

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



87

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIRK BOSCHEINEN

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

Verkehrswertgutachten

gemäß §194 BauGB zum Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 10 im 1. Obergeschoss des Hofanbaus

der

Uhlandstraße 79, 79a
46047 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 044/25



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung	3
allgemeine Angaben	3...
Kataster- und Grundbuchangaben	4
Teilungserklärung	5
Beschlüsse der Eigentümerversammlung	5
Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum	5...
sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen	6
Grundstücksmerkmale	7...
- Allgemeines	
- Planungsrecht	
- Erschließung	
- Bodenbeschaffenheit / Zuschnitt	
- Stadtplan	
- Orts- und Wirtschaftslage	
Bodenwertermittlung	14...
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Bodenrichtwert	
- Lagewertbestimmung	
- Berechnung Bodenwert	
Gemeinschaftseigentum	17...
- Gebäudebeschreibung	
- Unterhaltungszustand	
- Restnutzungsdauer	
Sondereigentum	20...
- Allgemeine Angaben	
- Ausstattung der Einheit	
- Flächenübersicht	
- Unterhaltungszustand	
Ertragswertverfahren	22...
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Bewirtschaftungskosten	
- Verwaltung	
- Instandhaltung	
- Mietausfallwagnis	
- Betriebskosten	
- Liegenschaftszinssatz	
- Mietwertbestimmung	
- Ertragswertberechnung	
Vergleichswertverfahren	27...
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Tabelle Vergleichspreise mit Mittelwertberechnung	
- Standardabweichung	
- Vertrauensbereich	
- Vergleichswertberechnung	
Wertfindung	33...
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- 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 zum Zwangsversteigerungsverfahren 17K 044/25 mit Auftragseingang vom 15.01.2026.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 15.01.2026 zum 27.01.2026. Der Mieter war vom Eigentümer nicht über den Besichtigungstermin in Kenntnis gesetzt worden, gestattete aber eine Innenbesichtigung. Dem Sachverständigen liegen Unterlagen aus früheren Gutachten im Objekt vor. Diese wurden auf ihre Gültigkeit überprüft und können daher weiterhin verwendet werden (Teilungserklärung, Grundrisspläne etc.).
Ortsbesichtigung	27.01.2026 / 14:00 Uhr
Teilnehmer	1. Termin - Sachverständiger - Mieter ETW 10, zeitweise
Auskünfte / Unterlagen	- Wohnungswesen vom 23.01.2026 - Anliegerbescheinigung vom 22.01.2026 - Grundbuch vom 17.10.2025 mit Stand 29.11.2016 - Kopie der Teilungserklärung vom 10.10.1997 - Online Flurkartenausschnitt vom 24.05.2026

- Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2026
- Grundstücksmarktbericht 2026
- Bau- und Bodendenkmallisten mit Stand 24.07.2022
- Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2025
- Internetseiten www.oberhausen.de, www.open-street-map.de und andere

Katasterangaben

432/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Oberhausen
Flur	23
Flurstücke	491 Hof- und Gebäudefläche, Uhlandstraße 79
Größe	563 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss mit Kellerraum Nr. 10 des Aufteilungsplanes

Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen
Grundbuchbezirk	Oberhausen
Grundbuchblätter	10065
Bestandsverzeichnis	Angaben stimmen mit den Katasterangaben überein Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu allen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern 10056 bis 10073) beschränkt. Eingetragen am 10.11.1997.
Abt. I	lfd. Nr. 5.1 u. 5.2
Abt. II	Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
Abt. III	keine Eintragungen keine, den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung samt Ergänzungen liegt in Kopie vor. Es bestehen keine ungewöhnlichen, bzw. den Verkehrswert beeinflussenden Vertragsvereinbarungen. Der Einheit wurden keine Sondernutzungsrechte eingeräumt. Dem Sondereigentum wurde der Kellerraum Nr. 10 (siehe Anlage) aus dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet.

Beschlüsse der Eigentümerversammlung

Aus einer im Hausflur angebrachten Information bezüglich einer zurückliegenden Hausbegehung konnte die Hausverwaltung entnommen werden. Der daraufhin angeschriebene Miteigentümer lfd. Nr. 5.1 widersprach dem und teilte telefonisch mit, dass er nicht die Hausverwaltung innehat. Es gibt zwar eine Hausverwaltung, diese wollte er aber nicht mitteilen. Es können somit keine Aussagen zu Beschlüssen der Gemeinschaft, anstehenden Sonderumlagen, der Höhe des Hausgeldes sowie den Rücklagen gemacht werden. Für gewöhnlich tendieren die Rücklagen bei Objekten mit vergleichbarem Erscheinungsbild gegen Null. Die Einnahmen der Gemeinschaft decken in der Regel gerade mal Kleinstreparaturen und die laufenden Kosten ab. Aufgrund des sehr schlechten Allgemeinzustandes ist dies sogar als fraglich einzustufen. Inwieweit Hausgeldrückstände vorliegen ist nicht bekannt.

Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum

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

Eine wirtschaftlich arbeitende Verwaltung sammelt über Jahre einen Überschuss an, der in regelmäßigen Abständen bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums wieder verbraucht wird. Die Berücksichtigung von Kosten ist daher nur erforderlich, wenn aufgrund unzureichender Rücklagen mit Sonderumlagen für den einzelnen Eigentümer zu rechnen ist, was hier der Fall ist. In weiten Teilen sind Anzeichen einer länger andauernden Vernachlässigung ersichtlich. Das Objekt befindet sich in einem desolaten Zustand und muss umfangreich instandgesetzt werden. Es ist daher mit einer deutlichen Steigerung des Hausgeldes, diversen Sonderumlagen oder einer Kombination aus beidem zu rechnen. Größere Reparaturen sowie planbare mittlere und größere Instandsetzungsmaßnahmen (Beräumung Grundstück, Instandsetzung Klingelanlage, Prüfen und ggf. instand setzen der elektrischen Anlage, Instandsetzung Treppenhaus, Maßnahmen gegen eindringende Feuchtigkeit sowie weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen) können nur über den Beschluss einer Sonderumlage durch die Eigentümergeinschaft 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. Diese Kosten beinhalten eine

funktionelle Instandsetzung auf Basis einer einfachen nutzungstypischen Ausstattung. Modernisierungsmaßnahmen wie die Verbesserung der Wärmedämmung, die Modernisierung der Wärmeversorgung oder ähnliches wurden nicht berücksichtigt. Der anteilige Betrag wird als besondere Objekteigenschaft „fehlende Rücklage“ berücksichtigt. Der Anteil für das zu bewertende Sondereigentum Nr. 10 beträgt rd. - **3.000 €** ((70.000 €) : 10.000 Miteigentumsanteile x 432 Miteigentumsanteile Sondereigentum Nr. 10 = 3.024 €). 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.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Baulasten	keine Eintragung lt. Bauakte
Denkmalschutz	keine Eintragung lt. Denkmalschutzliste
Gestaltungssatzung	keine Eintragung
Erhaltungssatzung	keine Eintragung
Sanierungsgebiet	keine Eintragung
Umlegungsverfahren	keine Eintragung
Trinkwasserschutzzone	keine Eintragung
Landschaftsschutzgebiet	keine Eintragung
Naturschutzgebiet	keine Eintragung
Überbauung	keine Überbauung ersichtlich
Leitungsrechte	keine Leitungsrechte ersichtlich
Wegerechte	keine Wegerechte ersichtlich
Mitbenutzung	keine Mitbenutzung ersichtlich

Grundstücksmerkmale

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

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

Planungsrecht

Baurecht

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

Entwicklungszustand

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 Uhlandstraße, einer ruhigeren, zweispurigen Wohnstraße, ohne Mittelstreifenmarkierung, mit beidseitigen Gehwegen und Parkstreifen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Versorgungsleitung

Strom, Wasser, Telefon, Fernwärme

Entsorgung

Stadtmüllentsorgung, Abwasser

Beitrags- und Abgabepflichten

Laut schriftlicher Auskunft des Fachbereiches der Stadt Oberhausen gelten die Erschließungsbeiträge gemäß den §§127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die Herstellung der Erschließungsanlage Uhlandstraße als gezahlt.

Beiträge nach §8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) für die Verbesserung / Erneuerung der Mischverkehrsfläche wurden im Jahre 2008 gezahlt.

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

Straßenbaubeiträge können für künftige Ausbaumaßnahmen grundsätzlich erneut erhoben werden. Für Maßnahmen, die zwischen dem 01.01.2018 und dem 01.01.2024 beschlossen wurden, werden die Straßenbaubeiträge lt. Mitteilung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 04.05.2022 durch die 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 sind keine ungewöhnlichen Geländeerhöhungen oder -vertiefungen auszumachen, die auf Verfüllungen oder Ähnliches schließen lassen.

