	0,00 € x 0 Stellplätze / Garagen	=	0 €			
				entspricht 16,8 %	<b>-420 €</b>		
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m <sup>2</sup> x 0 m <sup>2</sup>	=	0 €			
	Wohnen	13,80 €/m <sup>2</sup> x 22 m <sup>2</sup>	=	-304 €			
	Stellplatz	0,00 €/Stck. x 0 Stück	=	0 €			
				entspricht 12,2 %	<b>-304 €</b>		
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0% von	0 €	=	0 €		
	Wohnen	2,0% von	2.497 €	=	-50 €		
	Stellplatz	0,0% von	0 €	=	0 €		
				entspricht 2,0 %	<b>-50 €</b>		
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0% von	0 €	=	0 €		
	Wohnen	0,0% von	2.497 €	=	0 €		
	Stellplatz	0,0% von	0 €	=	0 €		
				entspricht 0,0 %	0 €		
					<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>31,0 %</b>	<b>-774 €</b>

Jahresreinertrag des Grundstücks					1.724 €	
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	5.800 €	x	2,50 %	Liegenschaftszinssatz	=	-145 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage					1.579 €	

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage					27.366 €	
				zzgl. Bodenwert	5.800 €	
					<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>33.166 €</b>

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} = 17,33211$$

$$q = \text{Zinsfaktor} = 1 + \frac{p}{100} = 1,025$$

$$n = \text{RND} = 23 \text{ Jahre}$$

## 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.

Zu Wohnungen dieser Größe liegen dem Gutachterausschuss keine Vergleichskauffälle vor. Es wird auf eine vorliegende Auskunft aus 07/2025 zu einem Objekt dieser Baujahresgruppe zurückgegriffen. Diese hatte unter Beachtung der nachfolgenden Vorgaben:

- Baujahr um 1960
- um 54m<sup>2</sup>
- einfache Wohnlage (Objektlage Drei Knappen)
- einfacher Ausstattungsstandard
- mit Balkon
- bis zu 60 Einheiten im Gebäude
- Weiterverkäufe

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

Die Auswertung der Kaufpreise erfolgt auf Basis der Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, da diese relativ schnell und sicher zu ermitteln sind. Direkte Kauffälle sind nur in einer sehr geringen Zahl und mit weit gefächerten Merkmalen bekannt. Ein direkter Preisvergleich kann mangels Vergleichsobjekten 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 Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt fließt auf der Basis des Ertragswertes (1.508 €/m<sup>2</sup>) in die Vergleichswertberechnung ein. Die Anpassung für den Kaufzeitpunkt wird auf Basis der in den Grundstücksmarktberichten ausgewiesenen Mittelwerten der Baujahresgruppe 1950-1964 angepasst. Hierbei ist zu beachten, dass jeweils die Marktberichte der Folgejahre verwendet werden, da diese den Stand der zuvor ausgewerteten Jahre wiedergeben (Marktbericht 2020 für Kaufpreise aus 2019). 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 entnommen. In die Anpassungen für Balkone und Gartennutzungen ist zudem noch die Geschosslage zu würdigen (Gartennutzung im Erdgeschoss aufgrund des einfacheren Zugangs von größerer Bedeutung als im 3. OG).

