

ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

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

FACHGEBIETE BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE
MIETEN UND PACHTEN

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

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

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



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIRK BOSCHEINEN

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

Verkehrswertgutachten

gemäß §194 BauGB zum Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss rechts

der

Josefstraße 57
46045 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 048/24



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	8...
- Allgemeines	
- Planungsrecht	
- Erschließung	
- Bodenbeschaffenheit / Zuschnitt	
- Stadtplan	
- Orts- und Wirtschaftslage	
Bodenwertermittlung	15...
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Bodenrichtwert	
- Lagewertbestimmung	
- Berechnung Bodenwert	
Gemeinschaftseigentum	18...
- Gebäudebeschreibung	
- Unterhaltungszustand	
- Restnutzungsdauer	
Sondereigentum	21...
- Allgemeine Angaben	
- Ausstattung der Einheit	
- Flächenübersicht	
- Unterhaltungszustand	
Ertragswertverfahren	23...
- 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 048/24 mit Auftragseingang vom 10.12.2024.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 16.12.2024 zum 08.01.2025. Zu diesem Termin wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Eine Rücksprache mit der Zwangsverwaltung ergab, dass eine Wohnungsöffnung ansteht. Mit Schreiben vom 09.01.2025 wurde den Beteiligten der 29.01.2025 als nächster Besichtigungstermin mitgeteilt. Zu diesem Termin konnte erneut keine Innenbesichtigung durchgeführt werden, da die Öffnung erst am 06.02.2025 um 9:00 Uhr erfolgen sollte, worüber der Unterzeichner am 31.01.2025 in Kenntnis gesetzt wurde. Die Eigentümerin hat bisher nicht auf die Anschreiben reagiert, weshalb die kurzfristige Möglichkeit der Teilnahme ohne weitere Anschreiben wahrgenommen wurde.
Ortsbesichtigungen	08.01.2025 / 12:00 Uhr; 29.01.2025 / 12:00 und 06.02.2025 / 9:00 Uhr

Teilnehmer	1.Termin	- Sachverständiger
	2.Termin	- Sachverständiger
	3.Termin	- Sachverständiger
		- Bevollmächtigte der Zwangsverwaltung
Auskünfte / Unterlagen		- Wohnungswesen vom 23.01.2025
		- Anliegerbescheinigung vom 23.01.2025
		- Beschlagnahmebericht der Zwangsverwaltung vom 11.12.2024
		- Grundbuch vom 12.07.2024 mit Stand 12.10.2023
		- Kopie der Teilungserklärung vom 28.12.1993 und den Änderungen vom 21.06.1994 und 13.09.1994
		- Hausverwaltung vom 19.12.2024
		- Online Flurkartenausschnitt vom 17.03.2025
		- Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2024
		- Grundstücksmarktbericht 2024
		- Bau- und Bodendenkmallisten mit Stand 21.05.2022
		- Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2023
		- Internetseiten www.oberhausen.de , www.open-street-map.de und andere

Katasterangaben

52/590 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Oberhausen-Styrum	
Flur	7	
Flurstück	2, Gebäude- und Freifläche, Josefstraße 57	426m ²

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

Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen
Grundbuchbezirk	Oberhausen-Styrum
Grundbuchblätter	1902
Bestandsverzeichnis	Angaben stimmen mit den Katasterangaben überein Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu allen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern 1900 bis 1909) beschränkt. Eingetragen am 25.10.1994.
Abt. I	lfd. Nr. 5
Abt. II	Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
Abt. III	keine Eintragungen
	keine, den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen

Teilungserklärung

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

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. 3 beträgt 167 €. Es bestehen Hausgeldaußenstände von rd. 4.500 €.

Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum

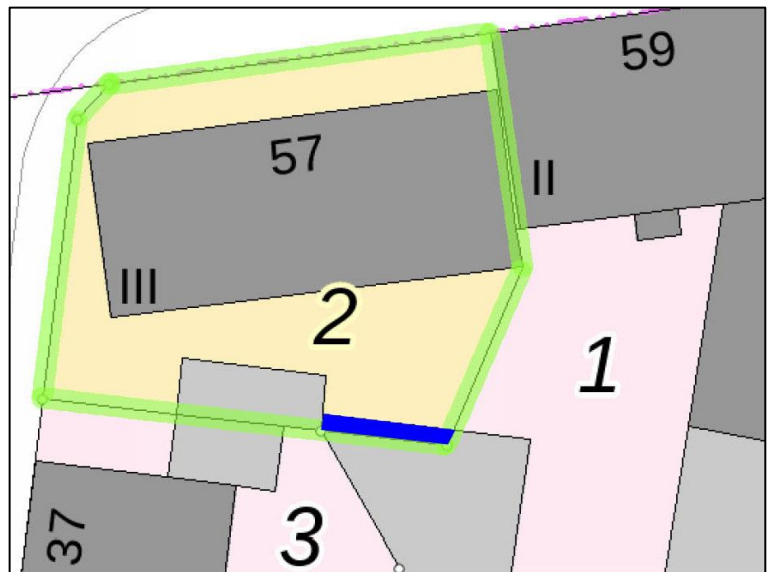
Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet eine Erhaltungsrücklage zu bilden. Diese gehört zum Verwaltungsvermögen der Eigentümergeinschaft und geht bei einem Verkauf auf den Erwerber über (Kapitalübertragung, gehört nicht zu den Anschaffungskosten). Eine 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. Das Gebäude wurde augenscheinlich fortlaufend instandgehalten und befindet sich in einem funktionstüchtigen Zustand. Es ist keine Rücklage vorhanden. Über das Hausgeld werden lediglich die laufenden Kosten und kleine Reparaturen abgedeckt. Größere Reparaturen sowie planbare mittlere und größere Instandsetzungsmaßnahmen wie der Rückbau des Schottergartens, die Modernisierungen des Gemeinschaftseigentums, die Erneuerung der Fernwärmeübergabestation oder ähnliche Maßnahmen können nur über den Beschluss einer Sonderumlage durch die Eigentümergeinschaft realisiert werden. Das Risiko einer Sonderumlage gegenüber einem durchschnittlichen Gebäude dieser Baujahresgruppe ist deutlich erhöht. Basierend auf dem Erscheinungsbild, dem Baujahr und der Zahl der Einheiten im Objekt wird eine Rücklage in Höhe von 50.000 € als ausreichend erachtet, um solche Maßnahmen abzudecken. Der anteilige Betrag wird als besondere Objekteigenschaft „fehlende Rücklage“ berücksichtigt. Der Anteil für das zu bewertende Sondereigentum Nr. 3 beträgt rd. **- 4.400 €** ($50.000\text{€} : 590 \times 52 = 4.407\text{€}$). Diese Vorgehensweise wird vom Unterzeichner favorisiert, da ansonsten nur noch ein schwer vermittelbar und frei einzuschätzender prozentualer Risikoabschlag vom vorläufigen Verkehrswert als Alternative in Frage kommt. Diese Vorgehensweise hat zudem den Vorteil, dass ein direkter Vergleich mit einem "normalen" Objekt möglich ist.