Aufwuchs

Die Gartenfläche ist stark verwildert. Die ursprüngliche Rasenfläche ist noch zu erahnen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich großgewachsene Koniferen und im hinteren Grundstücksteil sind vereinzelte größere Bäume vorhanden. 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.

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 kon-

krete Aussage hierzu kann nur durch eine Baugrunduntersuchung herbeigeführt werden. Ein Bergschadenverzicht ist nicht bekannt.

Zuschnitt

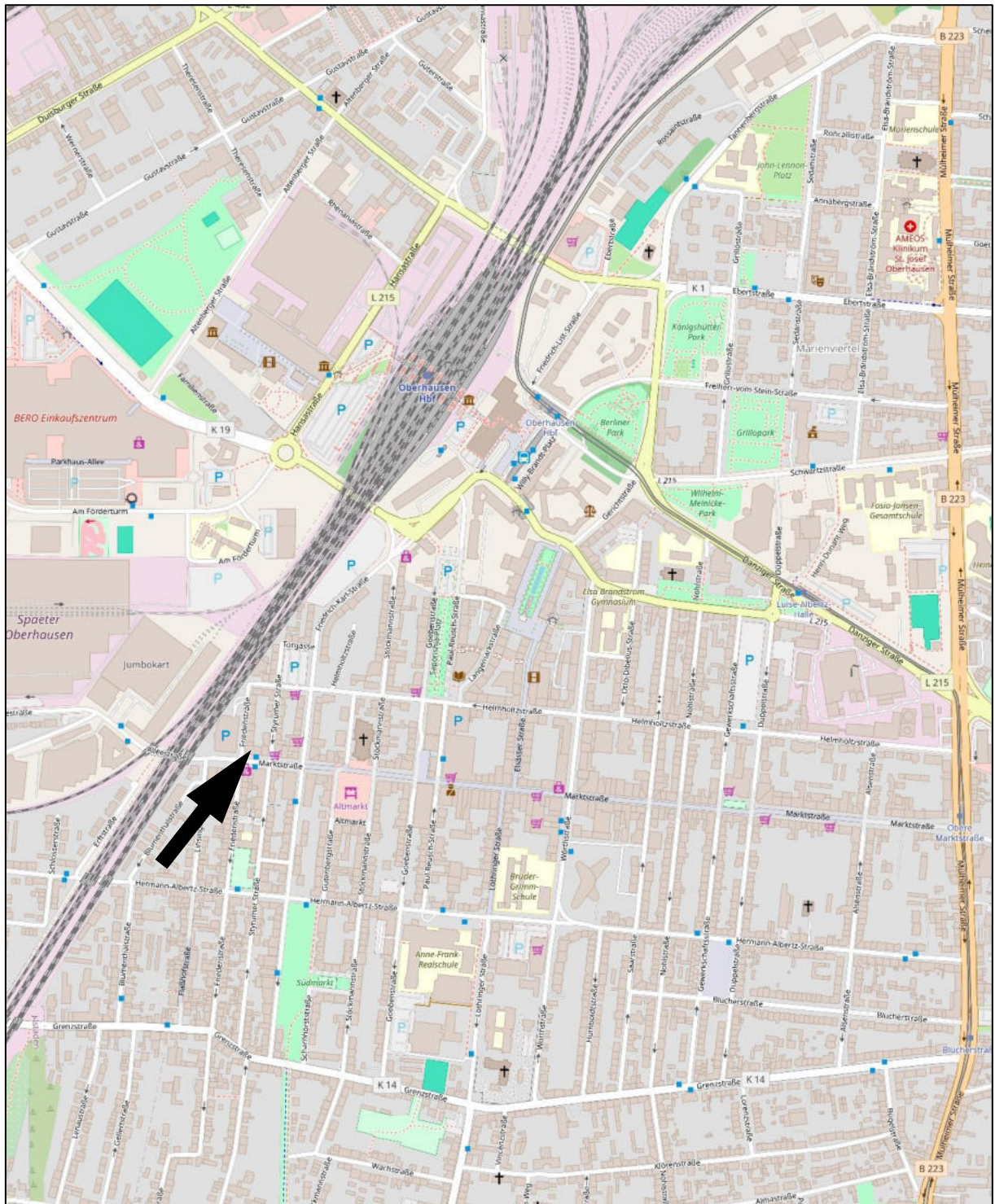
Der Zuschnitt des Grundstücks ist dreieckig (siehe Anlage). Das Grundstück hat eine Straßenfront von ca. 22m und eine mittlere Tiefe von ca. 44m.

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=15/51.47336/6.84925>



Maßstab ca. 1 : 11.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende
www.openstreetmap.org/copyright

Orts- und Wirtschaftslage

allgemeine Standortbeschreibung

Oberhausen ist mit ca. 214.000 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>

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

Das Sondereigentum befindet sich im östlichen Randbereich des Stadtteils Oberhausen Mitte, im Brücktorviertel. Die eigentliche City von Oberhausen, mit Fußgängerzone, Ämtern und öffentlichen Einrichtungen ist rd. 2,5km entfernt. Das Nebenzentrum in der Falkensteinstraße ist rd. 600m entfernt und fußläufig erreichbar. Hier sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, zwei Banken, Ärzte, eine Apotheke und Gastronomiebetriebe angesiedelt. Die Lage ist für Familien mit Kindern günstig, da in der näheren Umgebung Schulen, Kindergärten und Sportplätze vorhanden sind. Der rd. 100m nördlich gelegene Uhlandplatz ist als befestigte Spielfläche mit Sitzgelegenheiten im Randbereich gestaltet. Entlang der vorbeiführenden Straßen stehen hohe Bäume. Auch eine größere Grünfläche (der südlich gelegene Uhlandpark) ist fußläufig erreichbar.

Verkehrstechnisch ist das Objekt gut an das regionale und das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Über die B223 im Westen (Mülheimer Straße) oder die B231 im Osten (Essener Straße) sind die Autobahnanschlüsse Oberhausen – Grafenbusch und Oberhausen – Neue Mitte der A42 nur wenige Fahrminuten entfernt. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich rd. 200 entfernt, in der Brücktorstraße. Der Hauptbahnhof von Oberhausen, mit S- und Fernbahnanschluss liegt ca. 2,0 km südwestlich vom Objekt. Über den vorgelagerten ZOB ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Wirtschaftslage

Die wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes 2026 zum Markt für Wohnungs- und Teileigentum ist:

Im Jahr 2025 sind dem Gutachterausschuss 549 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz

von 95,51Mio. € vorgelegt worden. Das entspricht nahezu dem Vorjahr (548 Kaufverträge). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Jahr 2025 (67,45Mio. €) um rd. 42 % gestiegen.

vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus in geschlossener Bauweise aus der Jahrhundertwende (Ursprungsbaujahr 1906, 1938 Umbau) bebaut. Das Gebäude wurde 1997 in Wohneigentum umgewandelt. Im Zuge dieser Umwandlung wurden das Dachgeschoss sowie der eingeschossige Anbau (zur Hausnummer 81 hin) zu Wohnzwecken ausgebaut.

umliegende Bebauung

Die Umgebungsbebauung wird durch Gebäude des gleichen Typs (mehrgeschossige Wohnbebauung) geprägt. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren mit den hieraus resultierenden Baustilen. Die überwiegende Bauweise ist die geschlossene, drei- bis viergeschossige Wohnbebauung, mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss.

abschließende Lagebeurteilung

Die Wohnlage ist entsprechend der Definition des Miet spiegels *"überwiegend zusammenhängend bebaut, ohne außergewöhnliche Lärm- oder Geruchsbelästigungen"* als mittel, mit Tendenz zur einfachen Wohnlage einzustufen. Die Nachbarschaft entspricht den typischen Gegebenheiten eines einfachen bis mittleren Wohnumfeldes. Die Einordnung erfolgt unter Berücksichtigung der massiven Bebauung im oberen Spannenbereich einfacher Wohnlagen, der sich mit dem unteren Spannenbereich mittlerer Wohnlagen überschneidet.

Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwert

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

Für diesen Bereich wird mit Stand 01.01.2026 ein zonaler Bodenrichtwert von 245 €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG, bei einer drei- bis viergeschossigen Bebauung, der Nutzungsart Wohnbaufläche, einer GFZ von 1,0 und einer Grundstückstiefe von 35m angegeben. Lagemerkmal ist der Pothmannsweg 71.

