

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



111

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIRK BOSCHEINEN

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

Verkehrswertgutachten gemäß §194 BauGB zum Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 im Dachgeschoss rechts und der Garage Nr. 12

der

Bebelstraße 171
46049 Oberhausen

Vorlage an Rechtspfleger
11.02.2025, Hotze (Justizbeschäftigte)

Aktenzeichen

17K 033/24 und 17K 034/24



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung	3
allgemeine Angaben	3...
Kataster- und Grundbuchangaben	4...
Teilungserklärung	5
Beschlüsse der Eigentümerversammlung	5
Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum	5
sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen	7
Grundstücksmerkmale	8...
- Allgemeines	
- Planungsrecht	
- Erschließung	
- Bodenbeschaffenheit / Zuschnitt	
- Stadtplan	
- Orts- und Wirtschaftslage	
Bodenwertermittlung	15...
- Bodenrichtwert	
- Lagewertbestimmung	
- Berechnung Bodenwert	
Gemeinschaftseigentum	18...
- Gebäudebeschreibung	
- Unterhaltungszustand	
- Restnutzungsdauer	
Sondereigentum	21...
- Allgemeine Angaben	
- Ausstattung der Einheit	
- Flächenübersicht	
- Unterhaltungszustand	
Ertragswertverfahren	24...
- Bewirtschaftungskosten	
- Verwaltung	
- Instandhaltung	
- Mietausfallwagnis	
- Betriebskosten	
- Liegenschaftszinssatz	
- Mietwertbestimmung	
- Ertragswertberechnung	
Vergleichswertverfahren	29...
- Tabelle Vergleichspreise mit Mittelwertberechnung	
- Standardabweichung	
- Vertrauensbereich	
- Vergleichswertberechnung	
Sachwertverfahren	35...
- Ermittlung der Normalherstellungskosten	
- Allgemeines	
- Ausgangswerte	
- Herstellungswerte	
- Sachwertberechnung	
Wertfindung	38...
- Marktanpassungsfaktoren	
- besondere objektspezifische Merkmale	
- Verkehrswert	
Anlagen	
- Flurkarte	
- Fotos	
- Grundrisszeichnungen	
- Allgemeine Bewertungskriterien	

Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung

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

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

allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Oberhausen Friedensplatz 1 46045 Oberhausen
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung zu den Zwangsversteigerungsverfahren 17K 033/24 (Wohnungseigentum) und 17K 034/24 (Teileigentum) mit Auftragseingang vom 05.11.2024 und 30.11.2024.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 12.11.2024 zum 26.11.2024. Die betreibende Gläubigerin wies telefonisch darauf hin, dass auch das Teileigentum Nr. 12 zu bewerten ist. Bei diesem Termin wurden keine Innenbesichtigungen ermöglicht. Es konnten die Außenanlagen, das Treppenhaus und das Kellergeschoss besichtigt werden. Mit Schreiben vom 06.12.2024 wurde den Beteiligten der 18.12.2024 als nächster Besichtigungstermin mitgeteilt. Der Besichtigungstermin der Wohnung wurde auf Wunsch des Mieters von 12:00 Uhr auf 16:00 Uhr verschoben. Am 18.12.2024 konnte jedoch lediglich eine Innenbesichtigung der Garage durchgeführt werden, der Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Der Eigentümer sowie der Mieter haben bisher nicht reagiert. Es ist deshalb davon auszugehen, dass auch weitere Termine nicht zu einer Innenbesichtigung führen werden. Das Gutachten wird nach dem äußeren Eindruck und den vorliegenden Unterlagen fertiggestellt.

Einer Fotodokumentation wurde zugestimmt. Dem Sachverständigen liegen Unterlagen aus früheren Gutachten im Objekt vor. Diese wurden auf ihre Gültigkeit überprüft und können daher hier verwendet werden (Teilungserklärung, Baupläne etc.).

Ortsbesichtigungen	26.11.2024/15:00 Uhr; 18.12.2024/15:00 und 16:00 Uhr		
Teilnehmer	1.Termin	- Sachverständiger	
	2.Termin	- Sachverständiger - Pächter der Garage	
Auskünfte / Unterlagen	- Wohnungswesen vom 22.01.2025 - Anliegerbescheinigung vom 23.01.2025 - Inbesitznahmeberichte der Zwangsverwaltung vom.20.11.2024 - Teileigentumsgrundbuch vom 22.05.2024 mit Stand 24.01.2013 - Wohnungsgrundbuch vom 22.05.2024 mit Stand 24.01.2013 - Kopie der Teilungserklärung vom 15.08.1983 - Hausverwaltung vom 06.12.2024 - Online Flurkartenausschnitt vom 16.01.2025 - Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2024 - Grundstücksmarktbericht 2024 - Bau- und Bodendenkmalisten mit Stand 21.05.2022 - Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2023 - Internetseiten www.oberhausen.de, www.open-street-map.de und andere		

Katasterangaben

40/600 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Alstaden	
Flur	15	
Flurstück	562, Gebäude- und Freifläche, Bebelstraße 171	398 m²
	561, Gebäude- und Freifläche, Bebelstraße	156 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den Abstellräumlichkeiten im Dachgeschoss - rechts vorne und hinten - mit Kellerraum Nr. 9 des Aufteilungsplanes

12/600 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Alstaden	
Flur	15	
Flurstück	562, Gebäude- und Freifläche, Bebelstraße 171	398 m²
	561, Gebäude- und Freifläche, Bebelstraße	156 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 12 des Aufteilungsplanes

Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen
Grundbuchbezirk	Oberhausen
Grundbuchblätter	2714 (Wohnungsgrundbuch) und 2717 (Teileigentumsgrundbuch)
Bestandsverzeichnis	Angaben stimmen mit den Katasterangaben überein Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu allen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern 2706 bis 2719) beschränkt. Eingetragen am 06.10.1983.
Abt. I	lfd. Nr. 5
Abt. II	Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
Abt. III	keine Eintragungen
	keine, den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung liegt in Kopie vor. Es bestehen keine ungewöhnlichen, bzw. den Verkehrswert beeinflussenden Vertragsvereinbarungen. Es wurden keine Untereinheiten (Wohnungen, Garagen) gebildet. Der Einheit Nr. 9 (Wohnungseigentum) wurden keine Sondernutzungsrechte eingeräumt. Es wurde ein Kellerraum aus dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet (hier Kellerraum Nr. 9, siehe Anlage Seite 6). Dem Teileigentum Nr. 12 (Garage) wurde ebenfalls kein Sondernutzungsrecht zugewiesen.

Beschlüsse der Eigentümerversammlung

Die Hausverwaltung hat auf die bisherigen Anfragen nicht reagiert. Es können somit keine Auskünfte zu beschlossenen Sonderumlagen, der Instandhaltungsrücklage, möglichen Gebrauchsregelungen des Gemeinschaftseigentums durch einen Miteigentümer / Mieter (Waschplatz im Hof, Abstellfläche im Treppenhaus oder Kellergeschoss etc.) gemacht werden. Die Höhe des Hausgeldes wurde dem Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung entnommen. Die Höhe des Hausgeldes für die Wohnung beträgt 142 € und für die Garage 24 €. Bei der Wohnung bestehen Hausgeldaußenstände von rd. 850 €.

Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum

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

Eine wirtschaftlich arbeitende Verwaltung sammelt über Jahre einen Überschuss an, der in regelmäßigen Abständen bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums wieder verbraucht wird. Die Berücksichtigung von Kosten ist daher nur erforderlich, wenn aufgrund unzureichender Rücklagen mit Sonderumlagen für den einzelnen Eigentümer zu rechnen ist, wovon hier ausgegangen wird. Das Gebäude wurde noch nicht durchgreifend saniert. Die zum Teil erneuerten Gewerke (Fenster, Hauseingangstüre, Dachentwässerung Gartenseite usw.) sind der gewöhnlichen Instandhaltung zuzurechnen. Hierbei ist auch zu beachten, dass ältere Maßnahmen i.d.R. nur noch bedingt zeitgemäß sind und daher einen geringeren Stellenwert haben (z.B.: Gebäude mit Baujahr 1960, das 1990 modernisierte Fenster oder Bad ist inzwischen über 30 Jahre alt). In weiten Teilen sind deutliche Vernachlässigungen ersichtlich (Putzrisse und -abplatzungen Fassade Gartenseite, Dachentwässerung Gauben, Witterungsschutz Holzbauteile, Wölbungen Klinker im Bereich der Briefkästen sowie weitere nicht explizit aufgeführte Mängel). Das Objekt wird auf einfachstem Niveau instandgehalten. Bei Objekten dieser Art (geringes Hausgeld in Kombination mit einem schlechten Objektzustand) ist für gewöhnlich davon auszugehen, dass keine Rücklage vorhanden ist. Über das Hausgeld werden lediglich die laufenden Kosten und kleinste Reparaturen abgedeckt. Größere Reparaturen sowie planbare mittlere und größere Instandsetzungsmaßnahmen wie die Erneuerung der Dacheindeckung, Modernisierungen des Gemeinschaftseigentums, die Erneuerung der Haustüranlage oder ähnliche Maßnahmen können nur über den Beschluss einer Sonderumlage durch die Eigentümergemeinschaft realisiert werden. Das Risiko einer Sonderumlage gegenüber einem durchschnittlichen Gebäude dieser Baujahresgruppe ist deutlich erhöht. Basierend auf dem Erscheinungsbild, dem Baujahr und der Zahl der Einheiten im Objekt wird eine Rücklage in Höhe von 70.000 € 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. 9 beträgt rd. **- 4.700 €** ($70.000\text{€} : 600 \times 40 = 4.667\text{€}$) und für das Teileigentum Nr. 12 beträgt rd. **- 1.400 €** ($70.000\text{€} : 600 \times 12 = 1.400\text{€}$). 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 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 Leitungsrechte ersichtlich
Wegerechte	Der auf dem Flurstück 561 befindliche Garagenhof ist nur über die Zufahrt auf dem südlichen Nachbargrundstück (Flurstück 587, Garagenhof Flockenfeld 2) zu erreichen. Privatrechtliche Vereinbarungen der Grundstückseigentümer sind nicht bekannt. Den Eigentümern des Garagenhofes der Bebelstraße 171 steht ein Notwegerecht zu, so dass der Zugang und die Nutzung gesichert sind. Basierend auf dem Notwegerecht steht der Berechtigten i.d.R. auch ein Notleitungsrecht zu (je nach vorhandener Ausstattung: Strom- und Wasserversorgung sowie ggf. Abwasser). Eine Beeinträchtigung des vorgelagerten Flurstücks 587 durch die Benutzung der Zufahrt ist nicht gegeben, da diese auch für den eigenen Garagenhof benötigt wird. Es erhöht sich lediglich die Frequenz der Nutzung (von 8 auf 13 Garagen, wobei die Garagen der Bebelstraße 171 augenscheinlich älter sind). Die sich aus der erhöhten Frequenz ergebenden Instandhaltungskosten der unbefestigten Zufahrt werden für gewöhnlich anteilig umgelegt. Für die weitere Vorgehensweise im Gutachten wird aufgrund der jahrzehntelangen gemeinsamen Nutzung, auch künftig eine einvernehmliche, gemeinsame Nutzung unterstellt. Auf die Berechnung einer Notwegerente wird daher verzichtet.
Mitbenutzung	keine Mitbenutzung ersichtlich

Grundstücksmerkmale

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

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

Planungsrecht

Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen und liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die baurechtliche Einstufung ist nach §34 BauGB *"Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile"* zu beurteilen.

