

ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

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

FACHGEBIETE BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE
MIETEN UND PACHTEN

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

Clausewitzstraße 28
45472 Mülheim a. d. Ruhr
☎ 0208 - 3758 670
📠 0208 - 3758 671

Funk 0171-5485259
E-Mail boscheinen@t-online.de



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIRK BOSCHEINEN

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

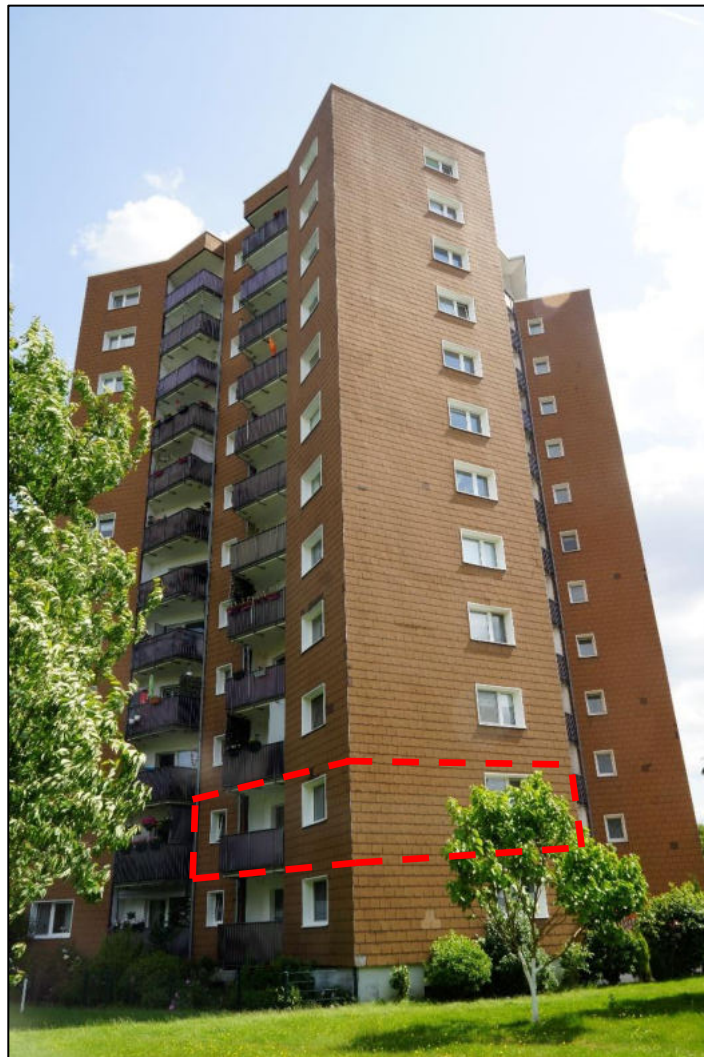
Verkehrswertgutachten

gemäß §194 BauGB zum Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 5 im 1. Obergeschoss -links vorne-

Drei Knappen 12
46047 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 047/24



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	6
Grundstücksmerkmale	7...
- Allgemeines	
- Planungsrecht	
- Erschließung	
- Bodenbeschaffenheit / Zuschnitt	
- Stadtplan	
- Orts- und Wirtschaftslage	
Bodenwertermittlung	14...
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Bodenrichtwert	
- Lagewertbestimmung	
- Berechnung Bodenwert	
Gemeinschaftseigentum	17...
- Gebäudebeschreibung	
- Unterhaltungszustand	
- Restnutzungsdauer	
Sondereigentum	20...
- Allgemeine Angaben	
- Ausstattung der Einheit	
- Flächenübersicht	
- Unterhaltungszustand	
Ertragswertverfahren	22...
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Bewirtschaftungskosten	
- Verwaltung	
- Instandhaltung	
- Mietausfallwagnis	
- Betriebskosten	
- Liegenschaftszinssatz	
- Mietwertbestimmung	
- Ertragswertberechnung	
Vergleichswertverfahren	26...
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Tabelle Vergleichspreise mit Mittelwertberechnung	
- Standardabweichung	
- Vertrauensbereich	
- Vergleichswertberechnung	
Wertfindung	32...
- 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 047/24 mit Auftragseingang vom 24.05.2025.

Anmerkungen zum Auftrag

Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 24.05.2025 zum 03.06.2025. Zu diesem Termin wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Es konnten die Außenanlagen, das Treppenhaus und der Vorraum zu den Kellerräumen besichtigt werden. Über die Hausverwaltung wurde der Kontakt zum Mieter hergestellt. Mit Schreiben vom 20.06.2025 wurde den Beteiligten der 02.07.2025 als nächster Besichtigungstermin mitgeteilt. Zu diesem Termin konnte die Wohnung besichtigt werden. Einer Fotodokumentation wurde zugestimmt. Dem Sachverständigen liegen Unterlagen aus früheren Gutachten im Objekt vor. Diese wurden auf ihre Gültigkeit überprüft und können daher hier weiterhin verwendet werden (Teilungserklärung etc.).

Ortsbesichtigungen

03.06.2025 / 12:00 Uhr; 02.07.2025 / 14:00

Teilnehmer	1.Termin	- Sachverständiger
	2.Termin	- Sachverständiger
		- Mieter, zeitweise
Auskünfte / Unterlagen		<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungswesen vom 01.07.2025 - Anliegerbescheinigung vom 01.07.2025 - Hausverwaltung vom 04.06.2025 (Energieausweis vom 21.10.2024, Wirtschaftsplan etc.) - Grundbuch vom 08.07.2024 mit Stand 20.11.2023 - Teilungserklärung vom 15.12.1986 - Ergänzung Teilungserklärung vom 30.11.1987 - Online Flurkartenausschnitt vom 11.07.2025 - Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2025 - Grundstücksmarktbericht 2025 - Bau- und Bodendenkmalisten mit Stand 21.05.2022 - Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2025 - Internetseiten www.oberhausen.de, www.open-street-map.de und andere

Katasterangaben

1.628/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Oberhausen

Flur 24

Flurstück 467 Gebäude- und Freifläche, Drei Knappen 12 5.854m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss – links vorne - mit Kellerraum Nr. 5 des Aufteilungsplanes

Grundbuchangaben

Grundbuchamt Oberhausen

Grundbuchbezirk Oberhausen

Grundbuchblätter 7583

Bestandsverzeichnis Angaben stimmen mit den Katasterangaben überein

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu allen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern 7579 bis 7638) beschränkt. Eingetragen am 05.04.1988.

Abt. I lfd. Nr. 8 Angaben stimmen mit dem Beschluss überein

Abt. II keine Eintragungen

Abt. III keine, den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung liegt in Kopie vor. Es bestehen keine ungewöhnlichen, bzw. den Verkehrswert beeinflussenden Vertragsvereinbarungen. Der Einheit Nr. 5 wurden keine Sondernutzungsrechte eingeräumt. Es wurde ein Kellerraum aus dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet (hier Kellerraum Nr. 5, siehe Anlage).

Beschlüsse der Eigentümerversammlung

Laut Auskunft der Hausverwaltung liegen keine Beschlüsse zu Sonderumlagen oder Gebrauchsregelungen hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums durch einen Miteigentümer / Mieter (Waschplatz im Hof, Abstellfläche im Treppenhaus oder Kellergeschoss oder ähnliches) vor. Die Höhe des Hausgeldes für die Wohnung Nr. 5 beträgt 282 €. Es bestehen keine Hausgeldrückstände.

Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum

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

Eine wirtschaftlich arbeitende Verwaltung sammelt über Jahre einen Überschuss an, der in regelmäßigen Abständen bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums wieder verbraucht wird. Die Berücksichtigung von Kosten ist daher nur erforderlich, wenn aufgrund unzureichender Rücklagen mit Sonderumlagen für den einzelnen Eigentümer zu rechnen ist. Dies ist hier bedingt der Fall. Laut Angaben der WEG-Verwaltung beläuft sich die vorhandene Rücklage auf rund 125.000 €. Größere Arbeiten am Objekt sind nicht geplant, bzw. wurden wie z.B. die Sanierung der Glasbausteine im Treppenhaus, die Instandsetzung des Aufzuges und der Balkone bereits durchgeführt. Die Rücklage ist aufgrund der Art des Gebäudes sowie dem Baujahr jedoch knapp bemessen. Die Erneuerung der Hauseingangstüren, der Klingelanlage, einen Treppenhausanstrich sind hierüber abgedeckt. Größere Maßnahmen wie zum Beispiel die Erneuerung der Fassadendämmung aufgrund veränderter Brandschutzbestimmungen, die Sanierung der Leitungsstränge infolge Alterung oder ähnliche Maßnahmen können nur über eine Sonderumlage realisiert werden. Die Berücksichtigung einer angemessenen fiktiven Rücklage ist noch nicht angebracht. Dieser Umstand wird durch ein leicht erhöhtes Risiko ausreichend gewürdigt. Die vereinzelt ersichtlichen Abnutzungerscheinungen des Gemeinschaftseigentums haben keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit. Gegebenenfalls anfallende Kosten für kleinere Reparaturen bewegen sich in einer normalen Größenordnung für solche Objekte und erfordern keine separate Berücksichtigung.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen

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

Grundstücksmerkmale

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der, für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Allgemeinen dem Wertermittlungsstichtag. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Dies ist bei 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 Straße Drei Knappen, einer ruhigeren, hauptsächlich auf die Erschließung der 3 Hochhäuser ausgerichteten, zweispurigen Wohnstraße ohne Mittelstreifenmarkierung. Gehwege, Parkstreifen und Straßenbeleuchtung sind einseitig vorhanden. Die Parkmöglichkeiten sind begrenzt, aber ausreichend. Zum Feierabend hin ist mit einer Verschärfung der Parksituation zu rechnen.

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 Drei Knappen als gezahlt.

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

Straßenbaubeiträge können für künftige Ausbaumaßnahmen grundsätzlich 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 Beitrags-erhebungsverbot (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

Es ist eine einfache gärtnerische Gestaltung mit überwiegender Rasenfläche, typischem Bewuchs mit Büschen und Sträuchern sowie vereinzelt Bäumen im nördlichen und westlichen Grenzbereich vorhanden. Der vorhandene Aufwuchs kann nicht als außergewöhnlich oder besonders wertvoll bezeichnet werden und ist 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

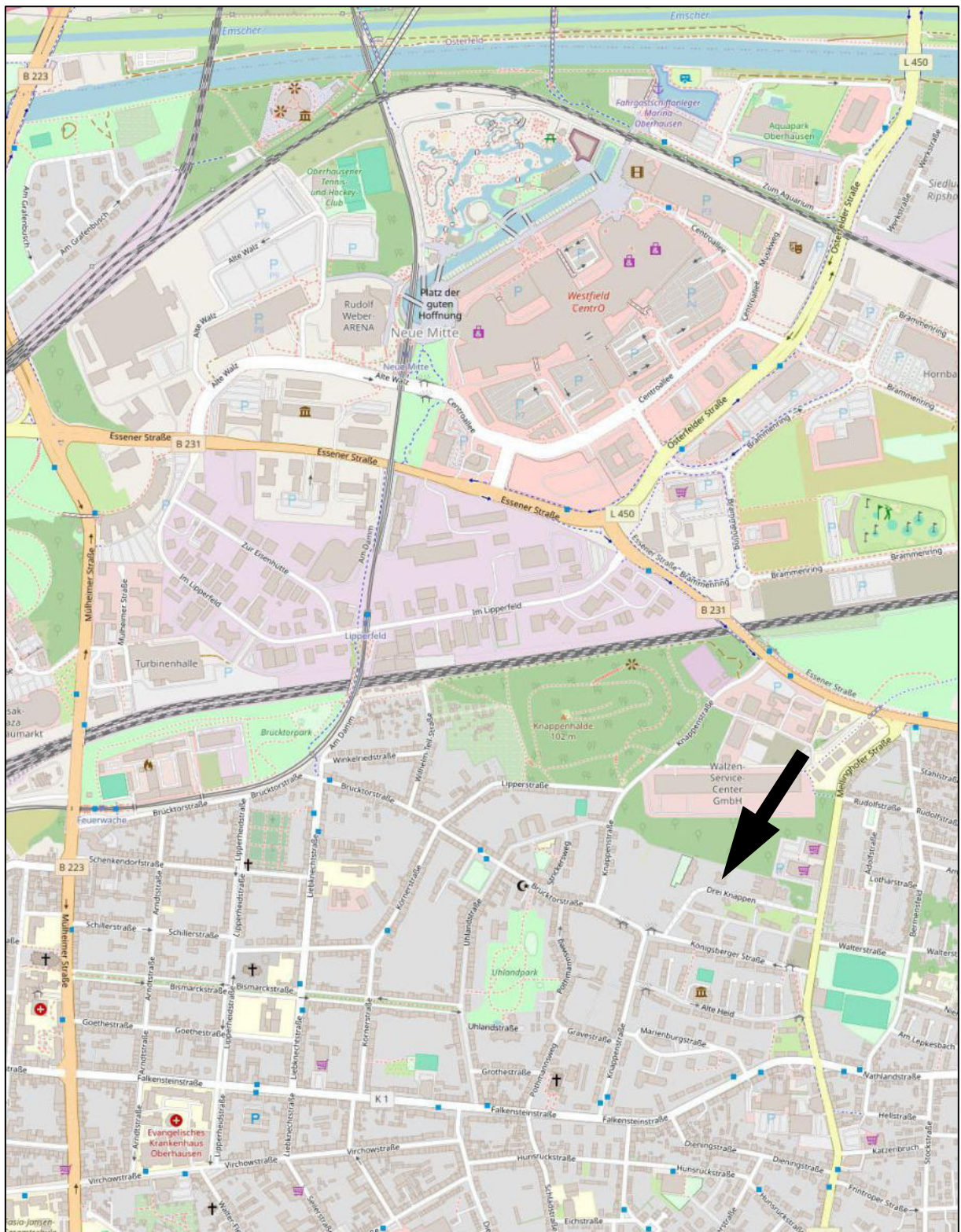
Der Zuschnitt des Grundstücks ist leicht schiefwinkelig rechteckig, mit mehreren Vorsprüngen im Verlauf der südlichen Grenze (siehe Anlage). Der Verlauf der südlichen Grenze ist aufgrund der Grundstücksgröße aber nicht störend. Das Grundstück hat eine Straßenfront von ca. 120m, bei einer mittleren Breite von rd. 115m und einer mittleren Tiefe von ca. 50m.

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=15/51.48435/6.87615>



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.

Das Objekt selbst befindet sich im östlichen Teil des Stadtbezirks, dem Knappenviertel, rd. 3,0 km nordöstlich der Innenstadt von Oberhausen. In diesem Bereich leben rd. 7.000 Menschen auf einer Fläche von ca. 125 ha.