Lagewertbestimmung

In der Lärmkartierung 2024 mit Stand 2022 des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegen das Bewertungsobjekt und das Bodenrichtwertgrundstück beim „Schienenverkehr 24h“ sowie dem „Straßenverkehr 24h“ außerhalb der dargestellten Bereiche (unter 55 dB(A); üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Kühlschrank 40 dB, leise Radiomusik 50dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70dB). Eine Anpassung für abweichende Merkmale ist nicht anzubringen.

Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand des Grundstücks entsprechen im Wesentlichen den Merkmalen des Bodenrichtwertes. Anpassungen hierfür sind nicht anzubringen. Die abweichende Grundstücksgestalt (dreieckig) schränkt die Bebauung ein, was mit einem Abschlag von -5% gewürdigt wird.

Die Ausrichtung des Grundstücks nach Osten wird entsprechend der Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Oberhausen mit einem Faktor von 1,0 berücksichtigt.

Zu prüfen ist noch, ob das Maß der baulichen Nutzung dem des Bodenrichtwertes entspricht, da Abweichungen entsprechend zu würdigen sind. Gemäß ImmoWertV sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen wären. Zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) sind die Flächen aller oberirdischen Geschosse, mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen, mit den Außenmaßen zu berücksichtigen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse fließen mit einem Ansatz von 75% in die Berechnung ein. Staffelgeschosse werden im vollen Umfang berücksichtigt.

Geschossfläche lt. Unterlagen

Vorderhaus, EG u. 1. – 2. OG, i.M. 20m x 10,5m x 3 Geschosse 782m²
 1. Anbau, 12m x 4,5m x 2 Geschosse
 2. Anbau, 12m x 3,7m 1 Geschoss

Berechnung WGFZ (insgesamt)

WGFZ = Geschossfläche : Baulandfläche
 WGFZ = 782 m² : 563m²
 WGFZ = 1,39

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. Für die Berechnung der Umrechnungskoeffizienten (UK) zur WertR wird folgende Formel angegeben:

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

UK für die GFZ tatsächlich 1,39 = 1,185
 UK für die GFZ Bodenrichtwert 1,00 = 1,000

Korrekturfaktor GFZ

$$= \frac{GFZ\ 1,39}{1,185} : \frac{GFZ\ 1,00}{1,000}$$

= 1,18

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen

a) Lage	1,00
b) Grundstücksgestalt	0,95
c) WGFZ	1,18
d) Erschließungszustand	1,00
e) Ausrichtung	1,00
f) Bodenbeschaffenheit	1,00
g) Zeitablauf	1,00
Bodenwertfaktor a) x b) x c) x ...	1,12

$$\begin{aligned}\text{spezielle Bodenwerte} &= \text{Bodenrichtwert} \times \text{Bodenwertfaktor} \\ &245 \text{ €/m}^2 \quad \times 1,12 \\ &= 274 \text{ €/m}^2\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Berechnung Bodenwerte} &= \text{spezieller Bodenwert} \times \text{Grundstücksfläche} \\ &274 \text{ €/m}^2 \quad \times 563 \text{ m}^2 \\ &= 154.262 \text{ €}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{anteiliger Bodenwert} &= \text{Bodenwert} : \text{Gesamtanteile} \times \text{Miteigentumsanteile} \\ &154.262 \text{ €} : 10.000 \quad \times 432 \\ &= 6.664 \text{ €}\end{aligned}$$

rd. **6.700 €**

Gemeinschaftseigentum

Gebäudebeschreibung

Nutzung	dreigeschossiges Wohnhaus mit 18 Wohnungen
Bauart	massive Bauweise
Mauerwerk	konventioneller Mauerwerksbau
Baujahr	1906, 1938 Umbau, 1997 Instandsetzung und Umwandlung in Wohnungseigentum
Dachkonstruktion	Vorderhaus: zu Wohnzwecken ausgebautes Satteldach, massive sowie aufgesetzte Dachgauben, Dacheindeckung Pfannen; Anbau: Flachdach, Eindeckung Bitumenbahnen
Geschossdecken	über Kellergeschoss massiv, Obergeschoss baujahrestypische Holzbalkendecken
Treppenhaus	Das Vorderhaus verfügt über zwei Hauseingänge mit baujahrestypischen Holztreppen, Stufen und Geländer farbig lackiert, Wände: Putz gestrichen, natürliche Belichtung; Eingangsbereich: Bodenfliesen und Wände bis ca. 1,6 m Höhe Fliesen
Fassade	Putz gestrichen
Keller	voll unterkellert, überwiegend massive Trennwände, die Gemeinschaftsräume (Fahrradkeller, Waschküche usw.) wurden nicht angelegt bzw. waren nicht ersichtlich
besondere Bauteile	Die besonderen Bauteile des Gemeinschaftseigentums (wie Dachgauben, Außentreppen usw.), die sonstigen baulichen Anlagen und die Außenanlagen befinden sich entweder in einem funktionstüchtigen Zustand oder eventuelle Instandsetzungskosten sind über die fiktive Rücklage abgedeckt und deshalb für den Verkehrswert der einzelnen Wohnung nicht von Bedeutung.
Sonstige bauliche Anlagen	keine
Garagen / Stellplätze	Auf dem Grundstück sind keine Stellplätze oder Garagen vorhanden. Die Parkmöglichkeiten in der Straße waren zu den bisherigen Besichtigungsterminen ausreichend. Zum Feierabend hin muss aufgrund der massiven Bebauung mit einer Verschlechterung gerechnet werden.

Unterhaltungszustand

Nach der allgemeinen Klassifizierung der Bauzustandsstufen

- | | |
|---|--|
| 1 | sehr gut (neuwertig) |
| 2 | gut (sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand), |
| 3 | befriedigend (wenig Abnutzung, kein bedeutender Instandhaltungsrückstau, nur geringer Instandhaltungs- und Reparaturaufwand notwendig) |
| 4 | mäßig (normale Verschleißerscheinungen, bei normalem Instandhaltungsaufwand mittlerer Reparaturstau, z. B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten) |
| 5 | schlecht (stärkere Verschleißerscheinungen, hoher Instandhaltungsaufwand notwendig, Instandsetzungs- und Reparaturstau, z. B. an Fassaden, Dächern und Versorgungsanlagen) |
| 6 | sehr schlecht (sehr hoher Verschleiß, umfangreiche Instandsetzung der Substanz notwendig), |
| 0 | wertlos (dem abrisssreifen Gebäude kommt wegen des äußerst hohen Instandsetzungsaufwandes kein Wert mehr zu) |

Ist der allgemeine Unterhaltungszustand des Gebäudekomplexes überwiegend mit schlecht (Bauzustandsstufe 5) zu bezeichnen. Das Objekt befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Die Instandhaltung wird augenscheinlich seit längerem auf notdürftigste Maßnahmen begrenzt. Das Gebäude wurde noch nicht durchgreifend saniert. Die vereinzelt erneuerten Gewerke (Haustüren, die Fenster, Kellertreppe etc.) sind der gewöhnlichen Instandhaltung zuzurechnen. Die Berücksichtigung der zwingend notwendigen Sofortmaßnahmen sowie der mittel- und langfristigen Instandsetzungsmaßnahmen ist über die fiktive Rücklage abgedeckt (siehe Seite 5, Abschnitt „Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum“). Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auswirkungen auf den Wert ergeben sich hierdurch nicht, da dies über die Baujahresgruppen 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 mit Stand Dezember 2019 wird unter anderem auf die Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie verwiesen. Dort werden bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung 70 Jahre +/- 10 Jahre als Orientierungswert angegeben. Um die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze 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. Nach Instandsetzung ergibt sich unter Berücksichtigung des Baujahres sowie dem allgemeinen Bau- und Unterhaltungszustand in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL eine modifizierte Restnutzungsdauer von **16 Jahren** (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von über 80 Jahren (120 Jahre); Modernisierungsgrad Bewertungsobjekt 2 Punkte, 1 Punkt = Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“, 4 Punkte = „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“). Hieraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1962 (fiktives Baujahr = Jahr - (GND - RND) = 2026 - (80 - 16)). Das fiktive Baujahr wird für die Ermittlung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt. Es ist nicht für die Einstufung einer Baujahresgruppe im Mietspiegel oder anderen ertragsorientierten Verfahren geeignet.

Sondereigentum

Allgemeine Angaben

Ausführung u. Lage im Gebäude

Die Wohnung Nr. 10 befindet sich im 1. Obergeschoss des 1. Anbaus der Hausnummer 79a (straßenseitig, linker Hauseingang) und ist über einen weiteren Hofeingang zu erreichen. Die Wohnung verfügt über einen Wohn- / Schlafraum, einer Küche und ein Bad. Die räumliche Aufteilung ist bedingt zeitgemäß und kleinräumig. Alle Räume sind sogenannte gefangene Räume, die nur über den jeweils vorgelagerten Raum zu erreichen sind. Das Bad hat keine natürliche Belichtung sowie Belüftung. Zudem befindet man sich nach dem Betreten direkt im Wohn-/Schlafbereich. Der Einheit wurde ein separater Kellerraum aus dem Gemeinschaftseigentum zur alleinigen Nutzung zugewiesen (hier Nr. 10, siehe Anlage).