Die vereinzelt ersichtlichen Abnutzungserscheinungen des Gemeinschaftseigentums haben keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit. Gegebenenfalls anfallende Kosten für kleinere Reparaturen bewegen sich in einer normalen Größenordnung für solche Objekte und erfordern keine separate Berücksichtigung.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Baulasten	keine Eintragung lt. Bauakte
Denkmalschutz	keine Eintragung lt. Denkmalschutzliste
Gestaltungssatzung	keine Eintragung
Erhaltungssatzung	keine Eintragung
Sanierungsgebiet	keine Eintragung
Umlegungsverfahren	keine Eintragung
Trinkwasserschutzzone	keine Eintragung
Landschaftsschutzgebiet	keine Eintragung
Naturschutzgebiet	keine Eintragung
Überbauung	Der Online-Flurkarte ist eine Überbauung von ca. 9,5m x 0,9m im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze zu entnehmen (blaue Markierung).



Maßgeblich für die Berechnung einer Überbaurente wäre der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung und der Umfang der Beeinträchtigung. Die Laufzeit ist an die Standzeit des Gebäudes gekoppelt und für den Eigentümer des überbauten Flurstückes nicht beeinflussbar. Der Wert der Überbaurente ergibt sich aus dem zu zahlenden Betrag von den Eigentümern des überbauenden Flurstückes an den / die Eigentümer des überbauten Flurstücks, kapitalisiert auf die Restlaufzeit der Gebäude. Eine Auswertung historischer Luftbilder ergab, dass das Gebäude zwischen 1952 und 1976 errichtet wurde. Basierend auf dem Index für Mehrfa-

milienhausgrundstücke des Gutachterausschusses Oberhausen (Basis 1963 = 100, 2024 mit 1253, 1976 mit 309, Umrechnungsfaktor 0,2466), der Nutzung und der Größe des überbauten Flurstücks sowie den sich hieraus ergebenden maßgeblichen Werten für die Berechnung der Überbaurente (unter 25 € p.A.), wird sich das Ergebnis deutlich im Rundungsbereich des Verkehrswertes bewegen (< 600 €). Auf eine ausführliche Recherche zum Jahr der Entstehung des Überbaus und Berechnung der Überbaurente sowie Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Merkmal entsprechend dem §8 Absatz 3 ImmoWertV wird daher verzichtet.

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 Josefstraße, einer ruhigen, innerstädtischen, zweispurigen Wohnstraße ohne Mittelstreifenmarkierung und beidseitigen Gehwegen sowie Parkstreifen. Straßenbeleuchtung ist einseitig vorhanden. Die Josefstraße ist eine 30er Zone. In unmittelbarer Objektnähe besteht keine Parkraumbewirtschaftung. Diese beginnt aufgrund des ca. 200m entfernten Elisabethkrankenhauses rd. 100m westlich vom Objekt. Die Parkmöglichkeiten sind begrenzt, aber ausreichend. Zum Feierabend hin sowie zu den Besuchszeiten am Wochenende 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 Josefstraße als gezahlt. Kanalanschlussgebühren wurden in früheren Jahren gezahlt, sodass nach derzeitigem Landesrecht keine Beiträge fällig werden. Beiträge nach §8 Kommunalabgabengesetz NRW für die Verbesserung / Erneuerung der Teilanlagen Fahrbahn, Gehwege, Beleuchtung, Parkflächen und Entwässerung der Erschließungsanlage Josefstraße wurden im Jahre 2009 gezahlt. Straßenbaubeiträge können für künftige Ausbaumaßnahmen grundsätzlich erneut erhoben werden. Für Maßnahmen, die zwischen dem 01.01.2018 und dem 01.01.2024 beschlossen wurden, werden die Straßenbaubeiträge lt. Mitteilung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 04.05.2022 durch die landesseitige NRW.BANK anstatt mit 50% zu 100% gefördert. Die Beitragspflicht bleibt aber grundsätzlich bestehen. Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt des Bescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Maßnahmen, die ab dem 01.01.2024 beschlossen werden, fallen unter das Beitragserhebungsverbot (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW vom 28.02.2024).
Bodenbeschaffenheit/Zuschnitt	
Oberfläche	Die Oberfläche ist eben. Es gibt keine Hinweise auf ungewöhnliche Geländeerhöhungen oder -vertiefungen, die auf Verfüllungen oder Ähnliches schließen lassen.
Aufwuchs	Der Vorgarten ist ein nicht zulässiger Schottergarten mit vereinzelt Büschen und kleinen Bäumen. Der vorhandene Aufwuchs ist nicht außergewöhnlich oder besonders wertvoll und deshalb mit dem Bodenwert abgegolten. Die Gartenfläche hinter dem Haus gehört zum Sondereigentum Nr. 2, bzw. wurde diesem per Sondernutzungsrecht zugeordnet.