**Tabelle 1** - Vergleichspreise mit Mittelwertberechnung

Lfd. Nr.	Ausgangswerte	Datum Verkauf		Objektlage	Baujahr		Lage im Gebäude		Ausstattung		Balkon / Garten / Terrasse		Übertrag in Tabelle 2	
			Korr. Faktor			Korr. Faktor		Korr. Faktor		Korr. Faktor		Korr. Faktor		
1	1.111 €/m <sup>2</sup>	02-2018	1,46	Babcockallee	0,85	1967	0,89	1. OG	0,98	gut	0,90	B	0,95	1.028 €/m <sup>2</sup>
2	1.550 €/m <sup>2</sup>	11-2018	1,46	Ohrenfeld	0,85	1970	0,86	1. OG	0,98	gut	0,90	B/G	0,95	1.386 €/m <sup>2</sup>
3	1.140 €/m <sup>2</sup>	04-2019	1,55	Matzenbergstraße	0,85	1974	0,82	2. OG	0,96	normal	1,00	B	0,95	1.123 €/m <sup>2</sup>
4	1.084 €/m <sup>2</sup>	05-2019	1,55	Landwehr	0,85	1968	0,88	EG	1,00	normal	1,00	B	0,95	1.194 €/m <sup>2</sup>
5	1.288 €/m <sup>2</sup>	10-2019	1,55	Quellstraße	1,00	1970	0,86	EG	1,00	gut	0,90	T	0,90	1.391 €/m <sup>2</sup>
6	1.962 €/m <sup>2</sup>	05-2021	1,29	Essener Straße	0,95	1977	0,79	EG	1,00	normal	1,00	B	0,95	1.805 €/m <sup>2</sup>
7	1.566 €/m <sup>2</sup>	10-2021	1,29	Rothebuschstraße	1,00	1965	0,91	4. OG	0,98	normal	1,00	B	0,95	1.711 €/m <sup>2</sup>
8	2.103 €/m <sup>2</sup>	11-2022	0,96	Gotenstraße	0,95	1978	0,88	EG	1,00	normal	1,00	B	0,95	1.603 €/m <sup>2</sup>
9	2.325 €/m <sup>2</sup>	03-2024	1,00	Ohrenfeld	0,85	1969	0,87	2. OG	0,96	gut	0,90	B	0,95	1.411 €/m <sup>2</sup>
10	2.143 €/m <sup>2</sup>	10-2024	1,00	Landwehr	0,85	1967	0,89	DG (3. OG)	0,94	gut	0,90	B	0,95	1.303 €/m <sup>2</sup>
11	1.508 €/m <sup>2</sup>	---	1,00	Mülheimer Straße 279	1,00	1956	1,00	EG	1,00	normal	1,00	--	1,00	1.508 €/m <sup>2</sup>

lfd. Nr. 11 Bewertungsobjekt auf Basis des Ertragswertes

**Tabelle 2** - Vergleichspreise mit Mittelwertberechnung

Lfd. Nr.	Übertrag aus Tabelle 1	Wohnfläche	Korr. Faktor	Einheiten im Objekt	Korr. Faktor	Modernisierungspunkte *1	Korr. Faktor	Eigennutzung / Vermietet		Vergleichspreise
									Korr. Faktor	
1	1.028 €/m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	1,12	48	1,03	1	1,05	Eigennutzung	0,90	1.121 €/m <sup>2</sup>
2	1.386 €/m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	1,12	24	1,00	1	1,05	Eigennutzung	0,90	1.467 €/m <sup>2</sup>
3	1.123 €/m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	1,08	25	1,00	0	1,05	Vermietet	1,00	1.273 €/m <sup>2</sup>
4	1.194 €/m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	1,12	32	1,01	2	1,05	Eigennutzung	0,90	1.276 €/m <sup>2</sup>
5	1.391 €/m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	1,06	32	1,01	1	1,05	Eigennutzung	0,90	1.407 €/m <sup>2</sup>
6	1.805 €/m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	1,08	24	1,00	0	1,05	Vermietet	1,00	2.047 €/m <sup>2</sup>
7	1.711 €/m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	1,05	20	1,00	6	1,00	Vermietet	1,00	1.797 €/m <sup>2</sup>
8	1.603 €/m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	1,12	21	1,00	0	1,05	Eigennutzung	0,90	1.697 €/m <sup>2</sup>
9	1.411 €/m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	1,12	24	1,00	0	1,05	Eigennutzung	0,90	1.493 €/m <sup>2</sup>
10	1.303 €/m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	1,12	32	1,01	6	1,00	Eigennutzung	0,90	1.327 €/m <sup>2</sup>
11	1.508 €/m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	1,00	23	1,00	4	1,00	vermietet	1,00	1.508 €/m <sup>2</sup>
lfd. Nr.	11	Bewertungsobjekt auf Basis des Ertragswertes						<b>Mittelwert</b>	<b>1.492 €/m<sup>2</sup></b>	

\*1 nach Anlage 4 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW für zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen

### 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  $\bar{X} = 1.492 \text{ €/m}^2$

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	1.121 €/m <sup>2</sup>	1.255.915 €/m <sup>2</sup>			-371 €/m <sup>2</sup>
2	1.467 €/m <sup>2</sup>	2.151.920 €/m <sup>2</sup>			-25 €/m <sup>2</sup>
3	1.273 €/m <sup>2</sup>	1.621.756 €/m <sup>2</sup>			-219 €/m <sup>2</sup>
4	1.276 €/m <sup>2</sup>	1.629.112 €/m <sup>2</sup>	16.413 €/m <sup>2</sup>		-216 €/m <sup>2</sup>
5	1.407 €/m <sup>2</sup>	1.980.489 €/m <sup>2</sup>	11		-85 €/m <sup>2</sup>
6	2.047 €/m <sup>2</sup>	4.189.677 €/m <sup>2</sup>			555 €/m <sup>2</sup>
7	1.797 €/m <sup>2</sup>	3.227.592 €/m <sup>2</sup>			304 €/m <sup>2</sup>
8	1.697 €/m <sup>2</sup>	2.878.503 €/m <sup>2</sup>			205 €/m <sup>2</sup>
9	1.493 €/m <sup>2</sup>	2.230.251 €/m <sup>2</sup>			1 €/m <sup>2</sup>
10	1.327 €/m <sup>2</sup>	1.759.757 €/m <sup>2</sup>			-166 €/m <sup>2</sup>
11	1.508 €/m <sup>2</sup>	2.274.064 €/m <sup>2</sup>			16 €/m <sup>2</sup>
Summen	16.413 €/m <sup>2</sup>	25.199.036 €/m <sup>2</sup>	1.492 €/m <sup>2</sup>	2.226.271 €/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 % :

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

$$X \text{ quer} = 1.492 \text{ €/m}^2$$

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

$$S = 266 \text{ €/m}^2$$

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

$$n = 11$$

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

$$\text{Vertrauensbereich } 1.492 \text{ €/m}^2 \quad \pm 179 \text{ €/m}^2$$

$$\text{entspricht } 1.313 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 1.671 \text{ €/m}^2$$

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:

$$t_{n-1} * S \quad \pm 593 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Erwartungsbereich} \quad 899 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 2.085 \text{ €/m}^2$$

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 (je nach Ausprägung, bis hin zur Unverkäuflichkeit). Bei einer Vermietung ist dies nicht unbedeutend, jedoch schwächer ausgeprägt. Unter Würdigung der schon berücksichtigten abweichenden Merkmale der Vergleichsobjekte und den vorgenommenen Anpassungen sowie der fiktiven Instandsetzung / Modernisierung, wird vom Mittelwert ausgegangen. Danach ergibt sich für die Wohnung folgender Vergleichswert:

vorläufiger Vergleichswert       $22\text{m}^2 \times 1.492 \text{ €/m}^2 = 32.824 \text{ €}$

## 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 der 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, hängt von der Region und der Objektart ab. 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 Einraumwohnung, in einer zentralen innerstädtischen Lage. Keinem der Verfahren kann eindeutig der Vorrang eingeräumt werden. Tendenziell ist die Wohnung den Renditeobjekten zuzurechnen. Der Vergleichswert darf dennoch nicht gänzlich unberücksichtigt bleiben. Unter Würdigung der Datenbasis und des derzeitigen Marktgeschehens bei Wohnungen in städtischen Lagen ergeben sich bei der nachfolgenden Gewichtung folgende objektspezifische Marktanpassungsfaktoren zu den Verfahren:

		Gewichtung	Anteil	Faktor
vorläufiger Ertragswert	33.166 €	0,60	19.900 €	1,00
vorläufiger Vergleichswert	32.824 €	0,40	13.130 €	1,01
			<u>33.030 €</u>	1,00

Die gute Übereinstimmung der Verfahrensergebnisse bestätigt die gewählten Parameter. Nahezu deckungsgleiche Verfahrensergebnisse sind aber eher dem Zufall zuzuschreiben und dürfen nicht als Maßstab für die Genauigkeit einer Wertermittlung missverstanden werden. 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. Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung des objektspezifischen Marktanpassungsfaktors vom Ertragswert abgeleitet.