Ausstattung

Fußböden

Bad: Fliesen, Küche und Wohn- / Schlafraum: Laminat

Wand- u. Deckenbeläge

Wände: Tapete gestrichen; Bad: Fliesen bis ca. 2,0m Höhe; Küche: Fliesenschild; Decken: gestrichen

Fenster

Kunststoff, Isolierverglasung, einflügelig, Dreh-/Kippmechanismus, Standardbeschläge

Türen

glatte Türen und Zargen, Standarddrückergarnituren

Sanitäre Ausstattung

einfacher Ausstattungsstandard: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC

Elektroinstallation

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

Beheizung

Zentralheizung (Fernwärme), Flachheizkörper

Warmwasserbereitung

Strom (Durchlauferhitzer)

besondere Einbauten

Es sind keine gesondert zu berücksichtigenden festen Einbauten wie besonders hochwertige Einbauschränke oder ähnliches vorhanden.

Anhand der aufgeführten Ausstattungsmerkmale wird die Wohnung überwiegend als einfach eingestuft. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen werden Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, bzw. Vermutungen.

Wohnfläche (lt. Unterlagen)

Küche	9,4 m ²
Bad	3,8 m ²
Wohn- / Schlafrum	<u>14,7 m²</u>
Summe	27,9 m ²

Die Maße für die Flächenberechnung wurden dem Plan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen. Es können sich leichte, aber nicht wertrelevante Abweichungen zu den tatsächlichen Flächen ergeben. Für die weiteren Berechnungen wird eine **Wohnfläche** von ca. **28m²** zugrunde gelegt. Die Flächenaufstellung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

Unterhaltungszustand

Die Wohnung ist vermietet und befindet sich in einem weitgehend funktionstüchtigen Zustand. Die Glasscheiben der Fenster im Treppenhaus und im Wohnzimmer sind gerissen. Die Behebung des Feuchtigkeitsschaden und Reparatur des Fensters im Treppenhaus obliegen der Gemeinschaft (über fiktive Rücklage abgedeckt). Die Instandsetzungskosten in der Wohnung beschränken sich weitgehend auf die Fenster. Ungewöhnlich ist, dass alle Fenster gerissen sind. Möglicherweise fand in der Vergangenheit eine nicht sachgemäße Erneuerung der Scheiben statt (Scheiben passen nicht zum Fensterrahmen, was Spannungen erzeugt). Eine zweifelsfreie Klärung kann nur durch die Hinzuziehung eines Sachverständigen des Fachgebietes Bauschäden herbeigeführt werden. Die Honorarkosten decken die Kosten der Instandsetzung jedoch vermutlich nahezu ab. Es wird daher empfohlen, eine Fachfirma mit der Prüfung und Instandsetzung zu beauftragen. Für die weitere Vorgehensweise im Gutachten wird von der Erneuerung der Fenster ausgegangen, zumal die Mehrkosten des Scheibentausches im Vergleich zu einem Fenster überschaubar sind. Alle weiteren Maßnahmen sind über, die dem Mieter obliegenden Schönheits- und Kleinstreparaturen abgedeckt. Die Kosten für zwingend notwendige Instandsetzungsmaßnahmen werden pauschal mit rd. **3.000 €** veranschlagt (Erneuern der Fenster, prüfen der elektrischen Anlage sowie weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen). Die vereinzelt nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsmerkmale haben keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit. Dieser Umstand wird durch die Ausstattungsmerkmale, der in den Berechnungen zugrunde liegenden Baujahresgruppen gewürdigt.

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

Ertragswertverfahren

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von marktüblichen Erträgen auf der Basis einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung auszugehen. Wenn die Ertragsverhältnisse wesentlichen Veränderungen unterliegen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden (z.B.: Shoppingcenter, große in Planung / Bau befindliche Gewerbeprojekte, Belegung „alter“ Gewerbestandorte usw. mit stark unterschiedlichen Erträgen und Laufzeiten bei gleicher Nutzung). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Selbständig nutzbare Teilflächen bleiben bei der Bodenverzinsung unberücksichtigt. Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren.

Abweichende Ertragsverhältnisse wie

- Wohnungs- und mietrechtliche Bedingungen oder strukturelle länger andauernde Leerstände, vorübergehende kurzfristige Leerstände gehören zum Mietausfallwagnis,
- Einnahmen aus Werbetafeln oder Funkmasten, wenn sie klar dem Bewertungsobjekt und nicht der Gemeinschaft zuzuordnen sind
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wegen wirtschaftlicher Überalterung oder überdurchschnittlichem Erhaltungszustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden,

sind für gewöhnlich im Anschluss an die Berechnungen als besondere objektspezifische Merkmale nach §8 Absatz 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Verwaltung

„die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung“.

Sie lehnen sich für Wohnraum an die Ansätze des §26 der Zweiten Berechnungsverordnung an. Der Gutachterausschuss Oberhausen wendet die von der AGVGA.NRW entwickelten Modelle zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes an (www.boris.nrw.de). Für Eigentumswohnungen werden zwar keine Liegenschaftszinssätze angegeben, dennoch muss der Modelansatz der Verwaltungskosten für **Eigentumswohnungen** mit jährlich **429 €** (Modelfassung vom 21.06.2016, siehe auch Abschnitt 9.3 auf Seite 38 ff. des Grundstücksmarktberichtes) zugrunde gelegt werden, um die Vergleichbarkeit zu erhalten.

Instandhaltung

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

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

ein niedrigerer Ansatz), ist nicht angemessen. Die Instandhaltungskosten für Wohnraum lehnen sich an die Ansätze des §28 der Zweiten Berechnungsverordnung an. Die Modelwerte der AGVGA.NRW geben für **Wohnungen** eine Pauschale von **14,00 €/m²** vor. Lediglich für den ungewöhnlichen Fall, dass die Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter/Pächter getragen werden, ist ein Zuschlag anzubringen.

Mietausfallwagnis

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

Das Mietausfallwagnis für **Wohnnutzungen** wird in der Zweiten Berechnungsverordnung und dem Modelwert der AGVGA.NRW mit **2%** des jährlichen Rohertrags angegeben. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

Betriebskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz (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 1,78% +/- 0,36% für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben (56 Kauffälle, 86,6m² Wohnfläche +/- 20,5m², 2.275 €/m² Kaufpreis / WF +/- 651 €/m², 7,04 €/m² Nettokaltmiete +/- 0,68 €/m², 45,8 Jahre Restnutzungsdauer +/- 14,3 Jahre) und 2,26% +/- 0,40% für vermietetes Wohnungseigentum angegeben (19 Kauffälle, 80,9m² Wohnfläche +/- 25,3m², 1.881 €/m² Kaufpreis / WF +/- 560 €/m², 7,52€/m² Nettokaltmiete +/- 1,45€/m², 37,5 Jahre Restnutzungsdauer +/- 11,5 Jahre). Basierend auf der Anzahl der Einheiten im Objekt (leicht erhöhend), dem erhöhten Risiko durch die fehlende Rücklage (stark

erhöhend), der Objektlage (leicht erhöhend) und der Wohnungsart/-größe (erhöhend) wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (stark mindernd) ein Liegenschaftszinssatz von **2,25%** gewählt.

Mietwertbestimmung

Bei der Feststellung der ortsüblich nachhaltig erzielbaren Miete oder Pacht kommt es auf den örtlichen Mietmarkt an. Dieser wurde hier unter Verwendung von Mietspiegeln und Mietübersichten sowie Marktberichten recherchiert. Die fiktiven Einnahmen werden anhand der zuvor genannten Quellen bestimmt und dienen als Grundlage für die Überprüfung der Höhe der tatsächlichen Einnahmen.

Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Oberhausen mit Stand 01.03.2025 gibt für die Baujahresgruppe bis 1949 für eine Wohnungsgröße von 20m² bis unter 60m² eine Spanne von 4,25 – 7,32 €/m², bei einem Mittelwert von 5,73 €/m² an.