Entwicklungszustand

Das Grundstück hat entsprechend §5 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand von baureifem Land.

Qualitätsstichtag

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

Erschließungszustand

Art der Straße

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Bebelstraße. Die Bebelstraße ist eine innerstädtische, stark befahrene, zweispurige Hauptstraße mit Mittelstreifenmarkierung, Abbiegespuren im Bereich der Kreuzung Flockenfeld, beidseitigen Geh- und Radwegen sowie Parkstreifen. Straßenbeleuchtung ist einseitig vorhanden. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Kreuzungsbereich sowie der Bushaltestelle kann vor dem Objekt nicht geparkt werden. In der weiteren Umgebung sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Die Parksituation ist angespannt.

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 Bebelstraße als gezahlt.

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

Beiträge nach §8 Kommunalabgabengesetz NRW für die Verbesserung / Erneuerung der Teilanlagen Fahrbahn, Gehwege, Radwege, Parkflächen, Entwässerung und Beleuchtung der Erschließungsanlage Bebelstraße wurden im Jahre 2007 gezahlt.

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 landeseigene 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 Garten hinter dem Wohnhaus vermittelt einen vernachlässigten Eindruck. Der Bewuchs besteht aus kleineren Büschen, Koniferen und einem großen Laubbaum. Der vorhandene 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. Markierungen zu Tagesöffnungen, belegtem oder möglichem oberflächennahen Bergbau sind nicht eingetragen.

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

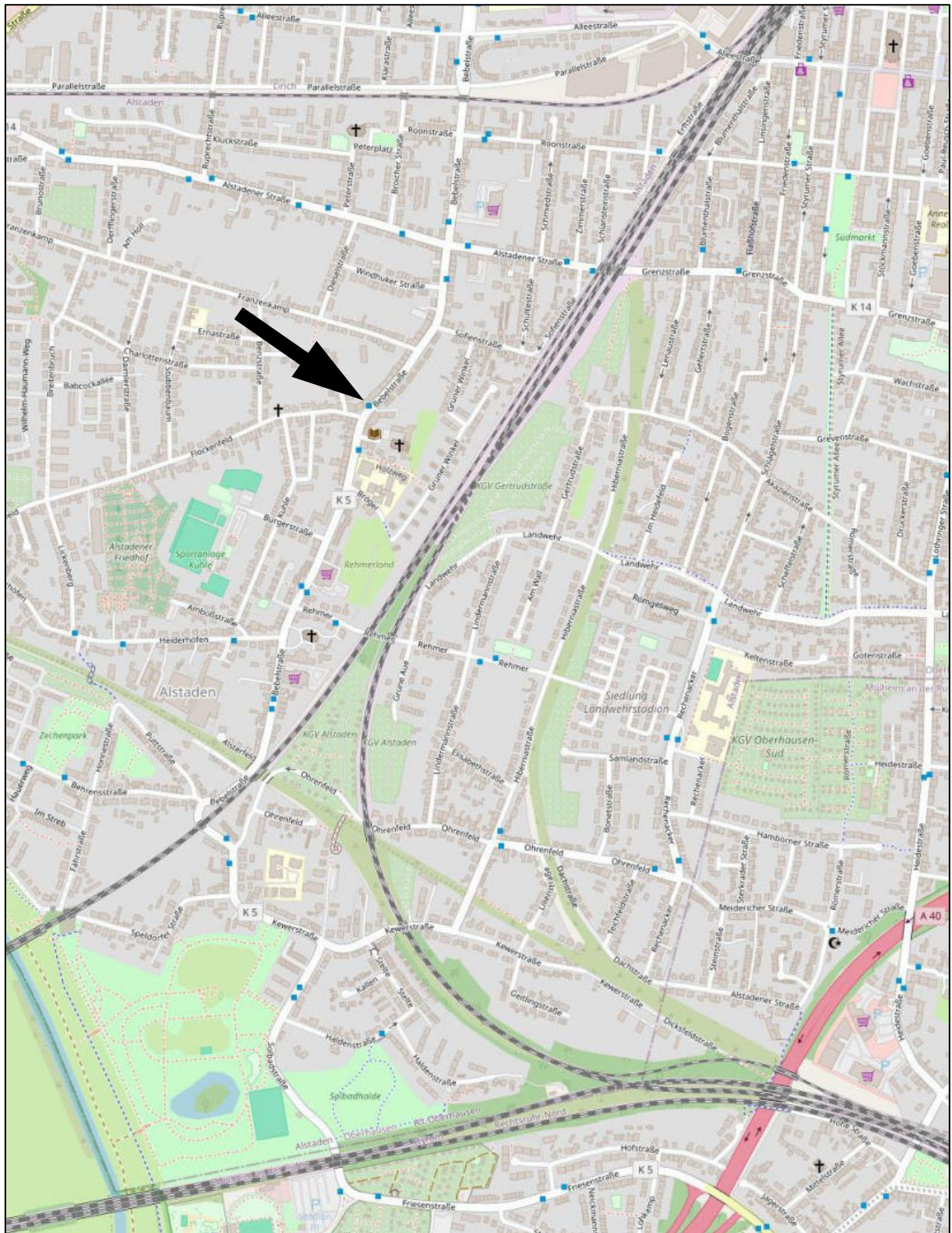
Der Zuschnitt des Grundstücks ist insgesamt schiefwinklig handtuchförmig, mit unregelmäßigem Verlauf der südlichen und östlichen Grenzen (siehe Anlage). Das Grundstück hat insgesamt eine Straßenfront von ca. 20m, bei einer mittleren Tiefe von ca. 45m. Die Breite des vorderen Flurstücks 562 verringert sich am Ende auf ca. 9m. Die mittlere Tiefe des Flurstücks 562 liegt bei ca. 28m. Das Flurstück 561 hat keine Straßenfront und eine mittlere Breite von ca. 9m, bei einer mittleren Tiefe von ca. 17m.

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=15/51.45944/6.82856>



Maßstab ca. 1 : 11.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende
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) wird in der Demografietypisierung 2020 Oberhausen dem Typ 7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ zugeordnet. Diese Gruppe umfasst 77 Kommunen mit den Merkmalen:

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

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

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

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

Lage Bewertungsobjekt

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

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

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Alstaden, ca. 1,7km südwestlich der Innenstadt von Oberhausen. In Alstaden leben rund 19.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 5 km². 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 Objekt befindet im Nebenzentrum Bebelstraße / Ecke Flockenfeld. Hier sind vereinzelte 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. 1,5 km nördlich vom Objekt befindet sich das Bero Zentrum, ein Einkaufszentrum mit ca. 100 Geschäften.

Verkehrstechnisch gesehen, liegt das Objekt durch die Lage an der Bebelstraße günstig. In 10-15 Fahrminuten sind verschiedene Anschlussstellen der A42, A2 und A40 zu erreichen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Per-

sonennahverkehr ist gut. Die nächste Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Objekt. Hierüber ist der rd. 2,1 km entfernte Hauptbahnhof mit seinen S- und Fernbahnanschlüssen zu erreichen. Über den dort vorgelagerten ZOB ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Wirtschaftslage

Die wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes 2024 zum Markt für Wohnungs- und Teileigentum ist:

Im Jahr 2023 sind dem Gutachterausschuss 542 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von 71,81 Mio. € vorgelegt worden. Das sind rd. 14 % weniger als im Vorjahr (633 Kaufverträge). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Jahr 2022 (88,12 Mio. €) um rd. 19 % gefallen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind im Durchschnitt gefallen.

vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei Ladenlokalen im Erdgeschoss aus dem Jahre 1910 bebaut. 1964 wurde der Garagenhof auf dem Flurstück 561 errichtet. Die Umwandlung in Wohn- und Teileigentum erfolgte 1983. 1987 erfolgte der Dachgeschossausbau.

umliegende Bebauung

Die nähere Umgebungsbebauung wird durch eine überwiegend geschlossene, zwei- bis viergeschossige Wohnbebauung verschiedener Epochen mit überwiegend ausgebauten Dachgeschossen und Ladennutzungen im Erdgeschoss geprägt. Die weitere Umgebung ist zum Teil mit Einfamilienhäusern durchsetzt.

abschließende Lagebeurteilung

Die Wohnlage wird entsprechend der Definitionen des Mietspiegels als mittel "überwiegend zusammenhängend bebaut, ohne außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm oder Geruch" eingestuft. Die stark frequentierte Bebelstraße wirkt sich nachteilig aus, was durch die Nähe zu den Geschäften des täglichen Bedarfs und den guten Anschluss an das Öffentliche Verkehrsnetz ausgeglichen wird. Die Wohnlageneinordnung erfolgt daher in Anlehnung an den Mittelwert mittlerer Wohnlagen.

Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwert

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

Für diesen Bereich wird mit Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert von 210 €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG, bei einer drei- bis viergeschossigen Bebauung, Nutzungsart Wohnbaufläche, einer GFZ von 1,0 und einer Grundstückstiefe von 35m angegeben. Lagemerkmale ist die Bebelstraße 151.