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Ertragswert} \quad \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &33.166 \text{ €} \quad \times 1,00 \\
 &= 33.166 \text{ €}
 \end{aligned}$$

**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. Zu berücksichtigen sind in dem hier vorliegende Fall noch die „fehlende Rücklage der Gemeinschaft“, die Instandsetzungskosten der Wohnung und insbesondere der Umstand, dass es keine eigenständige Wohnnutzung möglich ist.

vorläufiger Verkehrswert		33.166 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge		0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Wohnung	-	10.000 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Gemeinschaft	-	0 €
- Stellplatz / Garage	+	0 €
- pauschale Zeitwerte	+	0 €
- Sonstiges, fehlende Rücklage	-	1.500 €
	Verkehrswert	21.666 €

Nach Meinung des Unterzeichners hat der Ersterer keinen Anspruch auf Entschädigung durch die Nutzungsuntersagung, da für ihn kein Schaden entstanden ist. Auf diesbezügliche Ausführungen wird daher verzichtet. Zur Klärung ob der Eigentümer einen Anspruch auf Entschädigung gegenüber dem Verursacher hat, ist die Hinzuziehung eines Fachjuristen erforderlich. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Auftrags und würde den Rahmen deutlich übersteigen. Abschließend wird noch auf die Wertminderung durch die Nutzungsuntersagung eingegangen. Grundsätzlich kann die Wohnung nur in Verbindung mit einer der Nachbarwohnungen genutzt werden. Die Höhe der Anpassung kann nur sachverständig eingeschätzt werden, da kein ausreichendes Datenmaterial für Wohnungsarrondierungen vorhanden ist, dass zu Empfehlungen in der Fachliteratur oder aber Grundstücksmarktberichten geführt hat. Vergleichbar einem Arrondierungsgrundstück ergibt sich der Wert aus der Notwendigkeit für den Käufer. Diese reicht von Straßenlandabtretungen mit 5-15% des Baulandwertes bis hin zum sogenannten Schikanierzwinkel, der eine Nutzung erst ermöglicht und für gewöhnlich bei über 100% des Wertes liegt. Für unmaßgebliche, nicht eigenständig nutzbare Flächen wird eine Spanne von 15-25% angegeben. Für Garten- und Hinterlandflächen wird eine Spanne von 10-30% empfohlen. Das Bewertungsobjekt ist für den Eigentümer der Nachbarwohnung nicht zwingend erforderlich, würde aber die Wohnung attraktiver machen, zumal eine Anbindung über die Diele erfolgen kann. Unter Würdigung der Notwendigkeit wird ein Ansatz von 30% gewählt. Der eingeschränkte Käuferkreis (max. 2 Kaufinteressenten) ist im Ansatz der Arrondierung enthalten.

$$\begin{aligned} \text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Ertragswert} \quad \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\ &21.666 \text{ €} \quad \times 0,30 \\ &= 6.500 \text{ €} \end{aligned}$$

**Verkehrswert gerundet 6.500 €**

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 09. Januar 2026 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **6.500 €** (sechstausendfünfhundert)