Für die Standardwohnung werden die Merkmale „mittlere Wohnlage, in den Baujahresgruppen I und II ohne Balkon, Baujahresgruppen III bis VI mit Balkon, Fassaden durchschnittlich gepflegt mit Putz und Farbanstrich, Verblendmauerwerk oder Verkleidung, Dämmung von mindestens zwei Außenwänden und/oder des Daches vor 1995 (bei Gebäuden Baujahr 1950 - 1995), Beton-/Holztreppe(n) durchschnittlich gepflegt, Wände verputzt/Strukturputz, nutzbare Oberböden überwiegend mit Laminat, Teppich- oder Vinylböden (bei Gebäuden ab Baujahr 1995), Fenster mit Isolierverglasung eingebaut vor 2005 (in Gebäuden ab 2005 baujahresentsprechend), ohne Rollläden, Elektroausstattung in ausreichendem Umfang (es ist möglich, zwei starke Endgeräte gleichzeitig zu betreiben), zentrale Warmwasserversorgung oder elektr. Durchlauferhitzer, Bad umlaufend gefliest, Heizungsanlage von 1995 bis 2014 (nicht Fußbodenheizung oder Fernwärmeanschluss), Modernisierungen von Bad, Elektroinstallation und andere Modernisierungen vor 2005 (in Gebäuden ab 2005 baujahresentsprechend), Wohnung und Gebäudezugang nicht barrierefrei“. Der Erhaltungszustand der Wohnung und des Hauses soll so beschaffen sein, dass er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Gebäude muss sich in einem weitgehend normalen Bau- und Unterhaltungszustand befinden.

Ein jüngerer Innenausbau der Wohnung oder Modernisierungsmaßnahmen im und am Gebäude sind abweichende Ausstattungsmerkmale, die über die, im Textteil des Mietspiegels empfohlenen Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Das Gebäude wurde noch nicht modernisiert. Für die Gebrauchsspuren im Treppenhaus und den notwendigen Instandsetzungen wird kein Abschlag angebracht, da dies über die fiktive Rücklage ausreichend gewürdigt wird. Unter Würdigung der Wohnlage, der Größe der Anlage und der Wohnung selbst wird vom Mittelwert ausgegangen. Basierend auf einem Ausgangswert sind dann noch die nachfolgenden Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

Ausgangswert	5,73 €/m ²
Fernwärmeanschluss	+ 0,36 €/m ²
Bad in Gebäuden vor 2005, mod. zw. 2005 – 2014	+ 0,35 €/m ²
Fenster in Gebäuden vor 2015, eingebaut 2026	+ 0,31 €/m ²
Baujahr vor 2005, modernisiert (Oberböden, Türen etc.) zw. 2005 - 2014	+ 0,11 €/m ²
Einfache Wohnlage, bis zu 0,59 €/m ²	- 0,00 €/m ²
	6,86 €/m ²

Fiktive Einnahmen

$$28\text{m}^2 \times 6,86 \text{ €/m}^2 = 192,08 \text{ €}$$

tatsächliche Einnahmen

Die tatsächlichen Einnahmen wurden vom Mieter mit 275 € Nettokaltmiete angegeben (entspricht 9,821429 €/m²). Die Miete liegt oberhalb einer normalen Bandbreite und auch oberhalb der Wesentlichkeitsgrenze (ortsübliche Miete ab +20 bis +50%, Ordnungswidrigkeit nach §5 WiStG). Die Miete erreicht jedoch noch nicht den Straftatbestand des Mietwuchers (Überschreitung der ortsüblichen Miete ab +50%, §291 BGB). Die tatsächliche Miete kann nicht mehr als Grundlage für die Ertragswertberechnung verwendet werden. Die Ertragswertberechnung wird auf Basis der fiktiven Einnahmen durchgeführt. Die Berücksichtigung der abweichenden Einnahmen als besonderes objektspezifisches Merkmal erfolgt im Anschluss an die Wertfindung. Es besteht keine Mietbindung.

Ertragswertberechnung

Gewerbe	0 m²	x	0,000000 €/m²	=	0,00 €	x 12	0 €
Wohnen	28 m²	x	6,860000 €/m²	=	192,08 €	x 12	2.305 €
Stellplatz	0 Stck.	x	0,00 €/ Stck.	=	0,00 €	x 12	0 €
Jahresrohertrag des Objektes							2.305 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	429,00 € x 1 Einheiten	=	-429 €
	Stellplatz	0,00 € x 0 Stellplätze / Garagen	=	0 €
		entspricht 18,6 %		-429 €
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m² x 0 m²	=	0 €
	Wohnen	14,00 €/m² x 28 m²	=	-392 €
	Stellplatz	0,00 €/Stck. x 0 Stück	=	0 €
		entspricht 17,0 %		-392 €
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	2,0% von 2.305 €	=	-46 €
	Stellplatz	0,0% von 0 €	=	0 €
		entspricht 2,0 %		-46 €
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	0,0% von 2.305 €	=	0 €
	Stellplatz	0,0% von 0 €	=	0 €
		entspricht 0,0 %		0 €
Bewirtschaftungskosten				37,6 % -867 €

Jahresreinertrag des Grundstücks		1.438 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	6.700 € x 2,25 % Liegenschaftszinssatz	-151 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage		1.287 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage	17.135 €
zzgl. Bodenwert	6.700 €
vorläufiger Ertragswert	23.835 €

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} = 13,312631$$

$$q = \text{Zinsfaktor} = 1 + \frac{p}{100} = 1,0225$$

$$n = RND = 16 \text{ Jahre}$$

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert. Marktanpassungs-Zu- oder Abschläge, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim Sachwertverfahren üblich sind, können hier weitgehend außer Betracht bleiben, da die besondere Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsgrundstücke zum Ausdruck kommt. Es muss eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorliegen und die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst direkt vergleichbar sein. Zudem sollten die Verkäufe zeitnah um den Wertermittlungstichtag angefallen sein.

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

- Baujahr um 1960
- um 54m²
- einfache Wohnlage (Objektlage Drei Knappen)
- einfacher Ausstattungsstandard
- mit Balkon
- bis zu 60 Einheiten im Gebäude
- Weiterverkäufe

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

Die Auswertung der Kaufpreise erfolgt auf Basis der Preise pro 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 Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt fließt auf der Basis des Ertragswertes (851 €/m²) in die Vergleichswertberechnung ein. Die Anpassung für den Kaufzeitpunkt wird auf Basis der in den Grundstücksmarktberichten ausgewiesenen Mittelwerten der Baujahresgruppe 1960-1969 (fiktives Baujahr) angepasst. Hierbei ist zu beachten, dass jeweils die Marktberichte der Folgejahre verwendet werden, da diese den Stand der zuvor ausgewerteten Jahre wiedergeben (Marktbericht 2020 für Kaufpreise aus 2019). Weitere Korrekturfaktoren für abweichende Merkmale (Wohnfläche, Geschosslage, Größe und Alter der Wohnanlage, Wohnlage und Ausstattung) werden der Tabelle „*Umrechnungskoeffizienten zu Immobilienricht- bzw. Wohnflächenwerten von Eigentumswohnungen*“ aus Kleiber digital entnommen. In die Anpassungen für Balkone und Gartennutzungen ist zudem noch die Geschosslage zu würdigen (Gartennutzung im Erdgeschoss aufgrund des einfacheren Zugangs von größerer Bedeutung als im 3. OG).

Tabelle 1 - Vergleichspreise mit Mittelwertberechnung

Lfd. Nr.	Ausgangswerte	Datum Verkauf	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	1.111 €/m²	02-2018	1,27	Babcockallee	0,85	1967	0,95	1. OG	1,00	gut	0,90	B	0,95	974 €/m²
2	1.550 €/m²	11-2018	1,27	Ohrenfeld	0,85	1970	0,92	1. OG	1,00	gut	0,90	B/G	0,95	1.316 €/m²
3	1.140 €/m²	04-2019	1,34	Matzenbergstraße	0,85	1974	0,88	2. OG	0,98	normal	1,00	B	0,95	1.064 €/m²
4	1.084 €/m²	05-2019	1,34	Landwehr	0,85	1968	0,94	EG	1,02	normal	1,00	B	0,95	1.125 €/m²
5	1.288 €/m²	10-2019	1,34	Quellstraße	1,00	1970	0,92	EG	1,02	gut	0,90	T	0,95	1.385 €/m²
6	1.962 €/m²	05-2021	1,14	Essener Straße	0,95	1977	0,85	EG	1,02	normal	1,00	B	0,95	1.750 €/m²
7	1.566 €/m²	10-2021	1,14	Rothebuschstraße	1,00	1965	0,97	4. OG	1,00	normal	1,00	B	0,95	1.645 €/m²
8	2.103 €/m²	11-2022	0,97	Gotenstraße	0,95	1978	0,84	EG	1,02	normal	1,00	B	0,95	1.577 €/m²
9	2.325 €/m²	03-2024	1,00	Ohrenfeld	0,85	1969	0,93	2. OG	0,98	gut	0,90	B	0,95	1.540 €/m²
10	2.143 €/m²	10-2024	1,00	Landwehr	0,85	1967	0,95	DG (3. OG)	0,96	gut	0,90	B	0,95	1.420 €/m²
11	851 €/m²	---	1,00	Uhlandstraße 79	1,00	1962	1,00	1. OG	1,00	einfach / normal	1,00	--	1,00	851 €/m²