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

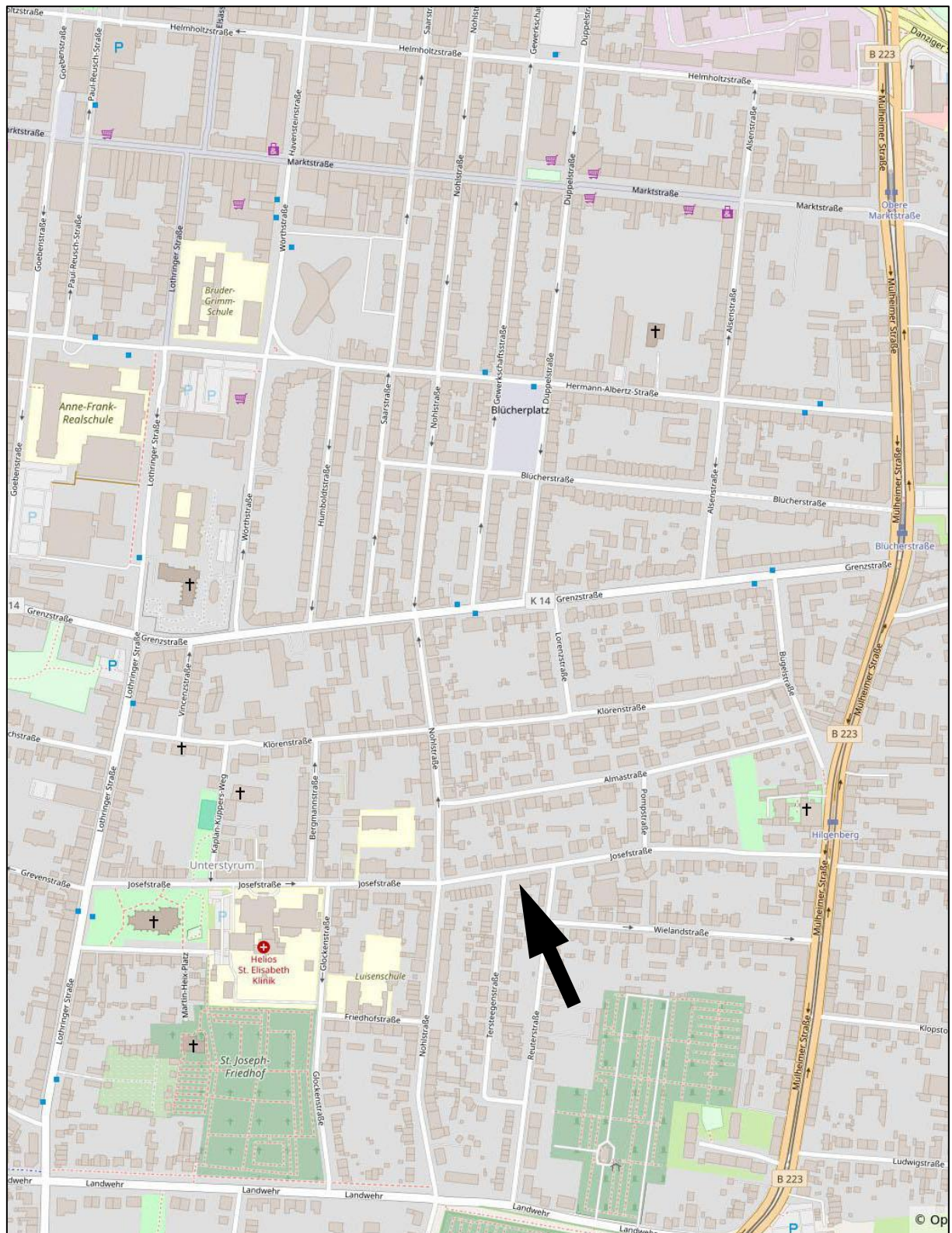
Der Zuschnitt des Grundstücks ist unregelmäßig schiefwinkelig (siehe Anlage). Die Straßenfront an der Josefstraße hat eine Länge von rd. 22m. Die Länge an der Tersteegenstraße beträgt ca. 16m. Das Grundstück hat eine mittlere Tiefe von ca. 19m.

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=16/51.46453/6.84961>



Maßstab ca. 1 : 6.000

© 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 Stadtteil Styrum, ca. 1,2 km südlich der Fußgängerzone der Innenstadt. Der nördlich gelegene Teil von Styrum, mit rund 7.000 Einwohnern, zählt zu Oberhausen. Der südlich gelegene Anteil, mit hohem Industrieaufkommen und ca. 17.000 Einwohnern, zählt zur Stadt Mülheim an der Ruhr. Die Grenze der beiden Städte ist hier fließend. Während die Mülheimer Wohnviertel von Industrie umgeben und entsprechend belastet sind, entwickelte sich der Bezirk in Oberhausen zum citynahen Wohnquartier. Hier ist ein Gemisch aus einfachen Gründerzeitbauten und 60er-Jahre-Wohnhäusern angesiedelt. Die Fußgängerzone der Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsunternehmen, Banken, Ärzten, einigen Ämtern und Geschäften des täglichen Bedarfs ist in ca. 15 Minuten fußläufig zu erreichen. Das Nebenzentrum Lothringer Straße mit Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungsunternehmen befindet sich rd. 500m nordöstlich vom Objekt und ist gut fußläufig zu erreichen. Schulen unterschiedlichen Bildungsniveaus, Kindergärten, ein Altenheim, ein Krankenhaus und diverse kirchliche Einrichtungen sind in der näheren Umgebung und dem Stadtbezirk mehrfach vorhanden.

Verkehrstechnisch liegt das Objekt durch die Nähe zur Mülheimer Straße günstig. Es bestehen gute Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrswegenetz. Anschlussstellen der A40 und A42 sind in 5-10 Fahrminuten zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Lothringer Straße und ist rd. 500m entfernt. Zudem ist in der rd. 350m östlich gelegenen Mülheimer Straße eine Straßenbahnhaltestelle vorhanden. Hierüber besteht Anschluss an den rd. 1,8km entfernten Hauptbahnhof sowie dem vorgelagerten ZOB.

Wirtschaftslage	Die wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes 2024 zum Markt für Wohnungs- und Teileigentum ist: <i>Im Jahr 2023 sind dem Gutachterausschuss 542 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von 71,81 Mio. € vorgelegt worden. Das sind rd. 14 % weniger als im Vorjahr (633 Kaufverträge). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Jahr 2022 (88,12Mio. €) um rd.19 % gefallen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind im Durchschnitt gefallen.</i>
vorhandene Bebauung	Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss aus dem Jahr 1953 und einer Garage mit Abstellraum aus dem Jahre 1994 bebaut. Die Umwandlung in Wohnungseigentum und der Dachgeschossausbau erfolgten 1994.
umliegende Bebauung	Die Umgebungsbebauung wird durch eine überwiegend offene, zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung verschiedener Epochen mit überwiegend ausgebauten Dachgeschossen geprägt.
abschließende Lagebeurteilung	Die Wohnlage wird entsprechend der Definitionen des Mietspiegels als mittel "überwiegend zusammenhängend bebaut, ohne außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm oder Geruch" eingestuft.

Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwert

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

Für diesen Bereich wird mit Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert von 245 €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG, bei einer drei- bis viergeschossigen Bebauung, Nutzungsart Wohnbaufläche, einer GFZ von 1,0 und einer Grundstückstiefe von 35m angegeben. Lagemerkmal ist die Klörenstraße 72.

Lagewertbestimmung

In der Lärmkartierung 2024 mit Stand 2022 des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Bewertungsobjekt beim Straßenlärm in der Zone (überwiegend 60-64 dB(A), Teilbereiche 55-59 dB(A), üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Kühlschrank 40 dB, leise Radiomusik 50dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70dB). Das Bodenrichtwertgrundstück liegt außerhalb der dargestellten Bereiche (unter 55 dB(A)). Eine Anpassung für abweichende Merkmale ist noch nicht anzubringen.

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

Die abweichende Grundstückstiefe führt zu einer höheren GFZ und über diesen Korrekturfaktor berücksichtigt. Der abweichende Grundstückszuschnitt schränkt die Bebaubarkeit nicht grundsätzlich ein, ist aber störend, was mit einer Anpassung von -3% gewürdigt wird. Die Ausrichtung des Wohnausgrundstückes nach Süden wird entsprechend der Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Oberhausen mit einem Faktor von 1,05 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	(21,6m x 9,0m) x 3,75 Geschosse	729m ²
-------------------------------	---------------------------------	-------------------

Berechnung WGFZ	WGFZ = Geschossfläche : Grundstücksgröße
	WGFZ = 729m ² : 426
	WGFZ = 1,71

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks liegt über der des Bodenrichtwertes. Im Grundstücksmarktbericht wird für drei- und mehrgeschossige Wohnbaugrundstücke auf die Umrechnungskoeffizienten in der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) verwiesen, weshalb auch hier die höhere bauliche Ausnutzung mittels dieser Koeffizienten berücksichtigt wird. Für die Berechnung der Umrechnungskoeffizienten zur WertR wird von Kleiber/ Simon/ Weyers folgende Formel angegeben:

Umrechnungskoeffizient (UK)	= (0,6 x $\sqrt{GFZ}$) + (0,2 x GFZ) + 0,2
UK für die GFZ tatsächlich	1,71 = 1,327
UK für die GFZ Bodenrichtwert	1,00 = 1,000

Korrekturfaktor WGFZ	= GFZ tatsächlich : GFZ Bodenrichtwert
	1,327 : 1,000
	= 1,33

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen	a) Lage / Lärm	1,00
	b) Grundstücksgestalt	0,97
	c) WGFZ	1,33
	d) Erschließungszustand	1,00
	e) Ausrichtung	1,05
	f) Bodenbeschaffenheit	1,00
	g) Zeitablauf	<u>1,00</u>
	Bodenwertfaktor a) x b) x c) x ...	1,35

$$\begin{aligned}\text{spezielle Bodenwerte} &= \text{Bodenrichtwert} \times \text{Bodenwertfaktor} \\ &245 \text{ €/m}^2 \quad \times 1,35 \\ &= 331 \text{ €/m}^2\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Berechnung Bodenwerte} &= \text{spezieller Bodenwert} \times \text{Grundstücksfläche} \\ &331 \text{ €/m}^2 \quad \times 426 \text{ m}^2 \\ &= 141.006 \text{ €}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{anteilige Bodenwerte} &= \text{Bodenwert} : \text{Gesamtanteile} \times \text{Miteigentumsanteile} \\ &141.006 \text{ €} : 590 \quad \times 52 \\ &= 12.428 \text{ €} \\ \text{rd. } &\mathbf{12.400 \text{ €}}\end{aligned}$$

Gemeinschaftseigentum

Gebäudebeschreibung

Nutzung	dreigeschossiges Wohnhaus mit 10 Wohnungen und einer Garage mit Abstellraum
Bauart	massive Bauweise
Mauerwerk	konventioneller Mauerwerksbau
Baujahr	1953, 1994 Dachgeschossausbau und Umwandlung in Wohnungseigentum
Dachkonstruktion	zu Wohnzwecken ausgebautes Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung Dachsteine, Gauben: Flachdächer, Eindeckung Bitumenbahnen
Geschossdecken	massiv (Stahlbeton)
Treppenhaus	massive Kunststeintreppe, Podeste Fliesen; Harfengeländer aus Metall, farbig lackiert, Handlauf Kunststoff; Wände: Fliesen bis ca. 1,4m Höhe, darüber Putz gestrichen; natürliche Belichtung, Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung; Hauseingangstüre Metallrahmen mit Glasausfachung (Isolierverglasung), feststehendem Seitenteil mit Briefkästen und Klingelanlage; Gartenausgang feuerhemmende Metalltüre
Fassade	Straßen- und Giebelseite: überwiegend Putz gestrichen, Eingangsbereich helle Klinker; Giebeldreieck, Kragplatten Balkone, Dachgauben und Hofseite: Schindeln (Faserzement, zweifarbig)
Keller	voll unterkellert, typische Kellerräume wie Waschküche, Heizungsraum sowie Mieter/ Wohnungskeller, überwiegend massive Trennwände
besondere Bauteile	Die besonderen Bauteile des Gemeinschaftseigentums (wie Kellerlichtschächte, Balkone, Dachgauben 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 befindet sich eine Garage mit Abstellraum. Diese gehört zum Sondereigentum Nr. 2.