Ein Discounter sowie ein Supermarkt befinden sich rd. 500m fußläufig entfernt. Im weiteren südlichen Verlauf der Mellinghofer Straße ist eine verstärkte Konzentration gewerblicher Nutzungen vorhanden. Die Entfernung zum südwestlich gelegenen Nebenzentrum in der Falkensteinstraße beträgt ca. 1km. Hier sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Bank, kleinere Dienstleistungsunternehmen, Gastronomiebetriebe und Ärzte angesiedelt. In der näheren Umgebung sind verschiedene Schulen und Kindergärten ebenfalls fußläufig erreichbar. Das Centro (Einkaufszentrum mit rund 200 Einzelhandelsgeschäften sowie etwa 20 Gastronomiebetrieben und diversen Einrichtungen des Freizeitbedarfs wie Vergnügungspark, Legoland, Aquarium und Kinocenter etc.) ist rd. 2,6km entfernt.

Verkehrstechnisch ist das Objekt gut an das Hauptverkehrswegenetz der Stadt angeschlossen. Über die westlich verlaufende Mülheimer Straße (B223) und die östlich verlaufende Mellinghofer Straße sind Anschlussstellen der A40 und der A42 in wenigen Minuten erreichbar. Der Hauptbahnhof ist rd. 2,7km entfernt. Über den dort vorgelegerten ZOB ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Die nächste Bushaltestelle befindet sich rd. 200 südlich, in der Knappenstraße.

Wirtschaftslage	<p>Die wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes 2025 zum Markt für Wohnungs- und Teileigentum ist:</p> <p><i>Im Jahr 2023 sind dem Gutachterausschuss 548 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von 67,45 Mio. € vorgelegt worden. Das sind rd. 1 % mehr als im Vorjahr (542 Kaufverträge). Der Geldumsatz sank gegenüber dem Vorjahr 2023 (71,81Mio. €) um rd.6 %.</i></p>
vorhandene Bebauung	<p>Bei dem Objekt Drei Knappen 12 handelt es sich um eines von drei zwölfgeschossigen Gebäuden, mit je 60 Wohneinheiten einer Hochhausanlage aus den frühen 60er Jahren. Der Gebäudegrundriss ist sternförmig, mit vier Wohnflügeln, zwei innenliegenden Treppenhäusern (ein Fluchttreppenhaus und ein „normales“ Treppenhaus mit Aufzug) und den obligatorischen Technikeinbauten. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen sowie auch die Trennung in eigenständige Eigentümergemeinschaften pro Haus mit separaten Verwaltungen erfolgte 1986.</p>
umliegende Bebauung	<p>Die Umgebungsbebauung wird durch die zwei gleichen Hochhäuser Drei Knappen 6 und 18, den südlich gelegenen dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit den typischen größeren Rasenflächen zwischen den Gebäudezeilen und einigen Garagenhöfen geprägt. Unmittelbar westlich schließt die Fläche einer 2022 eröffneten Kita an. Das Gelände der ehemaligen Knappenschule wird freigelegt und einer Wohnbebauung zugeführt. Unmittelbar nördlich vom Objekt schließt eine bewaldete Fläche an, die als Abschirmung zu einer Produktionsstätte von Rohrleitungen dient. Der Bereich nordöstlich wird von einem Discounter und einem Supermarkt geprägt. Die weitere östliche Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern.</p>
abschließende Lagebeurteilung	<p>Die Wohnlage ist entsprechend der Definition des Mietspiegels <i>"überwiegend zusammenhängend bebaut, ohne außergewöhnliche Lärm- oder Geruchsbelästigungen"</i> als mittel, mit Tendenz zur einfachen Wohnlage einzustufen. Die Nachbarschaft entspricht den typischen Gegebenheiten eines einfachen bis mittleren Wohnumfeldes. Die Lagenachteile durch die Nähe zur Produktionsstätte, den Garagenhöfen und dem eher einfachen Umfeld, wird durch die Nähe zu den Geschäften des täglichen Bedarfs nicht ausgeglichen, aber gemildert. Die Lageeinordnung erfolgt im unteren Spannenbereich mittlerer Wohnlagen, der sich mit dem oberen Spannenbereich einfacher Wohnlagen überschneidet.</p>

Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwert

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

Für diesen Bereich wird mit Stichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert von 250 €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG, bei einer drei- bis dreizehngeschossigen Bebauung, Nutzungsart Wohnbaufläche, einer GFZ von 1,0 und einer Grundstückstiefe von 35m angegeben. Lagemerkmal ist Alte Heid 20.

Lagewertbestimmung

In der Lärmkartierung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Bodenrichtwertgrundstück beim Straßenlärm in der Zone 55-59 dB(A) (üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Kühlschrank 40 dB, leise Radiomusik 50dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70dB). Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb der dargestellten Zonen. Eine Anpassung für abweichende Merkmale ist noch nicht anzubringen.

Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand des Grundstücks entsprechen im Wesentlichen dem Bodenrichtwertgrundstück. Anpassungen hierfür sind nicht anzubringen. Die abweichenden Merkmale Grundstücksgestalt und -größe, schränken die

Bebaubarkeit nicht ein, weshalb hierfür keine Anpassung angebracht wird. Die Ausrichtung nach Norden ist entsprechend der Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Oberhausen mit einem Faktor von 0,95 zu berücksichtigen. In dem hier vorliegenden besonderen Fall ist dies aufgrund der Größe des Grundstückes und der möglichen Ausrichtung der Gebäude nicht erforderlich.

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

4.680m²

Berechnung WGFZ

$$\begin{aligned} \text{WGFZ} &= \text{Geschossfläche} : \text{Grundstücksgröße} \\ \text{WGFZ} &= 4.680\text{m}^2 : 5.854 \\ \text{WGFZ} &= 0,80 \end{aligned}$$

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks liegt unter der des Bodenrichtwertes. Anpassungen für eine geringere bauliche Ausnutzungen dürfen nur angebracht werden, wenn bauliche Erweiterung auf Dauer zweifelsfrei ausgeschlossen sind (Denkmalschutz, Außenbereich oder ähnliche Einschränkungen). Dies ist hier nicht der Fall, weshalb keine Anpassung angebracht wird.

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen

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

$$\begin{aligned}\text{spezielle Bodenwerte} &= \text{Bodenrichtwert} \times \text{Bodenwertfaktor} \\ &250 \text{ €/m}^2 \quad \times 1,00 \\ &= 250 \text{ €/m}^2\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Berechnung Bodenwerte} &= \text{spezieller Bodenwert} \times \text{Grundstücksfläche} \\ &250 \text{ €/m}^2 \quad \times 5.854 \text{ m}^2 \\ &= 1.463.500 \text{ €}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{anteilige Bodenwerte} &= \text{Bodenwert} : \text{Gesamtanteile} \times \text{Miteigentumsanteile} \\ &1.463.500 \text{ €} : 100.000 \quad \times 1.628 \\ &= 23.826 \text{ €} \\ \text{rd. } &\mathbf{23.800 \text{ €}}\end{aligned}$$

Gemeinschaftseigentum

Gebäudebeschreibung

Nutzung	zwölfgeschossiges Hochhaus mit 60 Wohnungen
Bauart	massive Bauweise
Mauerwerk	Stahlbeton
Baujahr	1960, Umwandlung in Wohnungseigentum 1986
Dachkonstruktion	Flachdach mit Technikaufbauten und Penthaus
Geschossdecken	massiv (Stahlbeton)
Treppenhaus	Fluchttreppenhaus: massive Treppe (Stahlbeton), Stufen und Podeste Kunststeinbelag, Wände: Putz gestrichen; Treppenhaus: Aufzug mit umlaufender Treppe, wandseitiger Handlauf, Bodenbelag Flure, Podeste und Treppen: Kunststein; Wände: Putz, zweifarbig gestrichen, Treppen: natürliche Belichtung über Glasbausteine
Fassade	Schindeln (Faserzement, braun)
Keller	voll unterkellert, typische Kellerräume wie Waschküche, Fahrradraum, Heizungs-/Technikraum, massive Trennwände; Mieter/ Wohnungskeller überwiegend einfache Holzplattenabtrennung
besondere Bauteile	Die besonderen Bauteile des Gemeinschaftseigentums (wie Kellerlichtschächte, Balkone, Technikaufbauten usw.), die sonstigen baulichen Anlagen und die Außenanlagen befinden sich entweder in einem funktionstüchtigen Zustand oder eventuelle Instandsetzungskosten sind über die Rücklage abgedeckt und deshalb für den Verkehrswert der einzelnen Wohnung nicht von Bedeutung.
Sonstige bauliche Anlagen	keine
Garagen / Stellplätze	Auf dem Grundstück befinden sich eine Garagenzeile mit 6 Einzelgaragen und 4 markierte Stellplätze. Diese gehören zum Gemeinschaftseigentum. Die Parkmöglichkeiten in der Straße waren zum Besichtigungstermin ausreichend.