lfd. Nr. 11 Bewertungsobjekt auf Basis des Ertragswertes

Tabelle 2 - Vergleichspreise mit Mittelwertberechnung

Lfd. Nr.	Übertrag aus Tabelle 1	Wohnfläche	Korr. Faktor	Einheiten im Objekt	Korr. Faktor	Modernisierungspunkte *1	Korr. Faktor	Eigennutzung / Vermietet	Korr. Faktor	Vergleichspreise
1	974 €/m²	81 m²	1,12	48	1,03	1	0,95	Eigennutzung	0,90	961 €/m²
2	1.316 €/m²	82 m²	1,12	24	1,00	1	0,95	Eigennutzung	0,90	1.260 €/m²
3	1.064 €/m²	61 m²	1,04	25	1,01	0	1,00	Vermietet	1,00	1.118 €/m²
4	1.125 €/m²	83 m²	1,13	32	1,01	2	0,95	Eigennutzung	0,90	1.098 €/m²
5	1.385 €/m²	52 m²	1,04	32	1,01	1	0,95	Eigennutzung	0,90	1.244 €/m²
6	1.750 €/m²	64 m²	1,09	24	1,00	0	1,00	Vermietet	1,00	1.908 €/m²
7	1.645 €/m²	75 m²	1,09	20	1,00	6	0,85	Vermietet	1,00	1.524 €/m²
8	1.577 €/m²	82 m²	1,12	21	1,00	0	1,00	Eigennutzung	0,90	1.590 €/m²
9	1.540 €/m²	83 m²	1,13	24	1,00	0	1,00	Eigennutzung	0,90	1.566 €/m²
10	1.420 €/m²	84 m²	1,13	32	1,01	6	0,85	Eigennutzung	0,90	1.240 €/m²
11	851 €/m²	28 m²	1,00	18	1,00	0	1,00	vermietet	1,00	851 €/m²
lfd. Nr. 11 Bewertungsobjekt auf Basis des Ertragswertes								Mittelwert		1.305 €/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 $\bar{X} = 1.305 \text{ €/m}^2$

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	961 €/m ²	922.913 €/m ²	14.358 €/m ²		-345 €/m ²
2	1.260 €/m ²	1.588.108 €/m ²			-45 €/m ²
3	1.118 €/m ²	1.249.087 €/m ²	11		-188 €/m ²
4	1.098 €/m ²	1.205.138 €/m ²			-208 €/m ²
5	1.244 €/m ²	1.547.181 €/m ²			-61 €/m ²
6	1.908 €/m ²	3.638.556 €/m ²			602 €/m ²
7	1.524 €/m ²	2.322.858 €/m ²			219 €/m ²
8	1.590 €/m ²	2.526.879 €/m ²			284 €/m ²
9	1.566 €/m ²	2.452.920 €/m ²			261 €/m ²
10	1.240 €/m ²	1.537.090 €/m ²			-66 €/m ²
11	851 €/m ²	724.201 €/m ²			-454 €/m ²
Summen	14.358 €/m ²	19.714.931 €/m ²	1.305 €/m ²	1.703.817 €/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 % :

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

$$X \text{ quer} = 1.305 \text{ €/m}^2$$

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

$$S = 312 \text{ €/m}^2$$

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

$$n = 11$$

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

$$\text{Vertrauensbereich } 1.305 \text{ €/m}^2 \quad \pm 210 \text{ €/m}^2$$

$$\text{entspricht } 1.095 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 1.515 \text{ €/m}^2$$

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:

$$t_{n-1} * S \quad \pm 695 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Erwartungsbereich} \quad 610 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 2.000 \text{ €/m}^2$$

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

Vergleichswertberechnung

Weitere zu berücksichtigende Anpassungen für Abweichungen bei den Vergleichsobjekten, die sich im Ergebnis widerspiegeln, liegen nicht vor. Der Käufer einer Wohnung misst dem Baujahr und dem Zustand des Gemeinschaftseigentums für gewöhnlich eine größere Bedeutung bei als ein Mieter (je nach Ausprägung, bis hin zur Unverkäuflichkeit). Bei einer Vermietung ist dies nicht unbedeutend, jedoch schwächer ausgeprägt. Unter Würdigung der schon berücksichtigten abweichenden Merkmale der Vergleichsobjekte und den vorgenommenen Anpassungen wird vom unteren Spannenwert ausgegangen. Danach ergibt sich für die Wohnung folgender Vergleichswert:

vorläufiger Vergleichswert $28\text{m}^2 \times 1.095 \text{ €/m}^2 = 30.660 \text{ €}$

Wertfindung

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (siehe Anmerkungen zum Auftrag, Seite 3 ff.) zugrunde gelegt. Der Verkehrswert wird nach § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Hierzu können das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren verwendet werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu verwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen Wertermittlungsverfahren die Preismechanismen simuliert, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies hat auch Auswirkungen auf die Wahl des Wertermittlungsverfahrens. Hiernach kommt

- *das Vergleichswertverfahren zur Anwendung, wenn –wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen– sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert;*
- *das Ertragswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden;*
- *und das Sachwertverfahren in den wenigen Fällen, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B.: Einfamilienhaus) und die aufzubringenden Herstellungskosten das Marktgeschehen bestimmen. Allein auf die Eigennutzung kommt es nicht an.*

Erläuterung der Marktanpassung

Eigentumswohnungen gehören i. d. R. zu den Immobilien, die zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden. Gleichwohl lässt sich der Markt für Eigentumswohnungen aufgliedern in solche,

- a) die üblicherweise "leer" gehandelt werden und somit dem Erwerber sofort zum Zwecke der Eigennutzung zur Verfügung stehen und solchen,
- b) die vermietet sind und im vermieteten Zustand veräußert werden.

Diese Spaltung des Marktes (GuG 1995, 283) ist häufig eine Folge der persönlichen Lebensumstände der Eigentümer und den Eigentumswohnungen nicht per se anzusehen. Es gibt aber auch andererseits Wohnanlagen, die gewissermaßen als Ertragsobjekte - früher im Bauherrenmodell - zum Zwecke der Vermietung durch Kapitalanleger errichtet worden sind. Solche Eigentumswohnungen finden sich vor allem in Großwohnanlagen, wo der Eigentümer als Vermieter lediglich in Konkurrenz zu anderen Mietwohnungen steht und selbst nicht gehobene Wohnansprüche zu verwirklichen trachtet.

Je höherwertiger eine Eigentumswohnung nach Lage und Ausstattung beschaffen ist, desto größer ist der Widerspruch zwischen dem Wert der "leeren" Eigentumswohnung im Verhältnis zu den aus der Vermietung dieser Wohnung erzielbaren Erträgen und ihrer Kapitalisierung. Für den Erwerber einer solchen Eigentumswohnung, der sie für eigene Wohnzwecke erwerben will, kommt es - wie im übrigen auch auf den Teilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser - hierauf primär auch gar nicht an. Er ist allein am "schönen" Wohnen in den "eigenen vier Wänden" interessiert. Vermietete Eigentumswohnungen, die auf eine Eigennutzung ausgerichtet sind, haben deshalb nur noch einen eingeschränkten Markt.

Ob bei der Ableitung des Verkehrswertes für eine "normale" Eigentumswohnung dem Ertragswert oder dem Vergleichswert ein höheres Gewicht beigemessen wird, hängt von der Region und der Objektart ab. Grundsätzlich ist zunächst einmal zu unterscheiden zwischen Wohnungen in Großstädten, die überwiegend vermietet werden (höheres Gewicht auf dem Ertragswert) und solchen im ländlichen Raum, die überwiegend eigengenutzt werden (höheres Gewicht auf dem Vergleichswert). Des Weiteren sind noch die Ausstattungsmerkmale zu berücksichtigen, da bei guter Ausstattung eher eine Tendenz zur Eigennutzung besteht als bei einfacher Ausstattung.