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

Ist der allgemeine Unterhaltungszustand des Gebäudes überwiegend mit mäßig (Bauzustandsstufe 4) zu bezeichnen. Das Gebäude wurde fortlaufend instandgehalten und in der Vergangenheit zum Teil modernisiert. Ein Großteil der erneuerten Gewerke (Neben- und Hauseingangstüren, Fenster etc.) ist überwiegend der gewöhnlichen Instandhaltung zuzurechnen. Andere Maßnahmen wie z.B. die Fassadendämmung sind nur noch bedingt zeitgemäß und haben aufgrund des Zeitablaufs, bzw. der Alterung einen geringeren Stellenwert. 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 12.05.2030, Bewertungsobjekt 70,2 kWh/ (m² a) Endenergieverbrauch, entspricht der Energieeffizienzklasse B; 49,2Wh/ (m² a) Primärenergiebedarf; entspricht der Energieeffizienzklasse B). Die Berechnungsverfahren sind vorgegeben (Bedarf oder Verbrauch). Durch die standardisierten Einflussgrößen (Klimazonen, vorgegebene Innentemperaturen, Warmwasseranteil usw.) sind bei einem Bedarfsausweis Rückschlüsse auf den tatsächlichen Verbrauch oder bei einem Verbrauchsausweis auf die energetische Qualität nur schwer möglich. Hierfür wird der tatsächliche Verbrauch zu stark von den Witterungsverhältnissen und dem Nutzerverhalten beeinflusst. Die ermittelten Kennzahlen sollen lediglich einen groben Vergleich gegenüber einem standardisierten Mittelwert eines Gebäudetyps ermöglichen. Auswirkungen auf den Wert der einzelnen Wohnung ergeben sich hierdurch nicht, da dies über die Baujahresgruppen und den Ausstattungsmerkmalen in den Verfahren ausreichend gewürdigt wird.

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

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist nach §6 (6) ImmoWertV

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

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

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

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

In Kleiber digital wird unter anderem auf die Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie verwiesen. Dort werden bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung 70 Jahre +/- 10 Jahre als Orientierungswert angegeben. Um die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze im weiteren Verlauf des Gutachtens verwenden zu können, muss die Modelkonformität gewahrt werden. Hierzu hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ein Model zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erarbeitet. Das Model der AGVGA geht für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren aus. Unter Würdigung des Baujahres und dem allgemeinen Bau- und Unterhaltungszustand sowie einer zukünftigen ordnungsgemäßen Instandhaltung wird in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL, eine Restnutzungsdauer von **34 Jahren** verwendet (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 72 Jahren; Modernisierungsgrad Bewertungsobjekt 8 Punkte, Modernisierungsgrad 8 Punkte entspricht „mittlerer Modernisierungsgrad“). Hieraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1979 (fiktives Baujahr = Jahr - (GND - RND) = 2025 - (80 - 34)).

Sondereigentum

Allgemeine Angaben

Ausführung u. Lage im Gebäude

Die Wohnung Nr. 3 befindet sich im 1. Obergeschoss rechts. Die Wohnung verfügt über Küche mit Zugang zum Balkon, Diele, Bad, Abstellraum, ein Wohn- und ein Schlafzimmer. Der Grundriss ist bedingt zeitgemäß. Das Wohn- und das Schlafzimmer sind gefangene Räume, die nur über die vorgelagerte Küche zu erreichen sind. Dies ist aufgrund der Raumnutzungen nicht weiter störend. Alle Räume sind natürlich belichtet sowie belüftet. Die Größe der Räume ist normal. Der Einheit wurde ein Kellerraum zur alleinigen Nutzung zugeordnet (Keller Nr. 3, siehe Anlage).

Ausstattung

Fußböden

Bad: Fliesen, Wohnräume, Diele und Abstellraum: Laminat / Vinyl in Holzoptik

Wand- u. Deckenbeläge

Wände: Tapete gestrichen; Nassbereich Bad: großformatige Fliesen, raumhoch; Spitzschutz Küche: Paneele; Decken: gestrichen, Außenwand Abstellraum: Fliesen bis ca. 1,0m Höhe

Fenster

ein- und zweiflügelige Dreh-/Kippfenster, Kunststoff, Isolierverglasung, Standardbeschläge, Küche mit entsprechender Balkontüre; Wohn- und Schlafraum: maschinell betriebene Vorsatzrollläden

Türen

Stiltüren und Zargen (weiß); Rosettendrückergarnituren

Sanitäre Ausstattung

mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard: Dusche mit bodentiefem Ablauf, Waschbecken und Hänge WC

Elektroinstallation

mittlerer Ausstattungsstandard: ausreichende Zahl Steckdosen und Lichtauslässe pro Raum, Lichtschalter mit Steckdosen; wenige als Wechselschalter; mehrere separat abgesicherte Stromkreisläufe; Gegensprechanlage

Beheizung

Zentralheizung (Fernwärme), zeitgemäße 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 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)

Diele	3,6 m ²	
Bad	6,2 m ²	
Abstellraum	4,0 m ²	
Küche	14,4 m ²	
Balkon 2,8m ² zu ¼	0,7 m ²	
Wohnen	16,5 m ²	
Schlafen	<u>11,9 m²</u>	
Summe	57,3m ²	rd. 57m ²

Die Flächenaufstellung wurde den Plänen zur Abgeschlossenheit entnommen. Für die weiteren Berechnungen wird eine **Wohnfläche** von ca. **57m²** zugrunde gelegt. Die Flächenaufstellung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

Unterhaltungszustand

Die Wohnung wird von der Eigentümerin genutzt und vor nicht allzu langer Zeit modernisiert. Es sind keine nennenswerten Gebrauchsspuren ersichtlich. Es sind keine Kosten für zwingend notwendige Instandsetzungskosten zu berücksichtigen. Aufgrund der erforderlichen Öffnung durch die Zwangsverwaltung, den bisher ausgebliebenen Reaktionen hinsichtlich der Kontaktaufnahme kann es sein, dass die Eigennutzung aufgegeben wurde.

Ertragswertverfahren

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

Abweichende Ertragsverhältnisse wie

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

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

Verwaltung

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

Sie lehnen sich für Wohnraum an die Ansätze des §26 der Zweiten Berechnungsverordnung an. Der Gutachterausschuss Oberhausen wendet die von der AGVGA.NRW entwickelten Modelle zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes an (www.boris.nrw.de). Für Eigentumswohnungen werden zwar keine Liegenschaftszinssätze angegeben, dennoch muss der Modelansatz der Verwaltungskosten für **Eigentumswohnungen** mit jährlich **411 €** (Modelfassung vom 21.06.2016, fortgeschrieben auf 10/2016, siehe auch Abschnitt 9.3 auf Seite 31 ff. des Grundstücksmarktberichtes) zugrunde gelegt werden, um die Vergleichbarkeit zu erhalten.

Instandhaltung

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

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

ungewöhnlichen Fall, dass die Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter/Pächter getragen werden, ist ein Zuschlag anzubringen.