Unterhaltungszustand

Nach der allgemeinen Klassifizierung der Bauzustandsstufen

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

ist der allgemeine Unterhaltungszustand des Gebäudes überwiegend mit mäßig (Bauzustandsstufe 4) zu bezeichnen. Das Gebäude wurde instandgehalten. Die erneuerten Gewerke (Aufzug, Balkone, Fenster) sind jedoch überwiegend der gewöhnlichen Instandhaltung zuzurechnen. Die Berücksichtigung zwingend notwendiger Sofortmaßnahmen ist nicht erforderlich, bzw. über die Rücklage abgedeckt (siehe Seite 5, Abschnitt „Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum“). Die vereinzelt ersichtlichen Gebrauchsspuren haben keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit. Ein Energieausweis liegt vor (Basis Energieverbrauch, gültig bis 20.10.2034, Bewertungsobjekt 130 kWh/(m² a) Endenergieverbrauch, entspricht der Energieeffizienzklasse D; 30 kWh/(m² a) Primärenergiebedarf). Die Berechnungsverfahren sind vorgegeben. Durch die standardisierten Einflussgrößen sind bei einem Bedarfsausweis Rückschlüsse auf den tatsächlichen Verbrauch oder bei einem Verbrauchsausweis auf die energetische Qualität nur schwer möglich. Hierfür wird der tatsächliche Verbrauch zu stark von den Witterungsverhältnissen und dem Nutzerverhalten beeinflusst. Die ermittelten Kennzahlen sollen lediglich einen groben Vergleich gegenüber einem standardisierten Mittelwert eines Gebäudetyps ermöglichen. Auswirkungen auf den Wert der einzelnen Wohnung ergeben sich hierdurch nicht, da dies über die Baujahresgruppen und den Ausstattungsmerkmalen in den Verfahren ausreichend gewürdigt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass unter den Oberböden mit baujahrestypischen Flex-Floor-Platten zu rechnen ist. Diese können Asbest enthalten, was jedoch erst im Falle einer Entfernung von Belang ist. Die alleinige Erneuerung des Oberbodens ist in der Regel unproblematisch (Asbestfasern weiterhin gebunden, kein Abrieb mit Luftaustausch). Dies kann auch auf die baujahrestypische Fassadenverkleidung aus Faserzementschindeln zutreffen. Auf der Internetseite des Bundesumweltamtes wird hierzu unter anderem ausgeführt

„Von Asbestzement und anderen fest gebundenen Asbestprodukten geht keine Gefahr für die Gesundheit durch Freisetzung von Asbestfasern aus, solange die Produkte in Ordnung und gebrauchstauglich sind und sie keinen thermischen oder mechanischen Einwirkungen ausgesetzt werden. Kritisch sind Arbeitsverfahren, bei denen der Asbestzement zerstört oder mechanisch bearbeitet wird (bohren, sägen, schleifen, fräsen, brechen oder zerschlagen der Asbestmaterialien). Dies gilt auch für Arbeiten, bei denen Abrieb entsteht, wie Dampfstrahlen. Bei einem unsachgemäßen Vorgehen bei der Bearbeitung von Asbestzementprodukten können große Fasermengen freigesetzt werden. Ferner sind Asbestzementdächer nicht begehbar, da ohne zusätzliche lastverteilende Maßnahmen die Gefahr des Durchbrechens und Abstürzens besteht.“

Die Dringlichkeit des Sanierungsbedarfs wird als normal eingeschätzt (baujahrestypische Schindeln, Fasern gebunden, keine offensichtliche Verwitterung, bzw. Abplatzungen an den Kanten ersichtlich).

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 (Gebäude und Wohnung) sowie einer ordnungsgemäßen Instandhaltung wird in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL, eine modifizierte Restnutzungsdauer von **25 Jahren** verwendet (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 65 Jahren; Modernisierungsgrad Bewertungsobjekt 4 Punkte, Modernisierungsgrad 4 Punkte entspricht „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“, Modernisierungsgrad 8 Punkte entspricht „mittlerer Modernisierungsgrad“). Hieraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1970 (fiktives Baujahr = Jahr - (GND - RND) = 2025 - (80 - 25)).

Sondereigentum

Allgemeine Angaben

Ausführung u. Lage im Gebäude

Die Wohnung Nr. 5 befindet sich im 1. Obergeschoss links vorne und verfügt über Küche, Diele, Bad, Wohnzimmer mit Balkon, Schlaf- sowie Kinderzimmer. Der Grundriss ist auch heute noch zeitgemäß. Das Wohnzimmer ist ein Durchgangszimmer zu den übrigen Räumen. Schlafzimmer, Bad und Kinderzimmer sind von der "zweiten" Diele aus zugänglich. Die Küche und das Wohnzimmer sind von der "ersten" Diele aus zu erreichen. Alle Räume sind natürlich belichtet sowie belüftet. Die Größe der Räume ist kleinräumig bis normal. Der Einheit wurde ein Kellerraum zur alleinigen Nutzung zugeordnet (Keller Nr. 5, siehe Anlage).

Ausstattung

Fußböden

Küche, vordere Diele und Bad: Fliesen; hintere Diele, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer: Laminat

Wand- u. Deckenbeläge

Wände: Tapete gestrichen; Bad: Fliesen, bis ca. 2,0m Höhe; Küche: Fliesenschild; Decken: überwiegend Pannelle, Küche und vordere Diele: gestrichen

Fenster

ein- und zweiflügelige Dreh-/Kippfenster, Kunststoff, Isolierverglasung, Standardbeschläge; Wohnzimmer Balkontüre und feststehende Verglasung

Türen

einfache glatte Holztüren und Zargen; Standardbeschläge (Langschild), Wohnungseingang mit Spion

Sanitäre Ausstattung

mittlerer Ausstattungsstandard: Wanne mit Türe, Waschbecken und Hänge WC

Elektroinstallation

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

Beheizung

Zentralheizung (Fernwärme), baujahrestypische Rippenheizkörper

Warmwasserbereitung

Strom (Durchlauferhitzer)

besondere Einbauten

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

Anhand der aufgeführten Ausstattungsmerkmale wird die Wohnung überwiegend als einfach bis mittel 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)

Wohnraum	18,4 m ²	
Eltern	13,9 m ²	
Kind	8,0 m ²	
Küche	5,4 m ²	
Flur, 1,7m ² + 1,9m ²	3,6 m ²	
Abstellkammer	0,3 m ²	
Bad	3,9 m ²	
Balkon 3,6m ² x ¼	<u>0,9 m²</u>	
Summe	54,4 m ²	rd. 54 m ²