Lagewertbestimmung

In der Lärmkartierung 2024 mit Stand 2022 des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegen das Bewertungsobjekt und das Bewertungsobjekt beim Straßenlärm in der gleichen Zone (65-69 dB(A), üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Kühlschrank 40 dB, leise Radiomusik 50dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70dB). Anpassungen für abweichende Merkmale sind somit nicht anzubringen.

Weitere Lagemerkmale, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand des Grundstücks entsprechen im Wesentlichen dem Bodenrichtwertgrundstück. Anpassungen hierfür sind nicht anzubringen.

Der abweichende Grundstückszuschnitt wird mit einer Anpassung von -5% gewürdigt. Die Ausrichtung des Wohnausgrundstückes nach Norden wird entsprechend der Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Oberhausen mit einem Faktor von 0,95 berücksichtigt. Aufgrund der deutlichen örtlichen Abgrenzung zwischen der Wohnnutzung und dem Garagenhof wird eine Unterteilung in zwei Wertzonen (Wohnbauland und Garagenhof) vorgenommen. Das Flurstück 561 ist nicht mit einem Wohnhaus bebaubar. Unter Würdigung der zulässigen Nutzung wird ein Ansatz in Anlehnung an den gebietstypischen Bodenwert für eine einfache klassische Gewerbelage in Höhe von 65 €/m² zugrunde gelegt. Dies entspricht zudem der im Grundstücksmarktbericht empfohlenen Größenordnung für Hinterlandflächen von bis zu 30% des Vorderlandbodenwertes, was die Wahl stützt.

Zu prüfen ist noch, ob das Maß der baulichen Nutzung des Wohnhausgrundstückes 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

ca.(((15m + 20m) : 2) x 11m) x 4 Geschosse

770m²

Berechnung WGfZ

WGfZ = Geschossfläche : Grundstücksgröße

WGfZ = 770m² : 398

WGfZ = 1,93

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:

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

$$\text{UK für die GFZ}_{\text{tatsächlich}} \quad 1,93 = 1,420$$

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

$$\text{Korrekturfaktor WGFZ} = \frac{GFZ_{\text{tatsächlich}}}{GFZ_{\text{Bodenrichtwert}}}$$

$$\frac{1,420}{1,000} = 1,42$$

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen	a) Lage / Lärm	1,00
	b) Grundstücksgestalt	0,95
	c) WGFZ	1,42
	d) Erschließungszustand	1,00
	e) Ausrichtung	0,95
	f) Bodenbeschaffenheit	1,00
	g) Zeitablauf	1,00
	Bodenwertfaktor a) x b) x c) x ...	1,28

<u>spezielle Bodenwerte</u>	= Bodenrichtwert	x Bodenwertfaktor	
Vorderland (Wohnhaus)	210 €/m ²	x 1,28	= 269 €/m ²
Hinterland (Garagenhof)	65 €/m ²	x 1,00	= 65 €/m ²

<u>Berechnung Bodenwerte</u>	= spezieller Bodenwert	x Grundstücksfläche	
Vorderland (Wohnhaus)	269 €/m ²	x 398m ²	= 106.062 €
Hinterland (Garagenhof)	65 €/m ²	x 156m ²	= 10.140 €
		Summe	117.202 €

anteilige Bodenwerte	= Bodenwert	: Gesamtanteile	x Miteigentumsanteile
Sondereigentum Nr. 9	117.202 €	: 600	x 40
	= 7.813 €		
rd. 7.800 €			

anteilige Bodenwerte	= Bodenwert	: Gesamtanteile	x Miteigentumsanteile
Teileigentum Nr. 12	117.202 €	: 600	x 12
	= 2.344 €		
rd. 2.300 €			

Gemeinschaftseigentum

Gebäudebeschreibung

Nutzung	viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit 9 Wohnungen, zwei Ladenlokalen im Erdgeschoss und einer Garagenzeile mit 5 Einzelgaragen
Bauart	massive Bauweise
Mauerwerk	Außenwände: konventioneller Mauerwerksbau; Innenwände: zum Teil Holzständerwerk ausgemauert
Baujahr	vor 1910, 1935 Kanalanschluss, 1964 Errichtung der Garagenzeile, 1983 Umwandlung in Wohnungseigentum, 1987 Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken
Dachkonstruktion	zu Wohnzwecken ausgebautes Satteldach in Holzkonstruktion, Dacheindeckung Straßenseite Biberschwanzziegel, Hofseite Pfannen; Straßenseite: 7 aufgesetzte Dachgauben, Eindeckung Pfannen
Geschossdecken	über Kellergeschoss massiv, sonst Holzbalkendecken
Treppenhäus	massive Treppe, Stufen und Podeste überwiegend Kunststein, Podest DG Fliesen, Harfengeländer aus Metall, farbig lackiert, Handlauf Kunststoff, Wände Putz, gestrichen; natürliche Belichtung, Holzfenster mit Einfachverglasung; Hauseingangstüre Metallrahmen mit Glasausfachung, Gartenausgang Holz mit Einfachverglasung
Fassade	Straßenseite: Obergeschosse Putz, zweifarbig gestrichen, Erdgeschoss Klinker, baujahrestypische Verzierungen; Hofseite: Putz
Keller	voll unterkellert, typische Kellerräume wie Waschküche, Heizungsraum sowie Mieter/ Wohnungskeller, überwiegend massive Trennwände, Mieterkeller vereinzelt einfache Holzlattentrennwände
besondere Bauteile	Die besonderen Bauteile des Gemeinschaftseigentums (wie Kellerlichtschächte, Dachgauben, Fassadengestaltung 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 der Gemeinschaft zuzuordnenden sonstigen baulichen Anlagen. Im Garten befindet sich eine ungenutzte Vogelvoliere. Dieser wird kein Wert mehr beigemessen.
Garagen / Stellplätze	Auf dem Flurstück 561 befindet sich eine Garagenzeile mit 5 Einzelgaragen. Die Garagen gehören nicht zu einem

Sondereigentum und sind selbstständiges Teileigentum (eigenes Grundbuchblatt, selbstständig handelbares Eigentum). Durch die Lage im Kreuzungsbereich und der Bushaltestelle vor dem Objekt ergibt sich in Kombination mit der umliegenden Wohnbebauung eine angespannte Parksituation.

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 der Gebäude überwiegend mit schlecht (Bauzustandsstufe 5) zu bezeichnen. Die Berücksichtigung zwingend notwendiger Sofortmaßnahmen ist jedoch nicht erforderlich, da diese über die fiktive Rücklage abgedeckt sind (siehe Seite 5 ff., Abschnitt „Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum“). Die massive Treppe ist für das Baujahr 1910 ungewöhnlich. Möglicherweise hat hier ein Kriegsschaden vorgelegen, wozu der Bauakte jedoch keine Informationen entnommen werden konnten. Aufgrund des Alters (ca. 60-70 Jahre) hat dies keine Auswirkungen auf die weitere Vorgehensweise. Die vorhandenen Gebrauchsspuren haben keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die Berechnungsverfahren sind vorgegeben (Bedarf oder Verbrauch). Auswirkungen auf den Wert der einzelnen Wohnung ergeben sich hierdurch nicht, da dies über die Baujahresgruppen und den Ausstattungsmerkmalen in den Verfahren ausreichend gewürdigt wird.

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

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist nach §6 (6) ImmoWertV

... die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

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

In Kleiber digital wird unter anderem auf die Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie verwiesen. Dort werden bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung 70 Jahre +/- 10 Jahre als Orientierungswert angegeben. Um die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze im weiteren Verlauf des Gutachtens verwenden zu können, muss die Modelkonformität gewahrt werden. Hierzu hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ein Model zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erarbeitet. Das Model der AGVGA geht für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren aus. Unter Würdigung des Baujahres und dem allgemeinen Bau- und Unterhaltungszustand sowie einer zukünftigen ordnungsgemäßen Instandhaltung wird in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL, eine Restnutzungsdauer von **12 Jahren** verwendet (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von über 80 Jahren (125 Jahre); Modernisierungsgrad Bewertungsobjekt kleiner / gleich 1 Punkt, Modernisierungsgrad 1 Punkt entspricht „nicht modernisiert“). Hieraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1957 (fiktives Baujahr = Jahr - (GND - RND) = 2025 - (80 - 12)).

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Reihengaragen in leichter Bauweise wird mit einer Spanne von 30-40 Jahren, für Massivfertigteilgaragen mit 60 Jahren und für Einzelgaragen von 50-60 Jahren angegeben (hier 60 Jahre, massive Bauweise). Unter Berücksichtigung des Baujahres sowie dem allgemeinen Bau- und Unterhaltungszustand in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL eine Restnutzungsdauer von **9 Jahren** (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von über 60 Jahren und einem Gebäudealter von 61 Jahren; Modernisierungsgrad 1 Punkt, nicht modernisiert). Hieraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1974 (fiktives Baujahr = Jahr - (GND - RND) = 2025 - (60 - 9)).

Sondereigentum Nr. 9 (17K 033/24, Wohnung)
(überwiegend Vermutungen, da ohne Innenbesichtigung)

Allgemeine Angaben

Ausführung u. Lage im Gebäude

Die Wohnung Nr. 9 befindet sich im Dachgeschoss links (Straßenseite rechts) und ist überwiegend zum Hof ausgerichtet. Die Wohnung verfügt über eine Diele mit Abstellraum, einen Wohnraum mit Kochnische und ein Schlafzimmer. Der Grundriss ist bedingt zeitgemäß. Das Schlafzimmer ist ein gefangener Raum, der nur über den vorgelagerten Wohnraum zu erreichen ist. Dies ist aufgrund der Wohnungsgröße nicht weiter störend. Alle Räume sind natürlich belichtet sowie belüftet. Die Größe der Räume ist normal. Der Einheit wurde ein Kellerraum zur alleinigen Nutzung zugeordnet (Keller Nr. 9, siehe Anlage).