Mietausfallwagnis

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

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

Betriebskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz (p)

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

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Oberhausen wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,71% +/- 0,35% für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben (72 Kauffälle, 88,7m² Wohnfläche +/- 19,3m², 2.257 €/m² Kaufpreis / WF +/- 572 €/m², 6,65 €/m² Nettokaltmiete +/- 0,67 €/m², 46,6 Jahre Restnutzungsdauer +/- 13,0 Jahre). Basierend auf der Anzahl der Einheiten im Objekt (neutral bis leicht erhöhend), dem erhöhten Risiko durch die fehlende Rücklage (stark erhöhend), der Objektlage (neutral) und der Wohnungsart/-größe (neutral bis leicht mindernd) wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (leicht mindernd) ein Liegenschaftszinssatz von **1,75%** 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 01.03.2023 gibt für die Baujahresgruppe II, ohne Balkon, einer Wohnungsgröße von 20m² bis unter 60m² (i.M. 40m²), eine Spanne von 4,31 – 6,64 €/m², mit einem Mittelwert von 5,54 €/m² an.

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

Basierend auf den Ausstattungsmerkmalen und dem Baujahr des Gemeinschaftseigentums wird zunächst vom Mittelwert 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
Erneuerung der Wohnungsausstattung	+ 0,58 €/m ²
Erneuerung der Sanitärausstattung	+ 0,41 €/m ²
Fernwärmeanschluss	+ <u>0,18 €/m²</u>
Summe	<u>1,68 €/m²</u>

Weitere abweichende Merkmale, die Zu- oder Abschläge erforderlich machen, liegen nicht vor. Der Mietansatz liegt mit 7,22 €/m² (5,54 €/m² + 1,68 €/m²) leicht über dem Mittelwert der Baujahresgruppe V (Baujahr 1995-2014. 7,06 €/m²), was den Ausstattungsstandard der Wohnung sowie das Baujahr des Gebäudes angemessen berücksichtigt.

Fiktive Einnahmen

$$57\text{m}^2 \times 7,22 \text{ €/m}^2 = 411,54 \text{ €}$$

tatsächliche Einnahmen

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

Ertragswertberechnung Wohnung

Gewerbe	0 m ²	x	0,000000 €/m ²	=	0,00 €	x 12	0 €
Wohnen	57 m ²	x	7,220000 €/m ²	=	411,54 €	x 12	4.938 €
Stellplatz	0 Stck.	x	0,00 €/ Stck.	=	0,00 €	x 12	0 €
Jahresrohertrag des Objektes							4.938 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	411,00 € x 1 Einheiten	=	-411 €
	Stellplatz	0,00 € x 0 Stellplätze / Garagen	=	0 €
		entspricht 8,3 %		-411 €
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m ² x 0 m ²	=	0 €
	Wohnen	13,50 €/m ² x 57 m ²	=	-770 €
	Stellplatz	0,00 €/Stck. x 0 Stück	=	0 €
		entspricht 15,6 %		-770 €
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	2,0% von 4.938 €	=	-99 €
	Stellplatz	0,0% von 0 €	=	0 €
		entspricht 2,0 %		-99 €
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	0,0% von 4.938 €	=	0 €
	Stellplatz	0,0% von 0 €	=	0 €
		entspricht 0,0 %		0 €
Bewirtschaftungskosten				25,9 % -1.279 €

Jahresreinertrag des Grundstücks		3.659 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	12.400 € x 1,75 % Liegenschaftszinssatz	-217 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage		3.442 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage	87.647 €
zzgl. Bodenwert	12.400 €
vorläufiger Ertragswert	100.047 €

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} = 25,462378$$

$$q = \text{Zinsfaktor} = 1 + \frac{p}{100} = 1,0175$$

$$^n = RND = 34 \text{ Jahre}$$

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 1952/53
- um 52m²
- mittlere Wohnlage (möglichst in Objektnähe)
- mittlerer bis guter Ausstattungsstandard
- ohne Balkon
- bis zu 10 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 (1.755 €/m²) in die Vergleichswertberechnung ein. Die Anpassung für den Kaufzeitpunkt wird auf Basis der in den Grundstücksmarktberichten ausgewiesenen Mittelwerten der Baujahresgruppe 1950-1959 angepasst. Hierbei ist zu beachten, dass jeweils die Marktberichte der Folgejahre verwendet werden, da diese den Stand der zuvor ausgewerteten Jahre wiedergeben (Marktbericht 2020 für Kaufpreise aus 2019). Weitere Korrekturfaktoren für abweichende Merkmale (Wohnfläche, Geschosslage, Größe und Alter der Wohnanlage, Wohnlage und Ausstattung) werden der Tabelle „Umrechnungskoeffizienten zu Immobilienricht- bzw. Wohnflächenwerten von Eigentumswohnungen“ aus Kleiber digital entnommen. Bei 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	1.916 €/m²	04-2022	0,87	Hartmannstr.	1,05	1965	0,88	DG (2.)	0,98	normal	1,10	-	1,05	1.743 €/m²
2	2.660 €/m²	06-2022	0,87	Memelstr.	1,00	1955	0,98	1. OG	1,00	normal	1,10	-	1,05	2.619 €/m²
3	2.200 €/m²	07-2022	0,87	Etzelstr.	1,00	1962	0,91	DG (2.)	0,98	sehr gut	0,95	G	1,00	1.622 €/m²
4	1.700 €/m²	01-2023	1,00	Schmachtendorfer Str.	0,95	1958	0,95	DG (3.)	0,96	normal	1,10	-	1,05	1.701 €/m²
5	983 €/m²	03-2023	1,00	Bebelstr.	1,10	1955	0,98	DG (2.)	0,98	normal	1,10	-	1,05	1.199 €/m²
6	1.964 €/m²	03-2023	1,00	Pompstr.	1,00	1959	0,94	1. OG	1,00	normal	1,10	B	1,00	2.031 €/m²
7	1.319 €/m²	03-2023	1,00	Scharnhorststr.	1,10	1953	1,00	2. OG	0,98	normal	1,10	-	1,05	1.642 €/m²
8	508 €/m²	03-2023	1,00	Arenbergstr.	1,10	1955	0,98	1. OG	1,00	normal	1,10	B	1,00	602 €/m²
9	762 €/m²	03-2023	1,00	Wupperstr.	1,15	1954	0,99	EG	1,02	normal	1,10	G	1,00	973 €/m²
10	1.000 €/m²	10-2023	1,00	Biefangstr.	1,00	1963	0,90	EG	1,02	normal	1,10	B	1,00	1.010 €/m²
11	1.755 €/m²	---	1,00	Josefstraße 57	1,00	1953	1,00	1. OG	1,00	gut	1,00	B	1,00	1.755 €/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	1.743 €/m²	60 m² 1,00	6 0,96	3 1,05	Vermietet 1,10	1.933 €/m²
2	2.619 €/m²	50 m² 0,98	10 1,00	8 1,00	Eigennutzung 1,00	2.567 €/m²
3	1.622 €/m²	60 m² 1,00	6 0,96	12 0,85	Vermietet 1,10	1.456 €/m²
4	1.701 €/m²	50 m² 0,98	6 0,96	3 1,05	Eigennutzung 1,00	1.680 €/m²
5	1.199 €/m²	60 m² 1,00	5 0,95	0 1,15	Vermietet 1,10	1.441 €/m²
6	2.031 €/m²	56 m² 1,00	6 0,96	3 1,05	Eigennutzung 1,00	2.047 €/m²
7	1.642 €/m²	53 m² 0,99	8 0,98	0 1,15	Vermietet 1,10	2.015 €/m²
8	602 €/m²	59 m² 1,00	6 0,96	1 1,10	Eigennutzung 1,00	636 €/m²
9	973 €/m²	59 m² 1,00	3 0,93	0 1,15	Eigennutzung 1,00	1.041 €/m²
10	1.010 €/m²	60 m² 1,00	6 0,96	2 1,10	Vermietet 1,10	1.173 €/m²
11	1.755 €/m²	57 m² 1,00	10 1,00	8 1,00	Eigennutzung 1,00	1.755 €/m²
lfd. Nr.	11	Bewertungsobjekt auf Basis des Ertragswertes			Mittelwert	1.613 €/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 $\bar{X} = 1.613 \text{ €/m}^2$