Die Flächenaufstellung wurde den Plänen zur Abgeschlossenheit entnommen. Für die weiteren Berechnungen wird eine **Wohnfläche** von ca. **54m²** zugrunde gelegt. Die Flächenaufstellung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

Unterhaltungszustand

Die Wohnung ist vermietet und befindet sich in einem funktionstüchtigen Zustand. Die zum Teil nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsmerkmale haben keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit. Dieser Umstand wird durch die Ausstattungsmerkmale, der in den Berechnungen zugrunde liegenden Baujahresgruppen gewürdigt. Ggf. notwendige Instandsetzungsmaßnahmen sind über die, dem Mieter obliegenden Schönheitsreparaturen abgedeckt. Es sind keine Kosten für zwingend notwendige Instandsetzungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

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

Ertragswertverfahren

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

Abweichende Ertragsverhältnisse wie

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

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

Verwaltung

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

Sie lehnen sich für Wohnraum an die Ansätze des §26 der Zweiten Berechnungsverordnung an. Der Gutachterausschuss Oberhausen wendet die von der AGVGA.NRW entwickelten Modelle zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes an (www.boris.nrw.de). Für Eigentumswohnungen werden zwar keine Liegenschaftszinssätze angegeben, dennoch muss der Modelansatz der Verwaltungskosten für **Eigentumswohnungen** mit jährlich **420 €** (Modelfassung vom 21.06.2016, fortgeschrieben auf 10/2016, siehe auch Abschnitt 9.3 auf Seite 31 ff. des Grundstücksmarktberichtes) zugrunde gelegt werden, um die Vergleichbarkeit zu erhalten.

Instandhaltung

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

Die Unterteilung der Ansätze, bezogen auf den jeweiligen Instandhaltungsbedarf der einzelnen Bauteile (für besonders alte Gebäudeteile ein erhöhter Ansatz und für jüngere bzw. neuere Gebäudeteile ein niedrigerer Ansatz), ist nicht angemessen. Die Instandhaltungskosten für Wohnraum lehnen sich an die Ansätze des §28 der Zweiten Berechnungsverordnung an. Die Modelwerte der

AGVGA.NRW geben für **Wohnungen** eine Pauschale von **13,80 €/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 2,24% +/- 0,36% für vermietetes Wohnungseigentum angegeben (31 Kauffälle, 74,4m² Wohnfläche +/- 21,0m², 1.839 €/m² Kaufpreis / WF +/- 576 €/m², 7,08 €/m² Nettokaltmiete +/- 1,08 €/m², 38,4 Jahre Restnutzungsdauer +/- 13,0 Jahre). Basierend auf der Anzahl der Einheiten im Objekt (leicht erhöhend), dem leicht erhöhten Risiko durch die Rücklage (leicht erhöhend), der Objektlage (leicht erhöhend) und der Wohnungsart/-größe (neutral) wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (mindernd) ein Liegenschaftszinssatz von **2,50%** 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 II mit Baujahr 1950-1964, ohne Balkon, einer Wohnungsgröße von 20m² bis unter 60m² (i.M. 40m²), eine Spanne von 4,69 – 7,18 €/m², mit einem Mittelwert von 5,96 €/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, zentrale Warmwasserversorgung oder Durchlauferhitzer, mittlere Sanitärausstattung (Standardausführung, Badewanne oder Dusche, umlaufend gefliest), 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, der Gebäudeart und der Wohnlage wird vom unteren Spannenwert ausgegangen. Abweichende Merkmale wie eine gehobene Ausstattung, Einfachverglasung oder ähnliches werden entsprechend der Empfehlung im Textteil des Mietspiegels berücksichtigt. Es sind folgende Zuschläge zu berücksichtigen:

Balkon	+ 0,51 €/m ²
Isolierverglasung vor 2005 eingebaut	+ 0,21 €/m ²
Bad zwischen 2005-2014 modernisiert	+ 0,35 €/m ²
Fernwärmeanschluss	+ 0,36 €/m ²
Aufzug	+ <u>0,75 €/m²</u>
Summe	2,18 €/m ²

Weitere abweichende Merkmale, die Zu- oder Abschläge erforderlich machen, liegen nicht vor.

Fiktive Einnahmen

$$54\text{m}^2 \times (4,69 \text{ €/m}^2 + 2,18 \text{ €/m}^2) = 370,98 \text{ €}$$

tatsächliche Einnahmen

Laut Mietvertrag vom 01.06.2025 betragen die tatsächlichen Einnahmen 560 € Brutto inkl. Heizung. Die Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Die Umlagefähigen Betriebskosten werden im Wirtschaftsplan 2025 mit 231 € angegeben, davon rd. 60 € Heizkosten. Die Ertragswertberechnung wird auf Basis der fiktiven Einnahmen durchgeführt. Die Berücksichtigung besonders objektspezifischer Merkmale nach ImmoWertV ist nicht erforderlich. Es besteht keine Mietbindung.

Ertragswertberechnung

Gewerbe	0 m ²	x	0,000000 €/m ²	=	0,00 €	x 12	0 €
Wohnen	54 m ²	x	6,870000 €/m ²	=	370,98 €	x 12	4.452 €
Stellplatz	0 Stck.	x	0,00 €/ Stck.	=	0,00 €	x 12	0 €
Jahresrohertrag des Objektes							4.452 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	420,00 € x 1 Einheiten	=	-420 €
	Stellplatz	0,00 € x 0 Stellplätze / Garagen	=	0 €
		entspricht 9,4 %		-420 €
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m ² x 0 m ²	=	0 €
	Wohnen	13,80 €/m ² x 54 m ²	=	-745 €
	Stellplatz	0,00 €/Stck. x 0 Stück	=	0 €
		entspricht 16,7 %		-745 €
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	2,0% von 4.452 €	=	-89 €
	Stellplatz	0,0% von 0 €	=	0 €
		entspricht 2,0 %		-89 €
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	0,0% von 4.452 €	=	0 €
	Stellplatz	0,0% von 0 €	=	0 €
		entspricht 0,0 %		0 €
Bewirtschaftungskosten				28,1 % -1.254 €

Jahresreinertrag des Grundstücks		3.198 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	23.800 € x 2,50 % Liegenschaftszinssatz	-595 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage		2.603 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage	47.950 €
zzgl. Bodenwert	23.800 €
vorläufiger Ertragswert	71.750 €

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} = 18,424376$$

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

$$n = RND = 25 \text{ Jahre}$$

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.

Eine Anfrage beim Gutachterausschuss hat unter Beachtung der nachfolgenden Vorgaben:

- Baujahr um 1960
- um 54m²
- einfache Wohnlage (möglichst in Objektnähe)
- einfacher Ausstattungsstandard
- mit Balkon
- bis zu 60 Einheiten im Gebäude
- Weiterverkäufe