Ausstattung

Fußböden

Bad und Kochnische: Fliesen, Wohnräume und Diele: überwiegend Laminat, vereinzelt Teppichboden

Wand- u. Deckenbeläge

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

Fenster

einflügeliges Dreh-/Kippfenster, Kunststoff, Isolierverglasung, Standardbeschläge, Gartenseite Dachflächenfenster, Isolierverglasung

Türen

glatte Holztüren und Zargen, farbig lackiert; Standarddrückergarnituren (Langschild)

Sanitäre Ausstattung

einfacher Ausstattungsstandard: Bad mit Wanne oder Dusche, Waschbecken und Stand WC

Elektroinstallation

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

Beheizung

Zentralheizung, baujahrestypische Rippenheizkörper

Warmwasserbereitung

über Zentralheizung

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)

Diele	4,4 m ²	
Bad	3,8 m ²	
Wohnen	17,1 m ²	
Schlafen	<u>15,1 m²</u>	
Summe	40,4m ²	rd. 40m ²

Die Flächenaufstellung wurde den Unterlagen zum Bauantrag entnommen. Für die weiteren Berechnungen wird eine **Wohnfläche** von ca. **40m²** zugrunde gelegt. Die Flächenaufstellung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

Unterhaltungszustand

Die Wohnung ist vermietet. Mangels Innenbesichtigung ist der Unterhaltungszustand nicht bekannt. Offensichtliche Anzeichen von Schäden wie beschlagene Fenster aufgrund eines Wasserschadens, Brandspuren oder ähnliches waren nicht ersichtlich. Für gewöhnlich ist bei Objekten dieser Konstellation von einem einfachen, aber weitgehend funktionstüchtigen Zustand, jedoch mit Gebrauchsspuren auszugehen. Ob die dem Mieter obliegenden Schönheitsreparaturen ausgeführt wurden, ist nicht bekannt. Für gewöhnlich ist bei vermieteten, bzw. genutzten Wohnungen aufgrund der dem Mieter obliegenden Schönheitsreparaturen mit geringeren Renovierungskosten zu rechnen. Basierend auf der hier vorliegenden Vermietung werden daher lediglich Reparaturkosten in Höhe von rd. **1.500 €** veranschlagt (prüfen und ggf. justieren der Fenster, prüfen der elektrischen Anlage samt vereinzelt Reparaturen sowie weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen). Es ist davon auszugehen, dass nicht mehr zeitgemäße Ausstattungsmerkmale vorhanden sind, die aber keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit haben. Dieser Umstand wird durch die Ausstattungsmerkmale, der in den Berechnungen zugrunde liegenden Baujahresgruppen gewürdigt.

Teileigentum Nr. 12 (17K 034/24, Garage)**Allgemeine Angaben zur Einheit**

Ausführung u. Lage

Das Teileigentum Nr. 12 befindet sich in der nördlichen Garagenzeile. Es handelt sich um die dritte Garage von der Zufahrt aus (siehe Anlage, Seite 3 ff.). Die Garage ist regelmäßig rechteckig geschnitten hat eine normale Größe.

Gebäudebeschreibung

Nutzung

Garage

Bauart

massive Bauweise

Mauerwerk

konventioneller Mauerwerksbau

Baujahr

1964; 1983 Umwandlung in Teileigentum

Dachkonstruktion	Flachdach, Dacheindeckung Bitumenbahnen
Geschossdecken	ohne
Treppenhaus	ohne
Fassade	Putz
Keller	ohne
besondere Bauteile	keine
Sonstige bauliche Anlagen	keine

Ausstattung

Fußböden	Beton, ohne Oberboden
Wand- u. Decken-Beläge	Putz
Fenster	ohne
Türen	Stahlschwinger
Sanitäre Ausstattung	ohne
Elektroinstallation	ohne
Beheizung	ohne
Warmwasserbereitung	ohne
besondere Einbauten	Es sind keine besonderen Einbauten wie ein Torantrieb, eine Montagegrube oder ähnliches vorhanden.

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.

Nutzfläche (lt. Unterlagen)

bebaute Fläche	6,0m x 3,0m	rd. 18 m ²
Nutzfläche	18m ² x Faktor 0,9	rd. 16 m ²

Für die weitere Berechnung wird eine **Nutzfläche** von rd. **16m²** zugrunde gelegt. Die durchgeführte Flächenberechnung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß.

Unterhaltungszustand

Die Garage wird von einem Mieter im Wohnhaus genutzt. Die Einheit befindet sich in einem einfachen aber funktionstüchtigen Zustand. Es werden keine zwingend notwendigen Instandsetzungskosten für das Teileigentum berücksichtigt.

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

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). Für Eigentumswohnungen werden zwar keine Liegenschaftszinssätze angegeben, dennoch muss der Modelansatz der Verwaltungskosten für **Eigentumswohnungen** mit jährlich **411 €** (Modelfassung vom 21.06.2016, fortgeschrieben auf 10/2016, siehe auch Abschnitt 9.3 auf Seite 31 ff. des Grundstücksmarktberichtes) zugrunde gelegt werden, um die Vergleichbarkeit zu erhalten. Für **Garagen** sind es **45 €**.

Instandhaltung

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

Die Unterteilung der Ansätze, bezogen auf den jeweiligen Instandhaltungsbedarf der einzelnen Bauteile (für besonders alte Gebäudeteile ein erhöhter Ansatz und für jüngere bzw. neuere Gebäudeteile ein niedrigerer Ansatz), ist nicht angemessen. Die Instandhaltungskosten für Wohnraum lehnen sich an die Ansätze des §28 der Zweiten Berechnungsverordnung an. Die Modelwerte der AGVGA.NRW geben für **Wohnungen** eine Pauschale von **13,50 €/m²** vor. Für **Garagen** sind

es jährlich **79,70 €**. Lediglich für den ungewöhnlichen Fall, dass die Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter/Pächter getragen werden, ist ein Zuschlag anzubringen.

Mietausfallwagnis

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

Das Mietausfallwagnis für **Wohnnutzungen** wird in der Zweiten Berechnungsverordnung und dem Modelwert der AGVGA.NRW mit **2%** des jährlichen Rohertrags angegeben. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden. Die Nutzung der Garage steht im Zusammenhang mit den umliegenden Wohnungen, weshalb der Ansatz übernommen wird.

Betriebskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz (p)

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

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Oberhausen wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,17% +/- 0,34% für vermietetes Wohnungseigentum angegeben (40 Kauffälle, 77,5m² Wohnfläche +/- 21,7m², 1.964 €/m² Kaufpreis / WF +/- 561 €/m², 6,93 €/m² Nettokaltmiete +/- 0,92 €/m², 42,3 Jahre Restnutzungsdauer +/- 13,9 Jahre). Basierend auf der Anzahl der Einheiten im Objekt (neutral), dem erhöhten Risiko durch die fehlende Rücklage (erhöhend), der Objektlage (neutral), der Wohnungsart/-größe (erhöhend) wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (stark mindernd) sowie dem erhöhten Risiko durch die fehlende Innenbesichtigung (erhöhend) ein Liegenschaftszinssatz von **2,0%** gewählt.

Garagen sind tendenziell den gewerblichen Nutzungen zuzuordnen (Spanne Liegenschaftszinssatz gewerblicher Nutzungen 6% bis 9,0%). Die Nutzung der **Garage** steht in dem hier vorliegenden Fall jedoch im Zusammenhang mit der Wohnnutzung, weshalb ein Ansatz von **3,5%** gewählt wird.

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 Dachgeschossausbau erfolgte 1987 weshalb hier die Baujahresgruppe IV mit Baujahren von 1980 bis 1994 zugrunde gelegt wird. Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Oberhausen mit Stand 01.03.2023 gibt für die Baujahresgruppe IV, mit Balkon, einer Wohnungsgröße von 20m² bis unter 60m² (i.M. 40m²), eine Spanne von 5,46 – 8,07 €/m², mit einem Mittelwert von 6,53 €/m² an.

Für die Standardwohnung werden die Merkmale mittlere Wohnlage, Fenster mit Isolierverglasung vor 1995 eingebaut, in den Baujahresgruppen I und II ohne Balkon, Baujahresgruppen III bis V mit Balkon, dezentrale Warmwasserversorgung, mittlere Sanitärausstattung (Standardausführung, Badewanne oder Dusche, Wandfliesen), mittlerer Gebäudezustand (normaler Unterhaltungszustand, Fassaden: Putz mit Farbanstrich, Verblendmauerwerk oder Verkleidung, Beton-/Holztreppenhäuser in normalem Unterhaltungszustand), eine einfache bis mittlere Wohnungsausstattung (z.B. ohne Bodenbeläge, Holzdielen, Laminat oder PVC, Elektroausstattung in geringem bis ausreichendem Umfang), zeitgemäßer Heizung (Zentralheizung, Fernwärme, Gastherme, Elektrospeicheröfen; keine Heizlüfter), mittlere Sanitärausstattung mit genügend Raum zum An- und Auskleiden angegeben. Der Erhaltungszustand der Wohnung und des Hauses soll so beschaffen sein, dass er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Gebäude muss sich in einem weitgehend normalen Bau- und Unterhaltungszustand befinden.

Basierend auf den Ausstattungsmerkmalen, dem Baujahr des Gemeinschaftseigentums und der fehlenden Innenbesichtigung wird zunächst vom Mittelwert ausgegangen. Abweichende Merkmale wie eine gehobene Ausstattung, Einfachverglasung oder ähnliches werden entsprechend der Empfehlung im Textteil des Mietspiegels berücksichtigt. Für den fehlenden Balkon ist ein Abschlag von 0,51 €/m² und für die zentrale Warmwasserversorgung ein Zuschlag von 0,20 €/m² anzubringen. Weitere abweichende Merkmale, die Zu- oder Abschläge erforderlich machen, liegen nicht vor.

Für die Garage wird unter Würdigung der Ausstattung sowie der Parksituation ein Ansatz von 50 € gewählt

Fiktive Einnahmen

Wohnung 40m ² x (6,53 €/m ² - 0,44 €/m ² + 0,20 €/m ²) =	251,60 €
Garage	50,00 €

tatsächliche Einnahmen

Die tatsächlichen Einnahmen betragen lt. Zwangsverwaltung 247,00 € (zzgl. Nebenkosten 87€, Beginn Mietvertrag nicht bekannt) für die Wohnung (entspricht 6,175000 €/m²) und 50 € für die Garage. Die Mieten bewegen sich innerhalb einer normalen Bandbreite und könne daher als Grundlage für die Ertragswertberechnung verwendet werden. Die Ertragswertberechnung wird auf Basis der tatsächlichen Einnahmen durchgeführt. Die Berücksichtigung besonders objektspezifischer Merkmale nach ImmoWertV ist nicht erforderlich. Es besteht keine Mietbindung.