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	1.933 €/m ²	3.735.091 €/m ²	17.743 €/m ² 11		320 €/m ²
2	2.567 €/m ²	6.587.538 €/m ²			954 €/m ²
3	1.456 €/m ²	2.119.666 €/m ²			-157 €/m ²
4	1.680 €/m ²	2.823.461 €/m ²			67 €/m ²
5	1.441 €/m ²	2.076.188 €/m ²			-172 €/m ²
6	2.047 €/m ²	4.191.224 €/m ²			434 €/m ²
7	2.015 €/m ²	4.061.158 €/m ²			402 €/m ²
8	636 €/m ²	404.130 €/m ²			-977 €/m ²
9	1.041 €/m ²	1.082.897 €/m ²			-572 €/m ²
10	1.173 €/m ²	1.376.436 €/m ²			-440 €/m ²
11	1.755 €/m ²	3.080.025 €/m ²			142 €/m ²
Summen	17.743 €/m ²	31.537.815 €/m ²	1.613 €/m ²	2.601.889 €/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 % :

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

$$X \text{ quer} = 1.613 \text{ €/m}^2$$

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

$$S = 540 \text{ €/m}^2$$

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

$$n = 11$$

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

$$\text{Vertrauensbereich } 1.613 \text{ €/m}^2 \quad \pm 363 \text{ €/m}^2$$

$$\text{entspricht } 1.250 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 1.976 \text{ €/m}^2$$

Zur Überprüfung, ob Elemente der Stichprobe als Ausreißer ausgesondert werden müssen, ist der Erwartungsbereich zu ermitteln. Dieser gibt die Spanne an, in der die einzelnen Stichprobenelemente mit einer hier geforderten Wahrscheinlichkeit von 95 % vorkommen können. Werte außerhalb dieser Spanne gelten als Ausreißer und sind aus der Probe zu entnehmen. Die Grenzen für den Erwartungsbereich berechnen sich wie folgt:

$$t_{n-1} * S \quad \pm 1.203 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Erwartungsbereich} \quad 410 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 2.816 \text{ €/m}^2$$

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 ein Ansatz leicht über dem Mittelwert, aber noch deutlich unter dem oberen Spannenwert in Höhe von gewählt (2/3 Gewichtung Mittelwert, 1/3 Gewichtung oberer Spannenwert, $((1.613\text{ €/m}^2 \times 2) + 1.976\text{ €/m}^2) / 3 = 1.734\text{ €/m}^2$). Danach ergibt sich für die Wohnung folgender Vergleichswert:

vorläufiger Vergleichswert $57\text{m}^2 \times 1.734\text{ €/m}^2 = 98.838\text{ €}$

Wertfindung

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

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

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

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

Erläuterung der Marktanpassung

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

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

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

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

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

Die Spaltung des Marktes wurde in der Vergangenheit für gewöhnlich über eine direkte gewichtete Mittelbildung der Verfahrensergebnisse gewürdigt. Die Systematik der ImmoWertV geht jedoch davon aus, dass bei einer marktkonformen Verwendung aller Wertermittlungsparameter auch alle Verfahren zu ein und demselben Ergebnis führen. Hieraus ergibt sich die Vorgabe der Ermittlung eines abschließenden Marktanpassungsfaktors. Diese können nur sachverständig eingeschätzt werden und basieren auf der ursprünglichen Gewichtung der Verfahrensergebnisse. Aus den ermittelten Marktanpassungsfaktoren können dann Schlüsse zur Eignung und der Aussagefähigkeit der Verfahren gemacht werden. Anpassungen von über 40% sprechen grundsätzlich gegen die Eignung eines Verfahrens.

Bei der zu bewertenden Einheit handelt es sich um eine Zweiraumwohnung, in einer ruhigeren innerstädtischen Lage. In dem hier vorliegenden Fall kann keinem der Verfahren eindeutig der Vorrang eingeräumt werden. Das Objekt ist zwar tendenziell den Renditeobjekten zuzurechnen, aufgrund der Eigennutzung jedoch nicht mietvertraglich gebunden, so dass auch eine Eigennutzung durch den Ersteher in Betracht kommt. 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	100.047 €	0,50	50.024 €	0,99
vorläufiger Vergleichswert	98.838 €	0,50	49.419 €	1,01
			<u>99.443 €</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.