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

Die Auswertung der Kaufpreise erfolgt auf Basis der Preise pro 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 (1.329 €/m²) in die Vergleichswertberechnung ein. Die Anpassung für den Kaufzeitpunkt wird auf Basis der in den Grundstücksmarktberichten ausgewiesenen Mittelwerten der Baujahresgruppe 1950 - 1979 angepasst. Hierbei ist zu beachten, dass jeweils die Marktberichte der Folgejahre verwendet werden, da diese den Stand der zuvor ausgewerteten Jahre wiedergeben (Marktbericht 2025 für Kaufpreise aus 2024). 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 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	1.111 €/m²	02-2018	1,46	Babcockallee	0,85	1967	0,93	1. OG	1,00	gut	0,90	B	1,00	1.154 €/m²
2	1.550 €/m²	11-2018	1,46	Ohrenfeld	0,85	1970	0,90	1. OG	1,00	gut	0,90	B/G	1,00	1.558 €/m²
3	1.140 €/m²	04-2019	1,55	Matzenbergstraße	0,85	1974	0,86	2. OG	0,98	normal	1,00	B	1,00	1.266 €/m²
4	1.084 €/m²	05-2019	1,55	Landwehr	0,85	1968	0,92	EG	1,02	normal	1,00	B	1,00	1.340 €/m²
5	1.288 €/m²	10-2019	1,55	Quellstraße	1,00	1970	0,90	EG	1,02	gut	0,90	T	1,00	1.649 €/m²
6	1.962 €/m²	05-2021	1,29	Essener Straße	0,95	1977	0,83	EG	1,02	normal	1,00	B	1,00	2.036 €/m²
7	1.566 €/m²	10-2021	1,29	Rothebuschstraße	1,00	1965	0,95	4. OG	0,94	normal	1,00	B	1,00	1.804 €/m²
8	2.103 €/m²	11-2022	0,96	Gotenstraße	0,95	1978	0,82	EG	1,02	normal	1,00	B	1,00	1.604 €/m²
9	2.325 €/m²	03-2024	1,00	Ohrenfeld	0,85	1969	0,91	2. OG	0,98	gut	0,90	B	1,00	1.586 €/m²
10	2.143 €/m²	10-2024	1,00	Landwehr	0,85	1967	0,93	DG (3. OG)	0,96	gut	0,90	B	1,00	1.464 €/m²
11	1.329 €/m²	---	1,00	Drei Knappen 12	1,00	1960	1,00	1. OG	1,00	normal	1,00	B	1,00	1.329 €/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	1.154 €/m²	81 m² 1,05	48 0,99	1 0,95	Eigennutzung 0,90	1.026 €/m²
2	1.558 €/m²	82 m² 1,05	24 0,96	2 0,95	Eigennutzung 0,90	1.343 €/m²
3	1.266 €/m²	61 m² 1,01	25 0,96	0 1,00	Vermietet 1,00	1.228 €/m²
4	1.340 €/m²	83 m² 1,06	32 0,97	3 0,95	Eigennutzung 0,90	1.178 €/m²
5	1.649 €/m²	52 m² 0,99	32 0,97	2 0,95	Eigennutzung 0,90	1.354 €/m²
6	2.036 €/m²	64 m² 1,02	24 0,96	2 0,95	Vermietet 1,00	1.894 €/m²
7	1.804 €/m²	75 m² 1,04	20 0,96	6 0,90	Vermietet 1,00	1.621 €/m²
8	1.604 €/m²	82 m² 1,05	21 0,96	0 1,00	Eigennutzung 0,90	1.455 €/m²
9	1.586 €/m²	83 m² 1,06	24 0,96	0 1,00	Eigennutzung 0,90	1.453 €/m²
10	1.464 €/m²	84 m² 1,06	32 0,97	5 0,90	Eigennutzung 0,90	1.219 €/m²
11	1.329 €/m²	54 m² 1,00	60 1,00	0 1,00	Vermietet 1,00	1.329 €/m²
lfd. Nr. 11 Bewertungsobjekt auf Basis des Ertragswertes					Mittelwert	1.373 €/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 $\bar{X} = 1.373 \text{ €/m}^2$

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	1.026 €/m ²	1.051.945 €/m ²			-347 €/m ²
2	1.343 €/m ²	1.802.969 €/m ²			-30 €/m ²
3	1.228 €/m ²	1.506.790 €/m ²			-145 €/m ²
4	1.178 €/m ²	1.387.705 €/m ²	15.099 €/m ²		-195 €/m ²
5	1.354 €/m ²	1.833.105 €/m ²	11		-19 €/m ²
6	1.894 €/m ²	3.587.117 €/m ²			521 €/m ²
7	1.621 €/m ²	2.627.648 €/m ²			248 €/m ²
8	1.455 €/m ²	2.117.458 €/m ²			83 €/m ²
9	1.453 €/m ²	2.109.821 €/m ²			80 €/m ²
10	1.219 €/m ²	1.486.645 €/m ²			-153 €/m ²
11	1.329 €/m ²	1.766.241 €/m ²			-44 €/m ²
Summen	15.099 €/m ²	21.277.443 €/m ²	1.373 €/m ²	1.884.070 €/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 % :

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

$$X \text{ quer} = 1.373 \text{ €/m}^2$$

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

$$S = 235 \text{ €/m}^2$$

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

$$n = 11$$

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

$$\text{Vertrauensbereich } 1.373 \text{ €/m}^2 \quad \pm 158 \text{ €/m}^2$$

$$\text{entspricht } 1.215 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 1.531 \text{ €/m}^2$$

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:

$$t_{n-1} * S \quad \pm 524 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Erwartungsbereich} \quad 849 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 1.897 \text{ €/m}^2$$

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. Zu den Hochhäusern liegen noch 7 Vergleichspreise mit einem Kaufzeitpunkt zwischen April und August 2024 vor, die vom Gutachterausschuss nicht ausgewertet wurden. Zum Zustand, den Ausstattungsmerkmalen, dem Verkaufsumstand, der Vermietungssituation etc. liegen keine Informationen vor. Anhand der vorliegenden Unterlagen konnte eine Preisspanne von 556 – 1.370 €/m², mit einem arithmetischen Mittelwert von 816 €/m² ermittelt werden. Die Preise können aufgrund der unzureichenden Datengrundlage nicht verwendet werden, dürfen aber auch nicht gänzlich außer unberücksichtigt bleiben. Unter Würdigung der schon berücksichtigten abweichenden Merkmale der Vergleichsobjekte und den vorgenommenen Anpassungen sowie den nicht ausgewerteten Kauffällen, wird vom unteren Spannenwert ausgegangen. Danach ergibt sich für die Wohnung folgender Vergleichswert:

vorläufiger Vergleichswert $54\text{m}^2 \times 1.215 \text{ €/m}^2 = 65.610 \text{ €}$

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

Bei der zu bewertenden Einheit handelt es sich um eine Dreiraumwohnung, in einer einfacheren innerstädtischen Lage. Das Objekt ist tendenziell den Renditeobjekten zuzurechnen. Es handelt sich aber nicht um ein klassisches Renditeobjekt. Daraus folgt, dass dem Ertragswert ein höheres Gewicht beizumessen ist, wobei der Vergleichswert aber nicht vernachlässigt werden darf. Unter Würdigung des derzeitigen Marktgeschehens bei Wohnungen in städtischen Lagen ergeben sich bei der nachfolgenden Gewichtung folgende objektspezifische Marktanpassungsfaktoren zu den Verfahren:

		Gewichtung	Anteil	Faktor
vorläufiger Ertragswert	71.750 €	0,65	46.638 €	0,97
vorläufiger Vergleichswert	65.610 €	0,35	22.964 €	1,06
			<u>69.602 €</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.