06.03.2026

.....  
Datum **Boscheinen**

17K 033/25

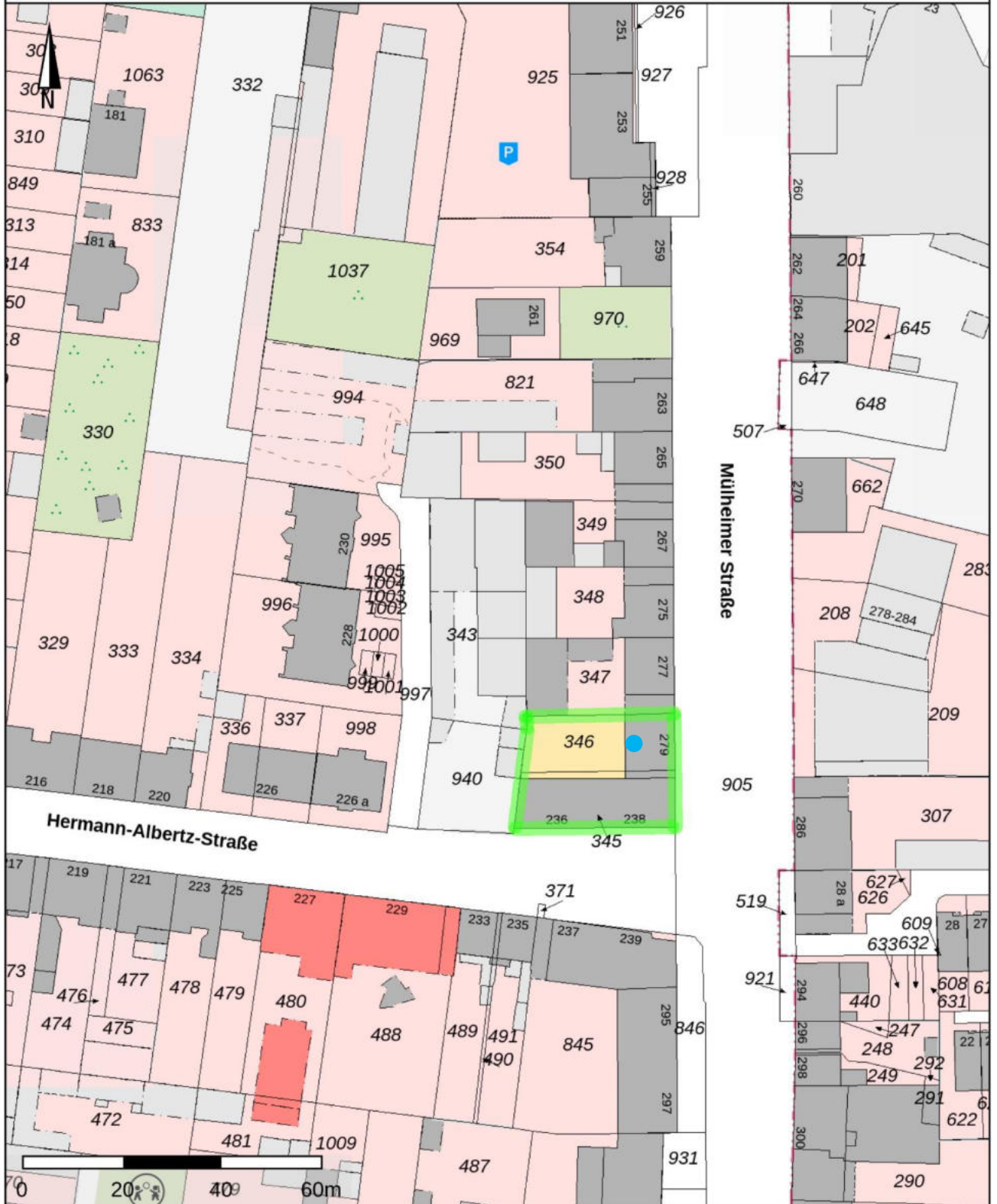
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 24.02.2026 um 17:56 Uhr erstellt.



Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



● Ungefähre Lage der Einheit im Objekt



Mülheimer Str. 279 / Ecke Hermann-Albertzstr. 236, 238



Straßenansicht Mülheimer Straße 279



Mülheimer Straße, Blickrichtung Norden



Mülheimer Straße, Blickrichtung Süden



Hermann-Albertz-Straße, Blickrichtung Westen



Innenansicht Hauseingang



Zählerkasten im Hausflur



Treppe zum Obergeschoss

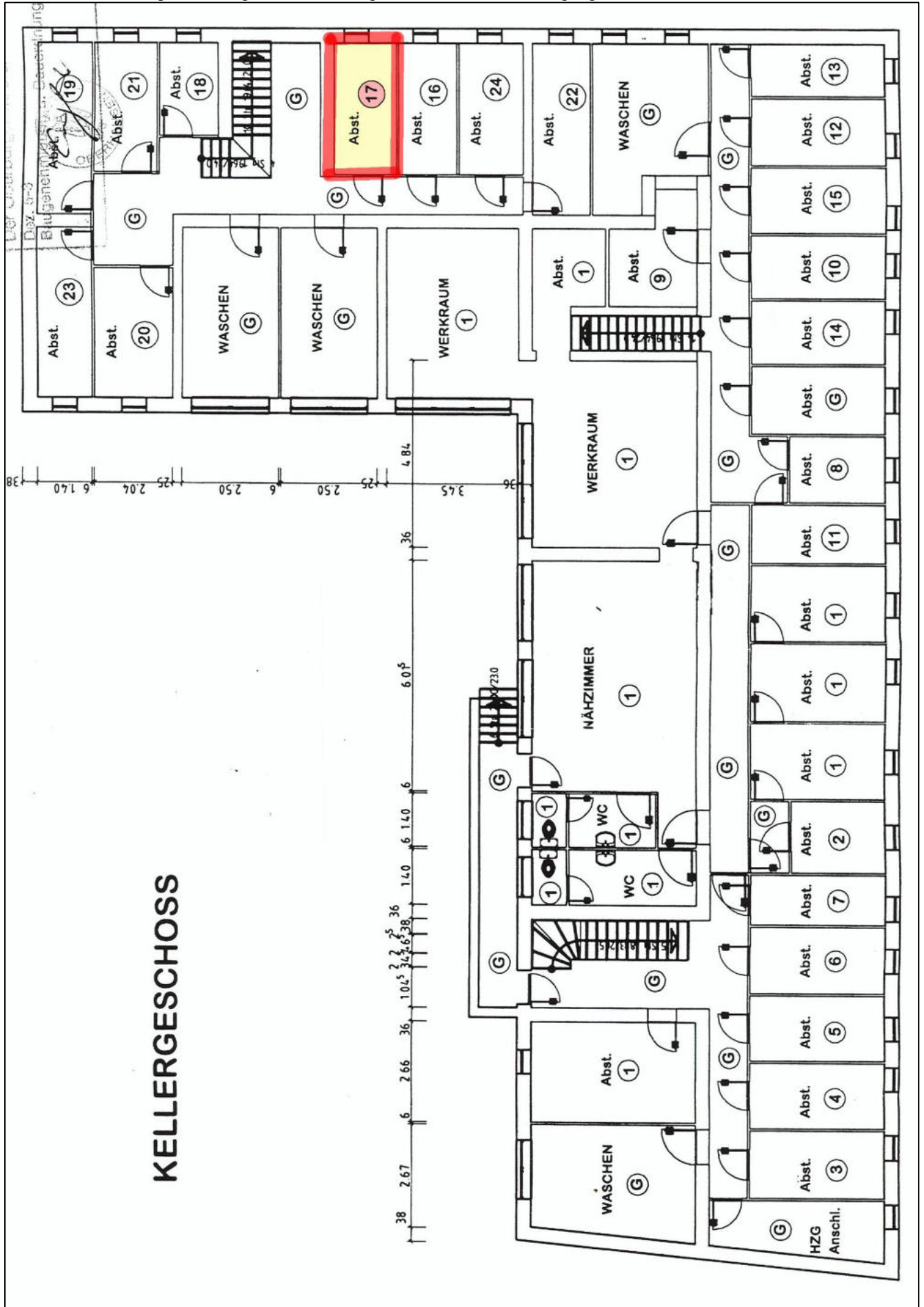


Kellertreppe



zugehöriger Kellerraum Nr. 17

Ausschnitt Grundrissplan Kellergeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.01.2001





Kellergang mit Hausanschlüssen



Trockenraum



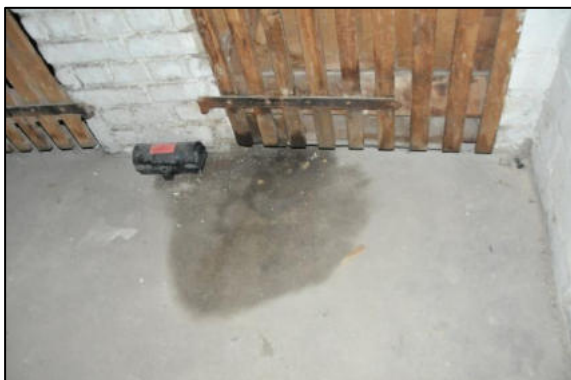
Waschküche



Wassereintritt Kellerwand Trockenraum



Wassereintritt Kellergang



Wassereintritt Wohnungskeller



Treppenhaus Erdgeschoss  
Wohnungstüre Sondereigentum Nr. 17



## **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.