Ertragswertberechnung Wohnung (17K 033/24)

Gewerbe	0 m ²	x	0,000000 €/m ²	=	0,00 €	x 12	0 €
Wohnen	40 m ²	x	6,175000 €/m ²	=	247,00 €	x 12	2.964 €
Stellplatz	0 Stck.	x	0,00 €/ Stck.	=	0,00 €	x 12	0 €
Jahresrohertrag des Objektes							2.964 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	411,00 € x 1 Einheiten	=	-411 €
	Stellplatz	0,00 € x 0 Stellplätze / Garagen	=	0 €
entspricht 13,9 %				-411 €
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m ² x 0 m ²	=	0 €
	Wohnen	13,50 €/m ² x 40 m ²	=	-540 €
	Stellplatz	0,00 €/Stck. x 0 Stück	=	0 €
entspricht 18,2 %				-540 €
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	2,0% von 2.964 €	=	-59 €
	Stellplatz	0,0% von 0 €	=	0 €
entspricht 2,0 %				-59 €
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	0,0% von 2.964 €	=	0 €
	Stellplatz	0,0% von 0 €	=	0 €
entspricht 0,0 %				0 €
Bewirtschaftungskosten				34,1 % -1.010 €

Jahresreinertrag des Grundstücks	1.954 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	7.800 € x 2,00 % Liegenschaftszinssatz = -156 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	1.798 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage	19.012 €
zzgl. Bodenwert	7.800 €
vorläufiger Ertragswert	26.812 €

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} = 10,575341$$

$$q = \text{Zinsfaktor} = 1 + \frac{p}{100} = 1,02$$

$$n = RND = 12 \text{ Jahre}$$

Ertragswertberechnung Garage (17K 034/24)

Gewerbe	0 m ²	x	0,000000 €/m ²	=	0,00 €	x 12	0 €
Wohnen	0 m ²	x	0,000000 €/m ²	=	0,00 €	x 12	0 €
Stellplatz	1 Stck.	x	50,00 €/ Stck.	=	50,00 €	x 12	600 €
Jahresrohertrag des Objektes							600 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	0,00 € x 0 Einheiten	=	0 €
	Stellplatz	45,00 € x 1 Stellplätze / Garagen	=	-45 €
		entspricht 7,5 %		-45 €
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m ² x 0 m ²	=	0 €
	Wohnen	0,00 €/m ² x 0 m ²	=	0 €
	Stellplatz	79,70 €/Stck. x 1 Stück	=	-80 €
		entspricht 13,3 %		-80 €
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	0,0% von 0 €	=	0 €
	Stellplatz	2,0% von 600 €	=	-12 €
		entspricht 2,0 %		-12 €
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	0,0% von 0 €	=	0 €
	Stellplatz	0,0% von 600 €	=	0 €
		entspricht 0,0 %		0 €
Bewirtschaftungskosten				22,8 % -137 €

Jahresreinertrag des Grundstücks				463 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	2.300 €	x 3,50 %	Liegenschaftszinssatz	= -81 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage				383 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage	2.912 €
zzgl. Bodenwert	2.300 €
vorläufiger Ertragswert	5.212 €

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} = 7,607687$$

$$q = \text{Zinsfaktor} = 1 + \frac{p}{100} = 1,035$$

$$n = RND = 9 \text{ Jahre}$$

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.

Durch die fehlende Innenbesichtigung können zum aktuellen Zustand und der Ausstattung nur Vermutungen angestellt werden. Infolge dieser Unsicherheit wird auf eine kostenpflichtige Auskunft aus der Kaufpreissammlung verzichtet. Zur Kontrolle der Größenordnung des Ertragswertes wird auf eine zeitnahe Auskunft zu einem anderen Objekt zurückgegriffen. Die abweichenden Merkmale werden über Korrekturfaktoren angepasst.

Diese Anfrage zum Objekt ergab unter Beachtung den nachfolgenden Vorgaben:

- Baujahr um 1972
- um 75m²
- mittlere Wohnlage
- mittlerer Ausstattungsstandard
- mit Terrasse
- bis 30 Einheiten
- Weiterverkäufe

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

Die Auswertung der Kaufpreise erfolgt auf Basis der Preise pro m² Wohnfläche, da diese relativ schnell und sicher zu ermitteln sind. Direkte Kauffälle sind nur in einer sehr geringen Zahl und mit weit gefächerten Merkmalen bekannt. Ein direkter Preisvergleich kann mangels 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 eingetragene Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt wird auf der Basis des Ertragswertes (670 €/m²). Die Anpassung für den Kaufzeitpunkt wird auf Basis der in den Grundstücksmarktberichten ausgewiesenen Mittelwerten der Baujahresgruppe 1980-1989 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. Bei dem Korrekturfaktor für das Baujahr ist zu berücksichtigen, dass die Wohnung 1987 fertiggestellt wurde (jüngstes Baujahr), das Gebäude aber aus dem Jahre 1910 stammt (ältestes Baujahr), weshalb ein Korrekturfaktor von 1,00 verwendet wird. Bei den Anpassungen für Balkone und Gartennutzungen ist auch noch die Geschosslage zu würdigen (Gartennutzung im Erdgeschoss aufgrund des einfacheren Zugangs von größerer Bedeutung als im 3. OG).

Tabelle 1 - Vergleichspreise mit Mittelwertberechnung

Lfd. Nr.	Ausgangswerte	Datum Verkauf	Korr. Faktor	Objektlage	Korr. Faktor	Baujahr	Korr. Faktor	Lage im Gebäude	Korr. Faktor	Ausstattung	Korr. Faktor	Balkon / Garten / Terrasse	Korr. Faktor	Übertrag in Tabelle 2
1	1.712 €/m²	06-2019	1,41	Teutoburger Straße	1,00	1979	1,00	EG	1,06	normal	0,85	G	0,90	1.957 €/m²
2	2.032 €/m²	01-2020	1,30	Obere Brüderstraße	1,00	1967	1,00	EG	1,06	normal	0,85	B/G	0,90	2.142 €/m²
3	2.666 €/m²	05-2021	1,14	Hohe Straße	1,00	1974	1,00	EG	1,06	gut	0,75	B	0,95	2.295 €/m²
4	1.265 €/m²	0-2021	1,14	Waghalstraße	1,00	1974	1,00	EG	1,06	gut	0,75	B	0,95	1.089 €/m²
5	1.621 €/m²	09-2021	1,14	Am Ringofen	1,00	1970	1,00	EG	1,06	normal	0,85	B	0,95	1.582 €/m²
6	1.649 €/m²	11-2021	1,14	Arnheimer Straße	1,00	1975	1,00	EG	1,06	normal	0,85	B/G	0,90	1.524 €/m²
7	2.793 €/m²	10-2021	1,14	Hegerfeldstraße	1,00	1972	1,00	EG	1,06	normal	0,85	B	0,95	2.725 €/m²
8	2.260 €/m²	08-2022	0,99	Rothebuschstraße	1,00	1969	1,00	EG	1,06	normal	0,85	B/G	0,90	1.814 €/m²
9	1.493 €/m²	01-2023	1,00	Königshardter Straße	1,00	1970	1,00	EG	1,06	normal	0,85	B	0,95	1.278 €/m²
10	2.243 €/m²	10-2023	1,00	Falkestraße	1,00	1971	1,00	EG	1,06	normal	0,85	B	0,95	1.920 €/m²
11	670 €/m²	---	1,00	Bebelstraße 171	1,00	1910/1987	1,00	DG (3)	1,00	einfach	1,00	--	1,00	670 €/m²
lfd. Nr. 11 Bewertungsjahr 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 Korr. Faktor	Vergleichspreise
1	1.957 €/m²	77 m² 1,07	8 0,99	1 1,00	Eigennutzung 0,90	1.866 €/m²
2	2.142 €/m²	68 m² 1,06	9 1,00	6 0,90	Eigennutzung 0,90	1.839 €/m²
3	2.295 €/m²	69 m² 1,06	8 0,99	0 1,00	Eigennutzung 0,90	2.168 €/m²
4	1.089 €/m²	81 m² 1,08	10 1,01	0 1,00	Vermietet 1,00	1.188 €/m²
5	1.582 €/m²	70 m² 1,06	8 0,99	0 1,00	Vermietet 1,00	1.660 €/m²
6	1.524 €/m²	77 m² 1,07	8 0,99	12 0,70	Vermietet 1,00	1.130 €/m²
7	2.725 €/m²	75 m² 1,07	6 0,97	6 0,90	Eigennutzung 0,90	2.291 €/m²
8	1.814 €/m²	71 m² 1,06	8 0,99	2 1,00	Eigennutzung 0,90	1.713 €/m²
9	1.278 €/m²	69 m² 1,06	6 0,97	2 1,00	Vermietet 1,00	1.314 €/m²
10	1.920 €/m²	78 m² 1,08	8 0,99	0 1,00	Eigennutzung 0,90	1.848 €/m²
11	670 €/m²	40 m² 1,00	9 1,00	0 1,00	Vermietet 1,00	670 €/m²
lfd. Nr. 11 Bewertungsobjekt auf Basis des Ertragswertes				Mittelwert		1.608 €/m²

*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_i) in den Grenzen $i=1$ bis n.

arithmetische Mittelwert $\bar{X} = 1.608 \text{ €/m}^2$

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 ²	X quer	X quer ²	Abweichung
1	1.866 €/m ²	3.481.005 €/m ²	17.686 €/m ² 11		258 €/m ²
2	1.839 €/m ²	3.382.367 €/m ²			231 €/m ²
3	2.168 €/m ²	4.698.211 €/m ²			560 €/m ²
4	1.188 €/m ²	1.411.062 €/m ²			-420 €/m ²
5	1.660 €/m ²	2.756.101 €/m ²			52 €/m ²
6	1.130 €/m ²	1.277.038 €/m ²			-478 €/m ²
7	2.291 €/m ²	5.248.245 €/m ²			683 €/m ²
8	1.713 €/m ²	2.935.227 €/m ²			105 €/m ²
9	1.314 €/m ²	1.726.700 €/m ²			-294 €/m ²
10	1.848 €/m ²	3.413.543 €/m ²			240 €/m ²
11	670 €/m ²	448.900 €/m ²			-938 €/m ²
Summen	17.686 €/m ²	30.778.398 €/m ²	1.608 €/m ²	2.585.158 €/m ²	

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 % :