Die Spaltung des Marktes wurde in der Vergangenheit für gewöhnlich über eine direkte gewichtete Mittelbildung der Verfahrensergebnisse gewürdigt. Die Systematik der ImmoWertV geht jedoch davon aus, dass bei einer marktkonformen Verwendung aller Wertermittlungssparameter 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 mit gefangenen Räumen, in einer innerstädtischen Lage. Keinem der Verfahren kann eindeutig der Vorrang eingeräumt werden. Tendenziell ist die Wohnung den Renditeobjekten zuzurechnen. Der Vergleichswert darf dennoch nicht gänzlich unberücksichtigt bleiben. Unter Würdigung der Datenbasis und des derzeitigen Marktgeschehens bei Wohnungen in städtischen Lagen ergeben sich bei der nachfolgenden Gewichtung folgende objektspezifische Marktanpassungsfaktoren zu den Verfahren:

		Gewichtung	Anteil	Faktor
vorläufiger Ertragswert	23.835 €	0,60	14.301 €	1,11
vorläufiger Vergleichswert	30.660 €	0,40	12.264 €	0,87
			<u>26.565 €</u>	1,00

Die Differenz zwischen den Verfahren ist der grundsätzlichen Ausrichtung sowie der Datenbasis zuzurechnen. Die Abweichung bewegt sich noch in einer vertretbaren Größenordnung und kann als Grundlage für die Bestimmung des Verkehrswertes verwendet werden. 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.

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Ertragswert} \quad \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &23.835 \text{ €} \quad \times 1,11 \\
 &= 26.457 \text{ €}
 \end{aligned}$$

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 3 ImmoWertV)

Zu berücksichtigen sind letztendlich noch die besonderen objektspezifischen Merkmale. Hierzu zählen zum Beispiel eine überdurchschnittliche Instandhaltung, Bauschäden, ungewöhnliche Ertragsverhältnisse oder fehlende Rücklagen einer Eigentümergemeinschaft, soweit diese noch nicht in den Ansätzen der Verfahren berücksichtigt wurden. Zu berücksichtigen sind in dem hier vorliegende Fall noch die „fehlende Rücklage der Gemeinschaft“ und die Instandsetzungskosten der Wohnung.

abweichende Erträge

Ab einer Überhöhung von mehr als 20% übersteigen die tatsächlichen Mieten die Wesentlichkeitsgrenze und können vom Mieter jederzeit angefochten werden. Diese Einnahmen dürfen in einer Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

vorläufiger Verkehrswert	26.457 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Wohnung	- 3.000 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Gemeinschaft	- 0 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Sonstiges, fehlende Rücklage	- 3.000 €
Verkehrswert	20.457 €
rd.	20.000 €

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 27. Januar 2026 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **20.000 €** (zwanzigtausend)

24.05.2026

.....
Datum Boscheinen

17K 044/25

Bezirksregierung Köln

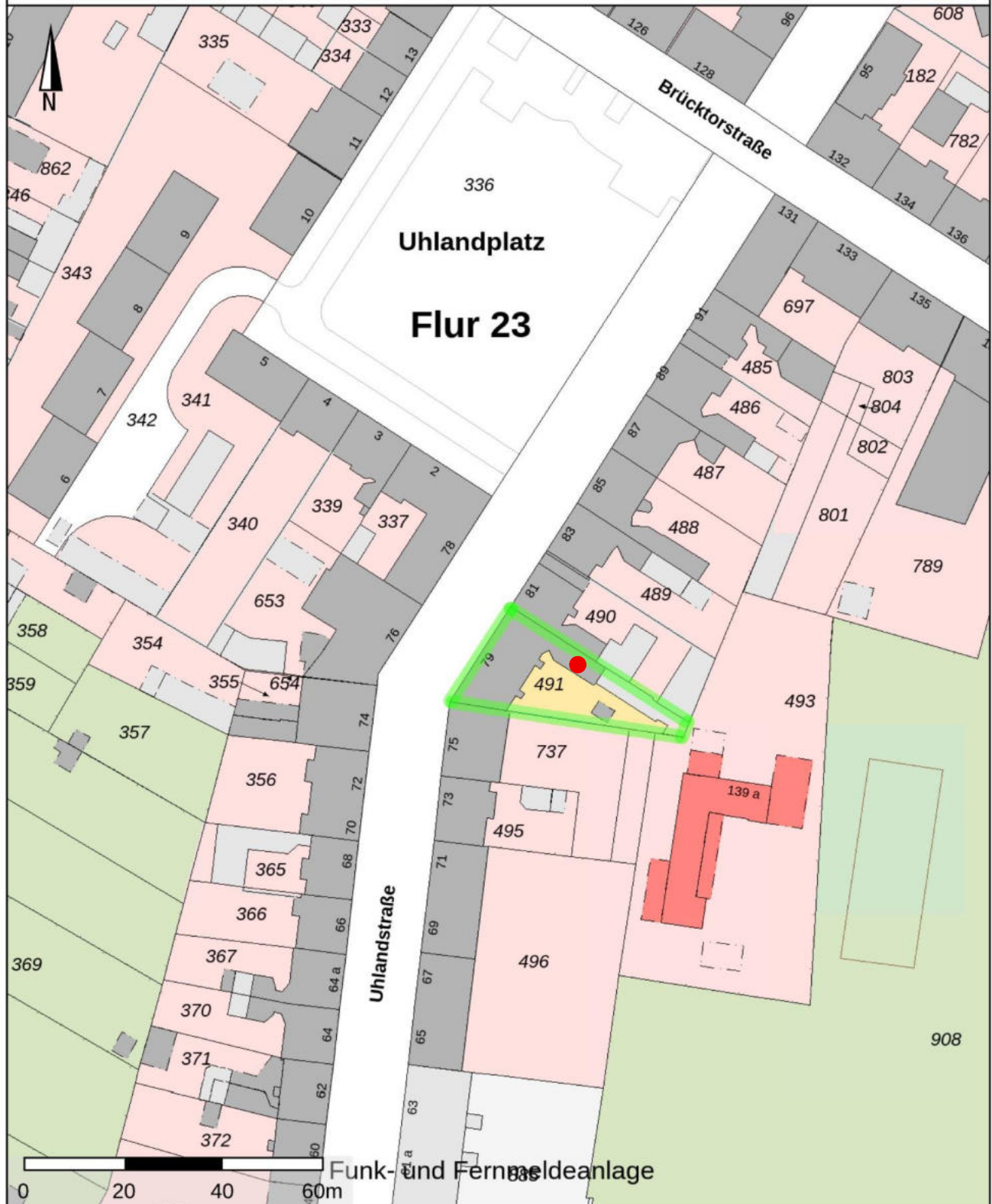


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 24.05.2026 um 21:11 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