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Ertragswert} \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &= 71.750 \text{ €} \times 0,97 \\
 &= 69.597 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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		69.597 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge		0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Wohnung	-	0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Gemeinschaft	-	0 €
- Stellplatz / Garage	+	0 €
- pauschale Zeitwerte	+	0 €
- Sonstiges	-	0 €
	Verkehrswert	69.597 €

Verkehrswert gerundet 70.000 €

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 02. Juli 2025 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **70.000 €** (siebzigtausend)

15.07.2025

.....
Datum Boscheinen

17K 047/24

Bezirksregierung Köln

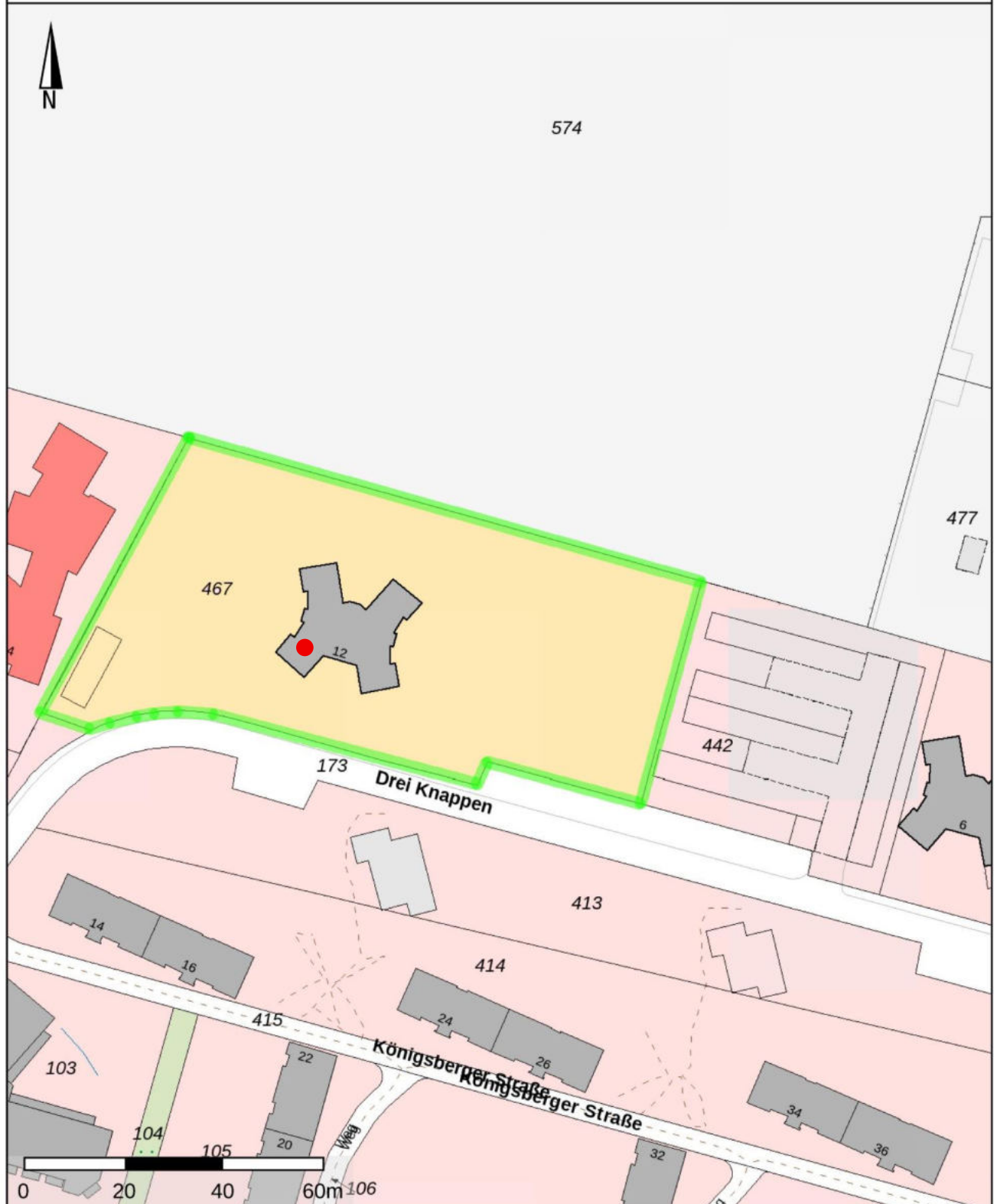


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 11.07.2025 um 12:37 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

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



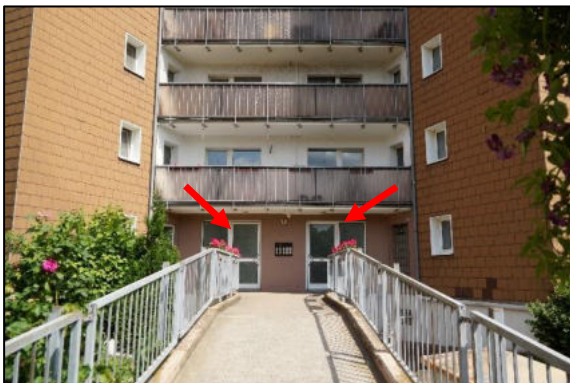
● ungefähre Lage der Einheit im Objekt



Drei Knappen, Blickrichtung Osten

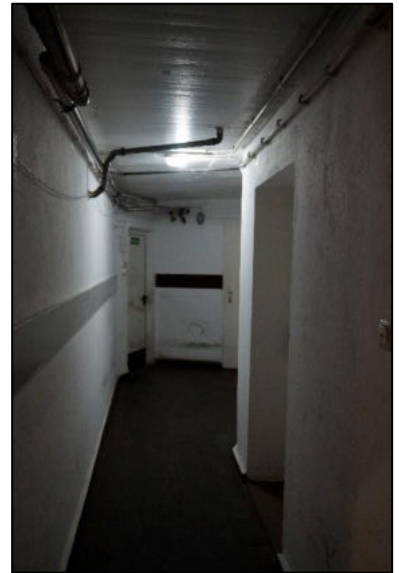


Drei Knappen, Blickrichtung Westen

Westansicht
Markierung = Lage ETW5Zufahrt Kellergeschoss
oberhalb Hauseingang und Ausgang FluchttreppenhausRechts Hauseingang, links Ausgang Fluchttreppenhaus
Vorraum, Durchgang zum Treppenhaus Erdgeschoss