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

$$X \text{ quer} = 1.608 \text{ €/m}^2$$

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

$$S = 484 \text{ €/m}^2$$

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

$$n = 11$$

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

$$\text{Vertrauensbereich } 1.608 \text{ €/m}^2 \quad \pm 325 \text{ €/m}^2$$

$$\text{entspricht } 1.283 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 1.933 \text{ €/m}^2$$

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:

$$t_{n-1} * S \quad \pm 1.078 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Erwartungsbereich} \quad 530 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 2.686 \text{ €/m}^2$$

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

Vergleichswertberechnung

Der Wert des Bewertungsobjektes liegt stark im unteren Erwartungsbereich. Dies ist der sehr kurzen Restnutzungsdauer von 12 Jahren geschuldet und dem Umstand, dass die Wohnung mit dem Gebäude untergeht. 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. Für Gebäude mit Baujahr von 1920-1949 lagen 2024 nur 4 Kauffälle im ganzen Stadtgebiet vor, weshalb im Grundstücksmarktbericht keine Angaben zu Spannen, Mittelwerte etc. gemacht wurden. Die Differenz der Mittelwerte für die Baujahresgruppen 1980-1989 und 1950-1959 beträgt 598 €/m² und wird in dem hier vorliegenden besonderen Fall als Korrektur des Ausgangswertes in Ansatz gebracht. Weitere zu berücksichtigende Anpassungen für Abweichungen bei den Vergleichsobjekten, die sich im Ergebnis widerspiegeln, liegen nicht vor. Basierend auf dem unteren Spannenwert ergibt sich unter Würdigung der schon berücksichtigten abweichenden Merkmale der Vergleichsobjekte und der Korrektur des Ausgangswertes folgender Vergleichswert für die Wohnung:

Wohnung (17K 033/24)

vorläufiger Vergleichswert $40\text{m}^2 \times (1.283 \text{ €/m}^2 - 598 \text{ €/m}^2) = 27.400 \text{ €}$

Bisherige Anfragen beim Gutachterausschuss haben keine Vergleichspreise für Teileigentum ergeben. Es bleibt mangels ausreichenden Datenmaterials lediglich die freie sachverständige Einschätzung. Diese stützt sich auf die im Gutachten bisher aufgeführten Quellen (Marktberichte anderer Städte, RDM usw.; Internetdatenbanken usw.). Die vereinzelt vorhandenen Angebote streuen von der Bandbreite bezüglich der den Wert bestimmenden Merkmale so stark, dass eine gesicherte Auswertung nicht möglich ist. Zudem sind Infrastrukturuntersuchungen bezüglich der grundsätzlichen Vergleichbarkeit durchzuführen, woraus dann frei einzuschätzende Anpassungen für Lage (Wuppertal oder Borken an die Lage Oberhausen anpassen), Kaufkraft usw. abzuleiten sind, was den Rahmen dieses Gutachtens deutlich übersteigt. Aufgrund des ungenügenden Datenmaterials wird daher noch das Sachwertverfahren angewandt. Da es sich bei der zu bewertenden Einheit um eine Einzelgarage in einem Garagenhof handelt, sind die überschlägigen Herstellungskosten auch von interessierten Marktteilnehmern grob einschätzbar.

Sachwertverfahren

(§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird als Sachwert der Ersatzbeschaffungswert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Herstellungskosten der baulichen Anlage) zusammen mit dem Bodenwert ermittelt. Der Ersatzbeschaffungswert wird nach marktüblichen Herstellungskosten, bezogen auf eine geeignete Fläche oder Raumeinheit, bzw. nach Einzelgewerken berechnet. Es werden zunächst die Herstellungskosten eines vergleichbaren Neubaus unter Berücksichtigung zeitgemäßer und wirtschaftlicher Bauweisen zum Wertermittlungstichtag bestimmt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Nicht erfasste werthaltige Bauteile sind durch Zuschläge zu berücksichtigen. Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder im Bedarfsfall auch nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu erfassen, soweit er nicht schon im Bodenwert enthalten ist. Die Umrechnung der Preisbasis auf den Wertermittlungstichtag erfolgt über den entsprechenden Preisindex des Statistischen Bundesamtes. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Erst im Anschluss daran sind die besonderen objekt-spezifischen Merkmale im Sinne des §8 Abs. 3 ImmoWertV (Anomalien), wie z.B.: Baumängel und Bauschäden, Reparaturstau, ungewöhnliche Geschosshöhen, besondere rechtliche Gegebenheiten oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Ansatz zu bringen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten des Gebäudes wird auf so genannte Normalherstellungskosten zurückgegriffen, da die tatsächlichen Herstellungskosten von Gebäuden in einem hohen Maße von ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten geprägt sein können, was dem §194 BauGB grundsätzlich entgegensteht. Bei den NHK's handelt es sich um Bundesmittelpunkte verschiedener, statistisch aufbereiteter Gebäudetypen mit fünf Gebäudestandards, die über Faktoren an die objekttypischen Eigenschaften angepasst werden. Dies ist für die Verkehrswertermittlung völlig ausreichend und auch sehr zweckmäßig, da dies die persönlichen Verhältnisse im Ansatz unterbindet.

Gebäudeart 14 (Einzelgarage)

Garagen, **Typ 14.1**: Einzel-/Mehrfachgaragen

Gebäudestandard Stufe 4, Garagen in Massivbauweise,
485 €/m² BGF

Diese bundesdurchschnittlichen Herstellungskosten werden unter Einbeziehung der nachfolgenden Faktoren auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes umgerechnet:

	Garagen 485 €/m²BGF
- Korrektur Ausgangswerte	1,00
- Anbauweise	0,90 ^{* 5}
- Korrektur Wohnungsgröße	1,00
- Korrektur Grundrissart	1,00
	^{* 1} Korrekturfaktor Anbauweise Wohnhäuser freistehend 1,00; Endhäuser 0,98; Mittelhäuser 0,97
	^{* 2} Korrekturfaktor durchschnittliche Wohnungsgröße WF 35m² 1,10; WF 50m² 1,00; WF 135m² 0,85
	^{* 3} Korrekturfaktor Grundrissart Einspanner 1,05; Zweispänner 1,00; Dreispänner 0,97; Vierspanner 0,95
	^{* 4} Korrekturfaktor Anbauweise Wohnhäuser nach Sprengnetter
	^{* 5} Korrekturfaktor Anbauweise Garagen nach Sprengnetter
- Regionalisierung	1,00 (in Marktanpassungsfaktoren enthalten)
- Konjunkturschwankungen	1,00 (über Baupreisindex erfasst)
- Indizierung auf den Stichtag	1,867
	(laut Genesis-online des Statistischen Bundesamtes; Basis 2021 = 100, Preisindex 130,7 für gewerbliche Betriebsgebäude in 2024, Umrechnung auf Preisindex 2010 = 100, Preisindex für 2010 = 70,0; Umrechnung 130,7 / 70,0)
Diese Herstellungskosten (HSK) wurden über die in den BKI Baukosten 2023, Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude, veröffentlichten Werte kontrolliert. Ungewöhnliche Abweichungen liegen nicht vor. Die Sachwertberechnung wird auf Grundlage der nachfolgenden Kostenansätze durchgeführt:	
HSK zum Stichtag	815 €/m² BGF

Sachwertberechnung Flurstück 99

Herstellungskosten (HSK)	Garage	18 m ²	x	815 €/m ²	=	14.670 €
		0 m ²	x	0 €/m ²	=	0 €
		0 m ²	x	0 €/m ²	=	0 €
						14.670 €

besondere Bauteile	Garage	keine				0 €
						0 €
						0 €
						0 €

besondere Einbauten	Garage	keine				0 €
						0 €
						0 €
						0 €

sonstige bauliche Anlagen	keine					0 €
						0 €

Außenanlagen	pauschaler Zuschlag in %	0 %	von	14.670 €		0 €
	pauschaler Zuschlag in €	0 €				0 €
						0 €

Zwischensumme HSK (inklusive der sonstigen baulichen und der Außenanlagen)	Garage					14.670 €
						0 €
						0 €
						14.670 €

Alterswertminderung		fiktives Baujahr	GND	RND	linear	
	Garage	1974	60	9	85,0 %	-12.470 €
			1	0	100,0 %	0 €
			1	0	100,0 %	0 €
						-12.470 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag 2.200 €

Bodenwert	2.500 €
vorläufiger Sachwert	4.700 €

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 zum Vergleichswertverfahren (Wohnung)

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 Wertermittlungsparmeter auch alle Verfahren zu ein und demselben Ergebnis führen. Hieraus ergibt sich die Vorgabe der Ermittlung eines abschließenden Marktanpassungsfaktors. Diese können nur sachverständig eingeschätzt werden und basieren auf der ursprünglichen Gewichtung der Verfahrensergebnisse. Aus den ermittelten Marktanpassungsfaktoren können dann Schlüsse zur Eignung und der Aussagefähigkeit der Verfahren gemacht werden. Anpassungen von über 40% sprechen grundsätzlich gegen die Eignung eines Verfahrens.

Bei der zu bewertenden Einheit handelt es sich um eine Zweiraumwohnung, in einer innerstädtischen 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 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	26.812 €	0,70	18.768 €	1,01
vorläufiger Vergleichswert	27.400 €	0,30	8.220 €	0,98
			<u>26.988 €</u>	1,00

Die Differenz zwischen den Verfahren bewegt sich innerhalb einer normalen Bandbreite. Nahezu deckungsgleiche Verfahrensergebnisse sind 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.

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Ertragswert} \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &= 26.812 \text{ €} \times 1,01 \\
 &= 27.080 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Erläuterung der Marktanpassung zum Sachwertverfahren (Garage)

Im Sachwertverfahren wird der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Sachwertfaktoren Rechnung getragen. Allgemein gilt, dass der Verkehrswert umso mehr hinter dem Sachwert zurückfällt, je aufwendiger das Objekt gebaut ist und je größer das Missverhältnis zwischen der baulichen Qualität und der Lage ist. Der Sachwert eines bebauten Grundstücks stimmt nur ganz selten mit dessen Verkehrswert überein. In den weitaus meisten Fällen wird der Verkehrswert mehr oder weniger unter, in seltenen Fällen aber auch mal über dem Sachwert liegen. Das hängt von der Größe und der Marktgängigkeit des Objektes ab. Entscheidend ist immer die Angebots- und Nachfragesituation zum Wertermittlungstichtag. Allein nach bautechnischen Gesichtspunkten kann der Verkehrswert eines bebauten Grundstücks nicht beurteilt werden. Diese Auffassung wird auch von der Rechtsprechung vertreten (vgl. BGH vom 25.02.1953 II ZR 172/52, BGHZ 9,98).