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



● Ungefähre Lage der Einheit im Objekt



Uhlandstraße, Blickrichtung Nordosten



Uhlandstraße, Blickrichtung Süden



Straßenansicht Uhlandstr. 79a und 79



Straßenansicht einer Dachgaube



Ehemaliger Brandschaden



Eingangstreppe HsNr. 79

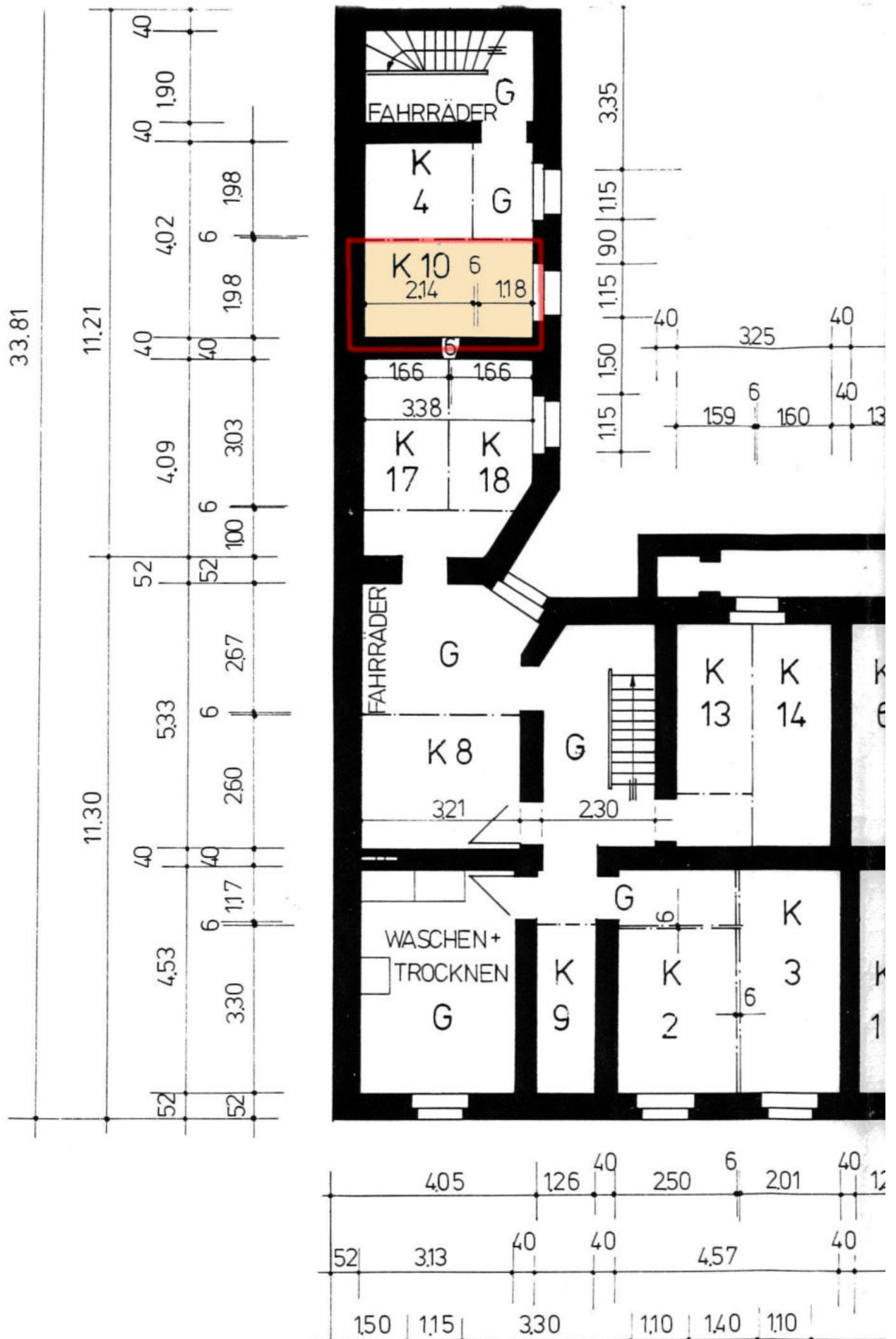


Treppenhaus HsNr. 79



Treppe zum OG HsNr. 79

Ausschnitt Grundrissplan Kellergeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.08.1994





Kellertreppe



Zählerkasten Strom



Träger Kappendecke



Fernwärmeanschluß



Kellerraum



Kellertreppe



Fotomontage Hofansicht, links HsNr. 79, rechts HsNr. 79a



Blickrichtung Anbau, links Zugang

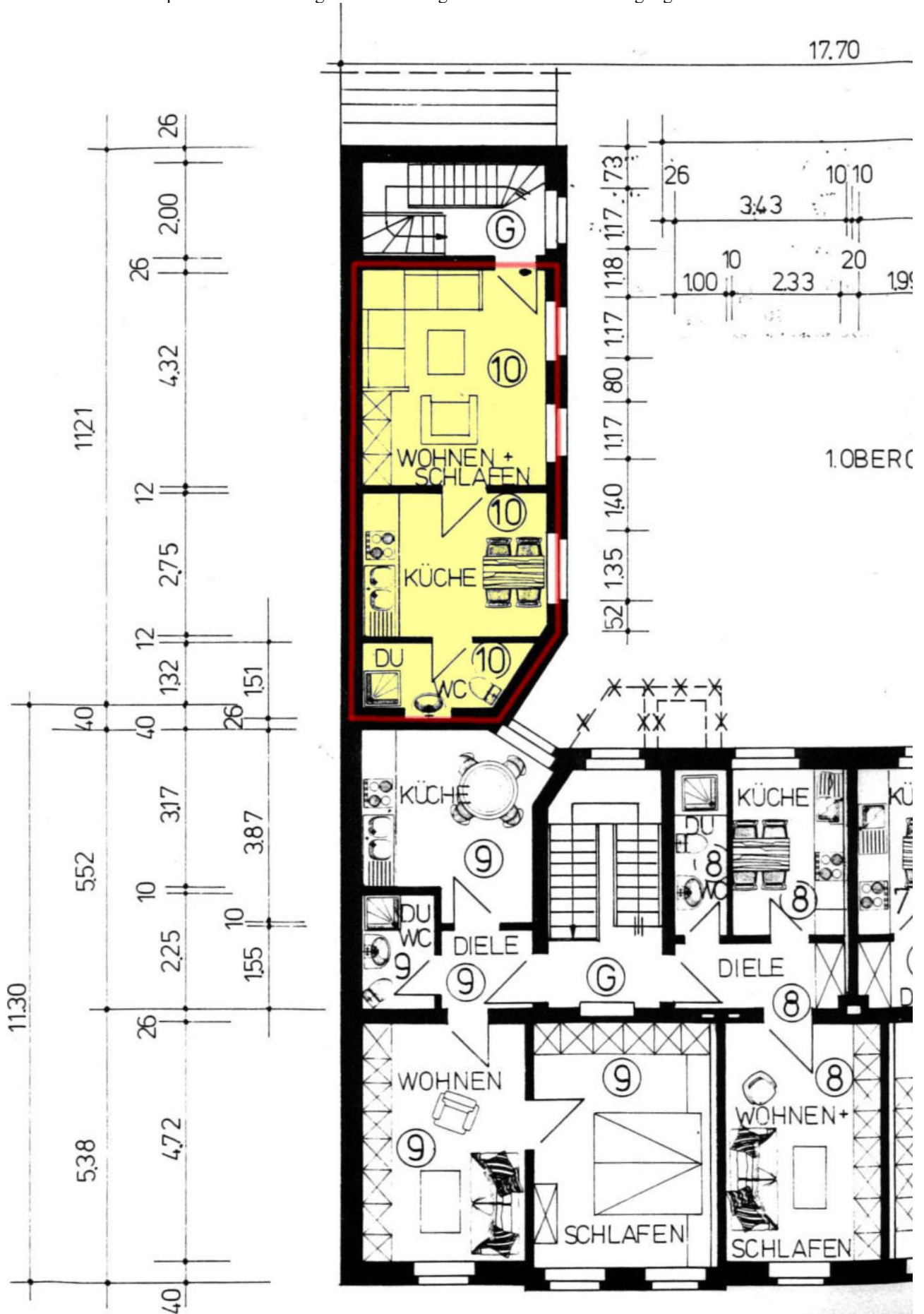


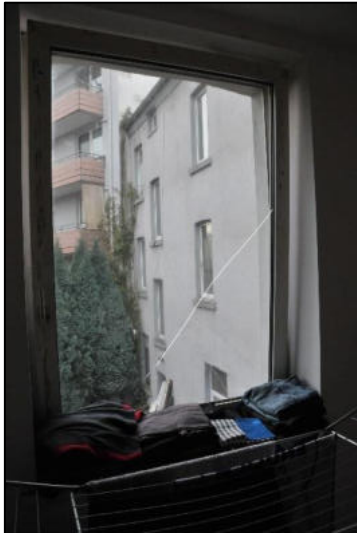
Treppe Anbau



Fenster Treppenhaus Anbau

Ausschnitt Grundrissplan Anbau 1. Obergeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.08.1994





Gerissene Scheibe Küche

Ausstattungsmerkmale Wohnung Nr. 10



Bad / Dusche



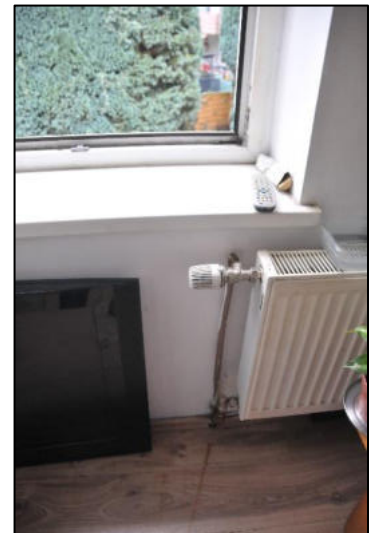
Durchlauferhitzer



gerissene Scheibe Wohnzimmer



Wohnzimmer



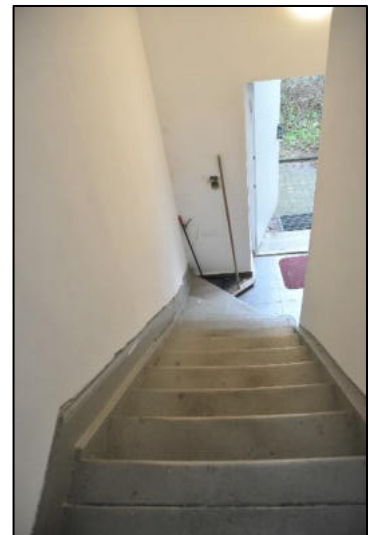
Fensterrahmen und Heizkörper



Defekte Dichtung



Treppenhaus 1. OG Anbau

Anzeichen von Feuchtigkeit,
Treppenhaus 1. OG Anbau

Treppenhaus Anbau



Befestigte Hofffläche, Blickrichtung HsNr. 79



links Hofausgang HsNr. 79a

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.