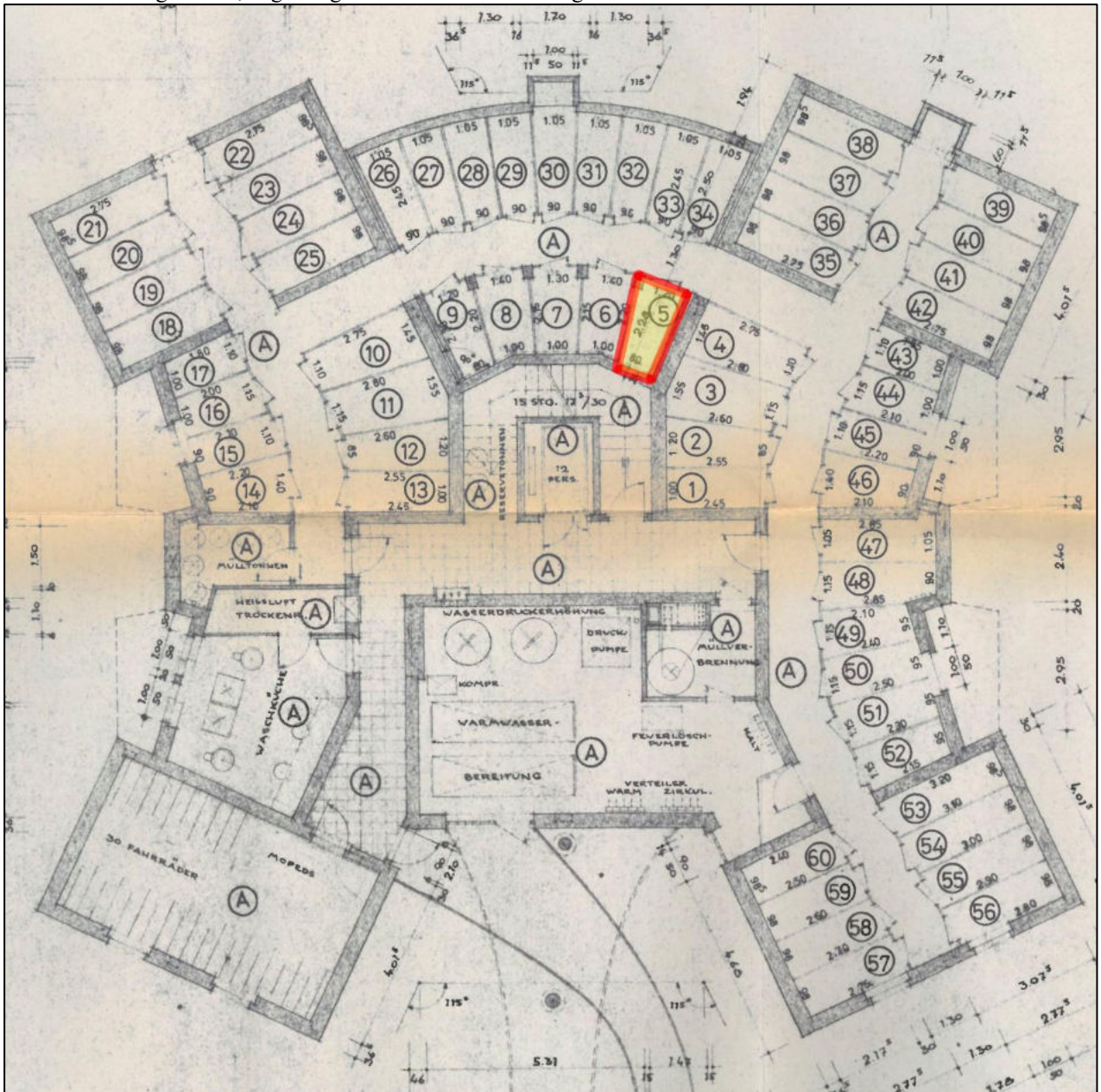


Aufzug

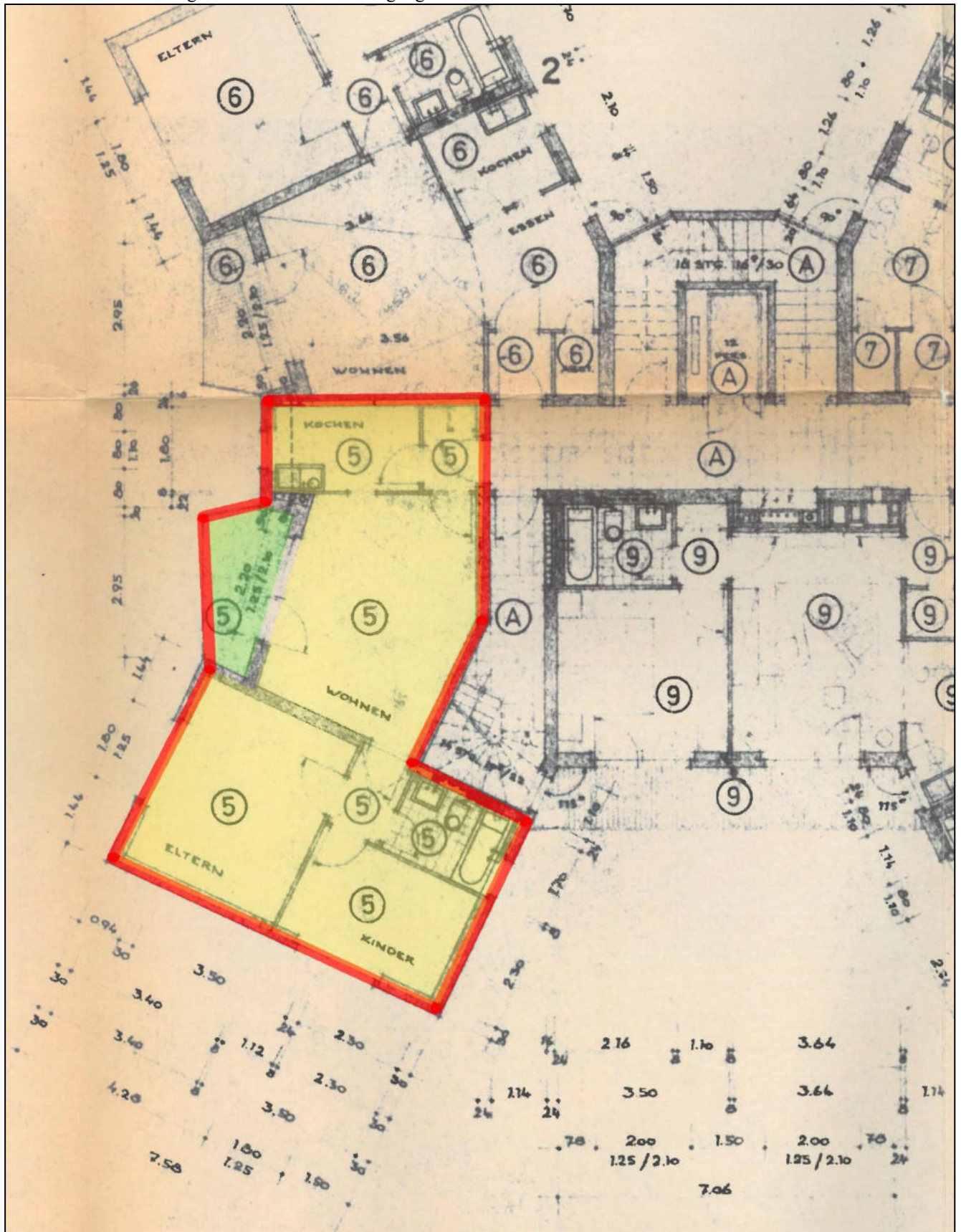


Kellergang am Aufzug

Grundriss Kellergeschoss, zugehöriger Kellerraum Nr. 5 farblich markiert



Grundriss 1. OG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Stand 17.11.1986





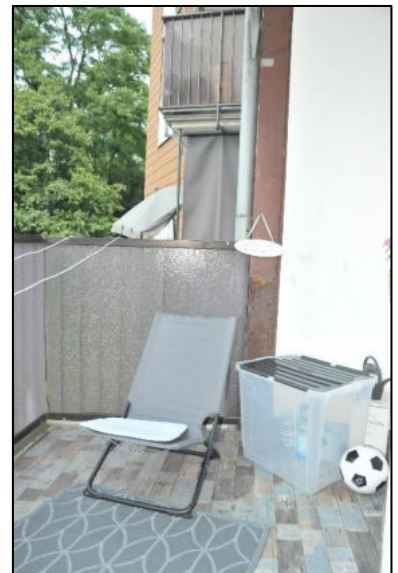
Treppenhaus, Blickrichtung Wohnungstüre ETW 5



Küche



Wohnzimmer, recht Zugang Balkon



Balkon



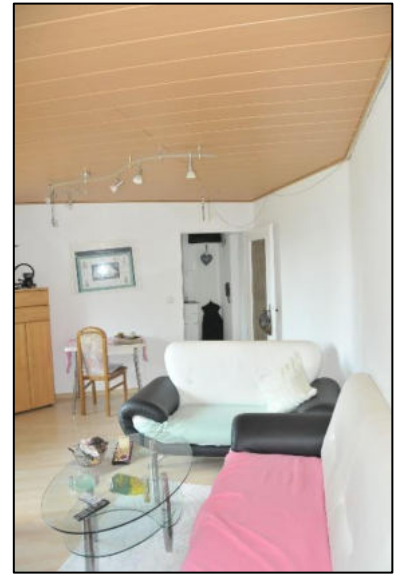
Bad



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer Blickrichtung Diele

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.