Im Grundstücksmarktbericht wird kein Anpassungsfaktor für Garagen angegeben. Die Parksituation ist angespannt, weshalb die Garage auch für Mieter in den umliegenden Wohnhäusern von Interesse ist. In dem hier vorliegenden Fall kann keinem der Verfahren der alleinige Vorrang eingeräumt werden, da auch eigengenutzte Objekte in direkter Konkurrenz zum Mietmarkt stehen. Unter Verwendung der nachfolgenden Gewichtung ergeben sich die objektspezifischen Marktanpassungsfaktoren zu den Verfahren:

		Gewichtung	Anteil	Faktor
vorläufiger Ertragswert	5.212 €	0,50	2.606 €	0,95
vorläufiger Sachwert	4.700 €	0,50	<u>2.350 €</u>	1,05
			4.956 €	1,00

Die gute Übereinstimmung bestätigt die verwendeten Wertermittlungsparameter. 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.

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Ertragswert} \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &= 5.212 \text{ €} \times 0,95 \\
 &= 4.951 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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 daher die folgenden besonderen objektspezifischen Merkmale zu berücksichtigen:

Wohnung

vorläufiger Verkehrswert	27.080 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Wohnung	- 1.500 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Gemeinschaft	- 0 €
- Stellplatz / Garage	+ 0 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Sonstiges, fehlende Rücklage	- 4.700 €
Verkehrswert	20.880 €

Verkehrswert gerundet 21.000 €

Garage

vorläufiger Verkehrswert	4.951 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Wohnung	- 0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Gemeinschaft	- 0 €
- Stellplatz / Garage	+ 0 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Sonstiges, fehlende Rücklage	- 1.400 €
Verkehrswert	3.551 €

Verkehrswert gerundet 3.600 €

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 18. Dezember 2024 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **Wohnung** (17K 033/24) **21.000 €** (einundzwanzigtausend)

Verkehrswert **Garage** (17K 034/24) **3.600 €** (dreitausendsechshundert)

03.02.2025

Datum Boscheinen

17K 033/24 und 17K 034/24

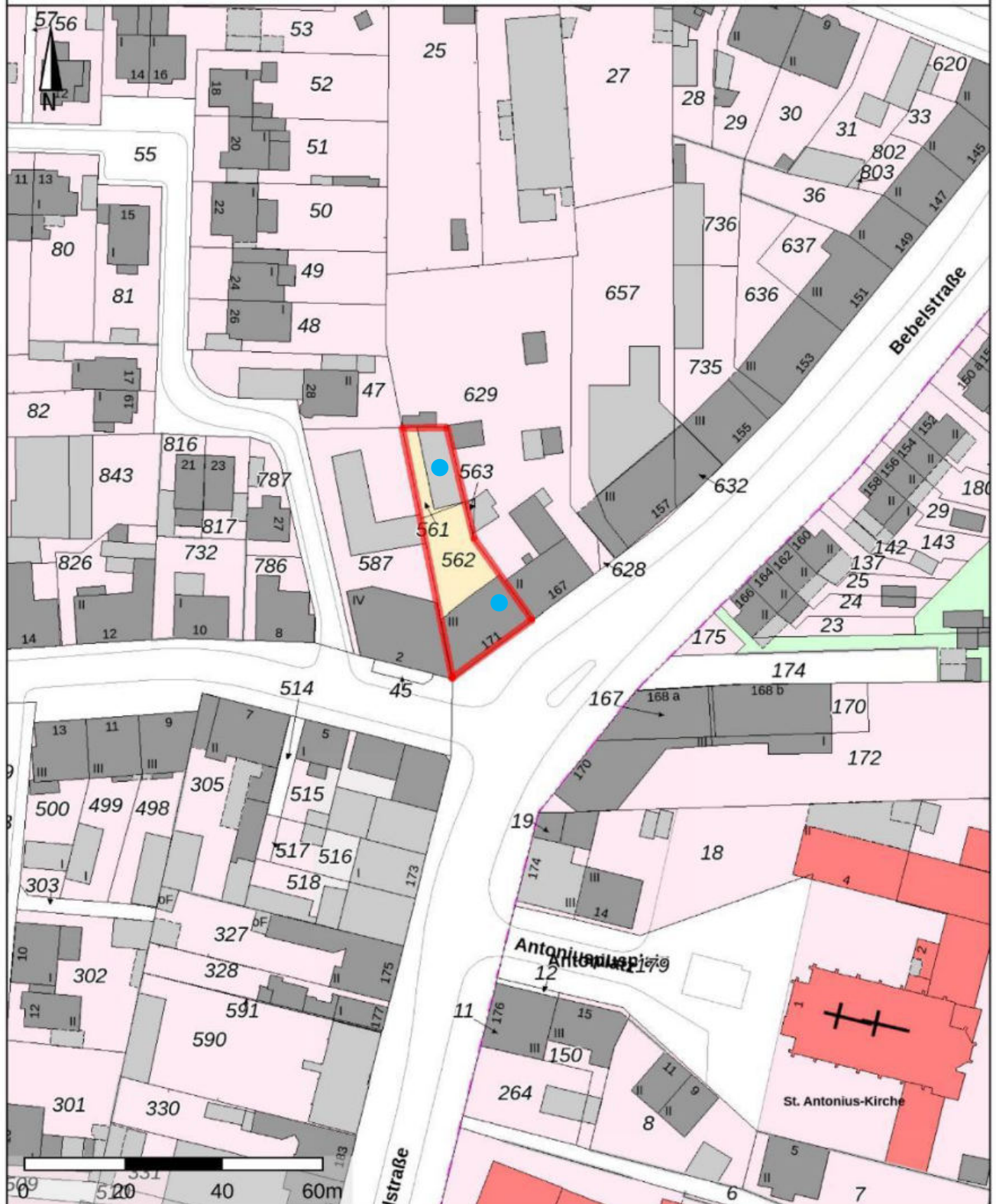
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 16.01.2025 um 15:51 Uhr erstellt.

**GEObasis.nrw**

Land NRW 2025 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



● Ungefähre Lage der Einheiten im Objekt



Bebelstraße, Blickrichtung Süden



Bebelstraße, Blickrichtung Nordosten

Bebelstraße auf Höhe Flockenfeld,
Blickrichtung Westen / FlockenfeldStraßenansicht Beblstraße 171
Markierung = Schlafzimmerfenster ETW 9

Schlafzimmerfenster ETW 9



Flockenfeld, Blickrichtung Westen



Flockenfeld, Blickrichtung Osten / Bebelstraße



Maybachstraße, Blickrichtung Norden



Maybachstraße, Blickrichtung Süden / Flockenfeld



Maybachstraße, Blickrichtung Westen



Zufahrt Garagenhof

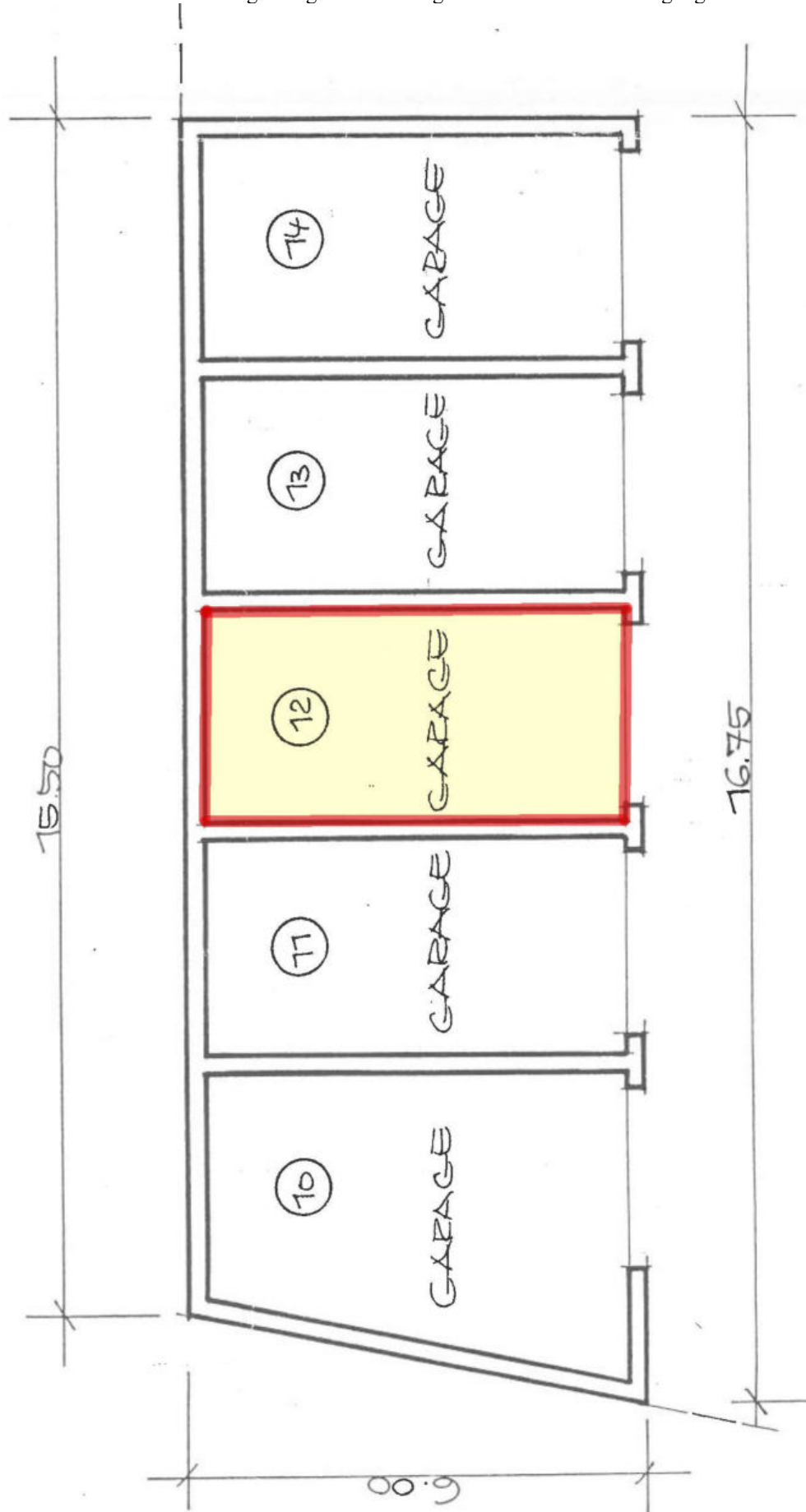


Markierung Teileigentum Nr. 12



Innenansicht Garage Nr. 12

Ausschnitt Grundrisszeichnung Garagenhof zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Stand 1983





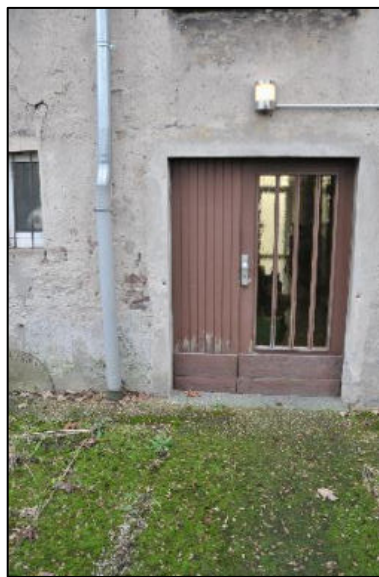
ungefährer Grenzverlauf Flurstücke 587 und 561



Hofansicht Bebelstraße 171



Detail Fassade Hofseite



Hofzugang



Treppenhaus Erdgeschoss, Hoftüre



Kellergang

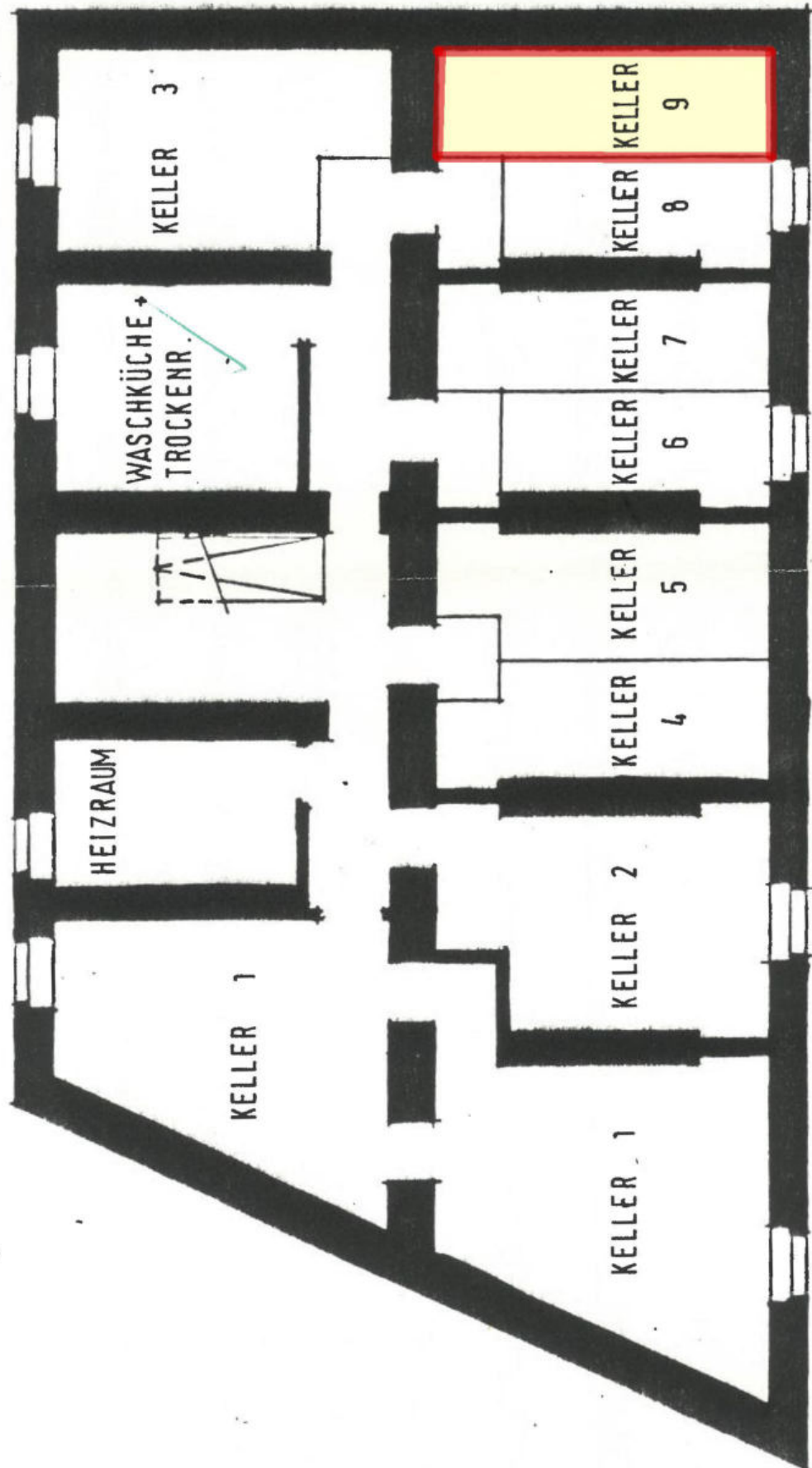


Hausanschlüsse



ein zugänglicher Kellerraum

Ausschnitt Grundrisszeichnung Kellergeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Stand 1987





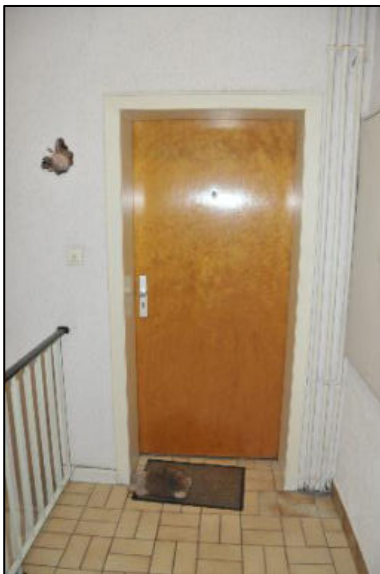
Kellertreppe



Treppenhaus, Blickrichtung Haustüre



Treppenhaus Dachgeschoss

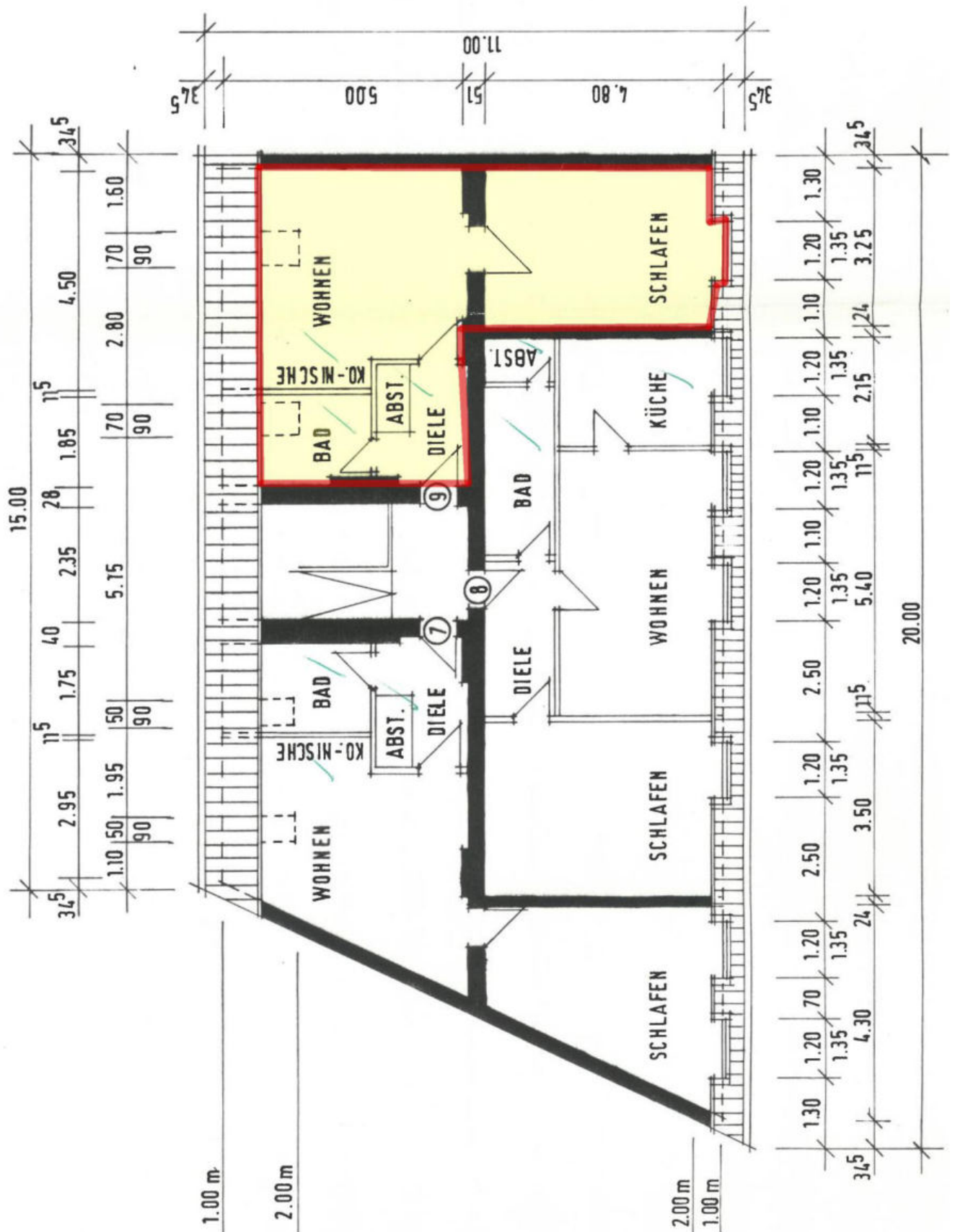


Wohnungstüre ETW 9



Zählerkasten im Treppenhaus

Ausschnitt Grundrisszeichnung Dachgeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Stand 1987



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.