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Ertragswert} \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &= 100.047 \text{ €} \times 0,99 \\
 &= 99.046 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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		99.046 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge		0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Wohnung	-	0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Gemeinschaft	-	0 €
- Stellplatz / Garage	+	0 €
- pauschale Zeitwerte	+	0 €
- Sonstiges, fehlende Rücklage	-	<u>4.400 €</u>
	Verkehrswert	94.646 €
Verkehrswert gerundet		95.000 €

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 06. Februar 2025 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **95.000 €** (fünfundneunzigtausend)

26.03.2025

.....
Datum Boscheinen

17K 048/24

Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 17.03.2025 um 12:16 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



Josefstraße, Blickrichtung Osten



Nordwestansicht Josefstraße 57



Westansicht Josefstraße 57



Tersteegenstraße, Blickrichtung Süden



Josefstraße, Blickrichtung Westen



Dachgaube Straßenseite



Straßenansicht



Hauseingang

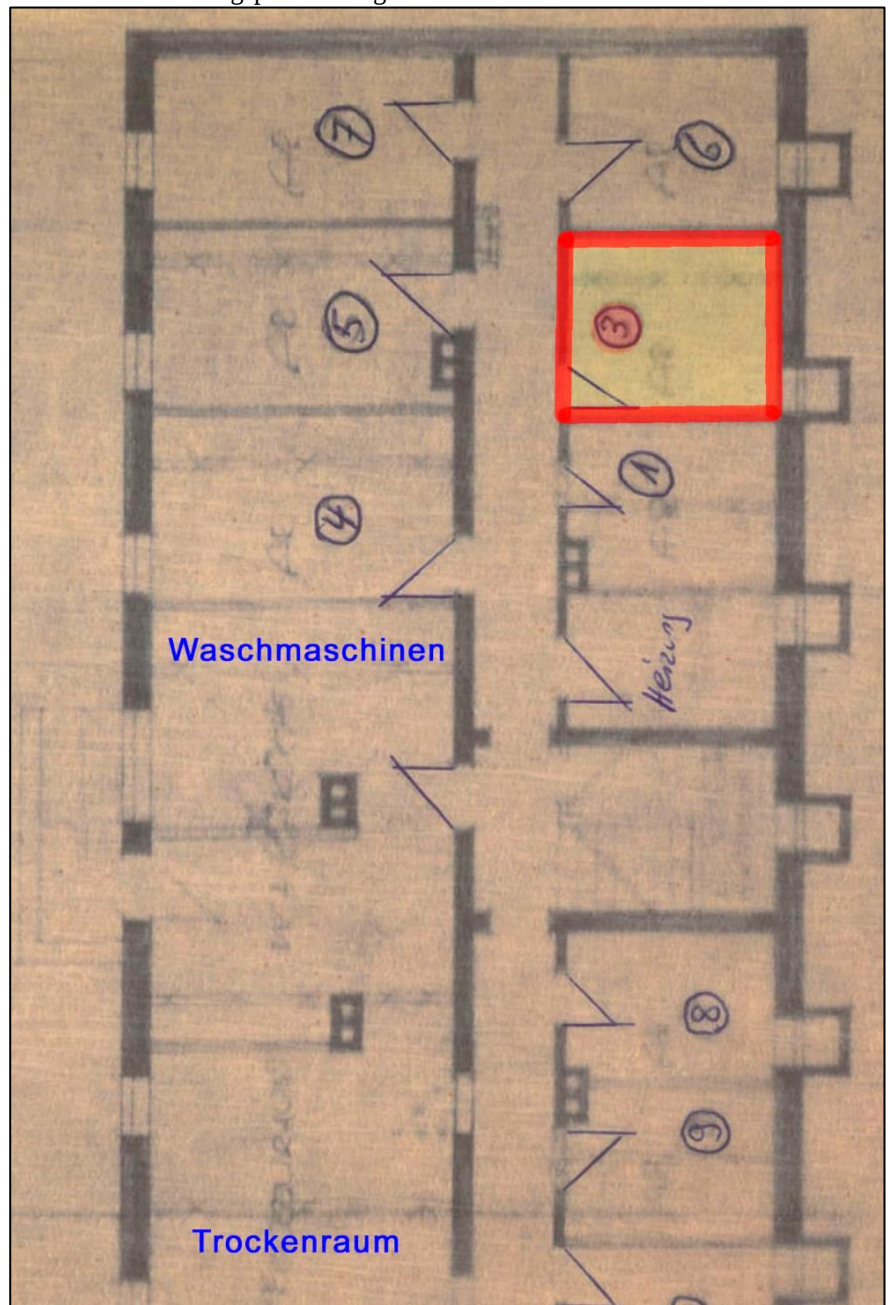


Vorgarten



Innenansicht Eingangsbereich

Ausschnitt Aufteilungsplan Kellergeschoss mit Stand 1994

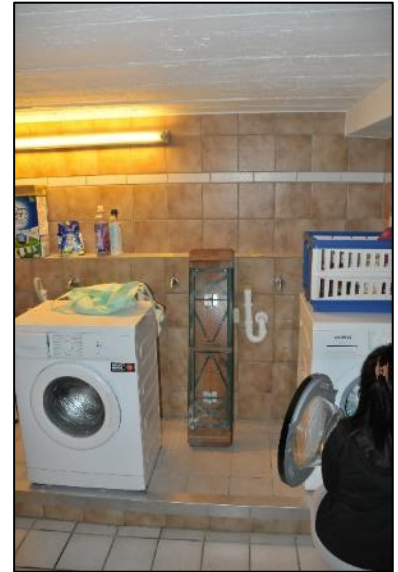




Kellergang, Markierung Keller ETW3



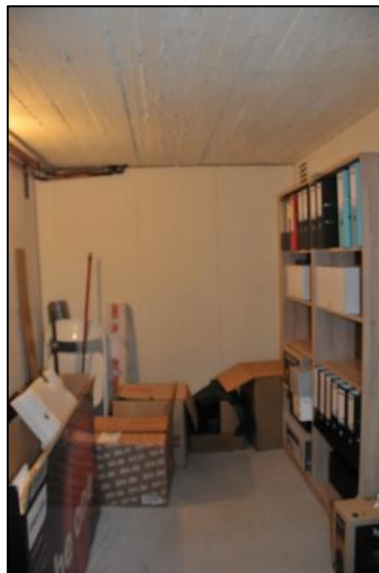
Hausanschlüsse unter der Treppe



freier Waschmaschinenanschluss



Fernwärmeanschluss



Innenansicht Keller ETW3



Ausstattungsmerkmal Kellerraum



Treppe zum Obergeschoss

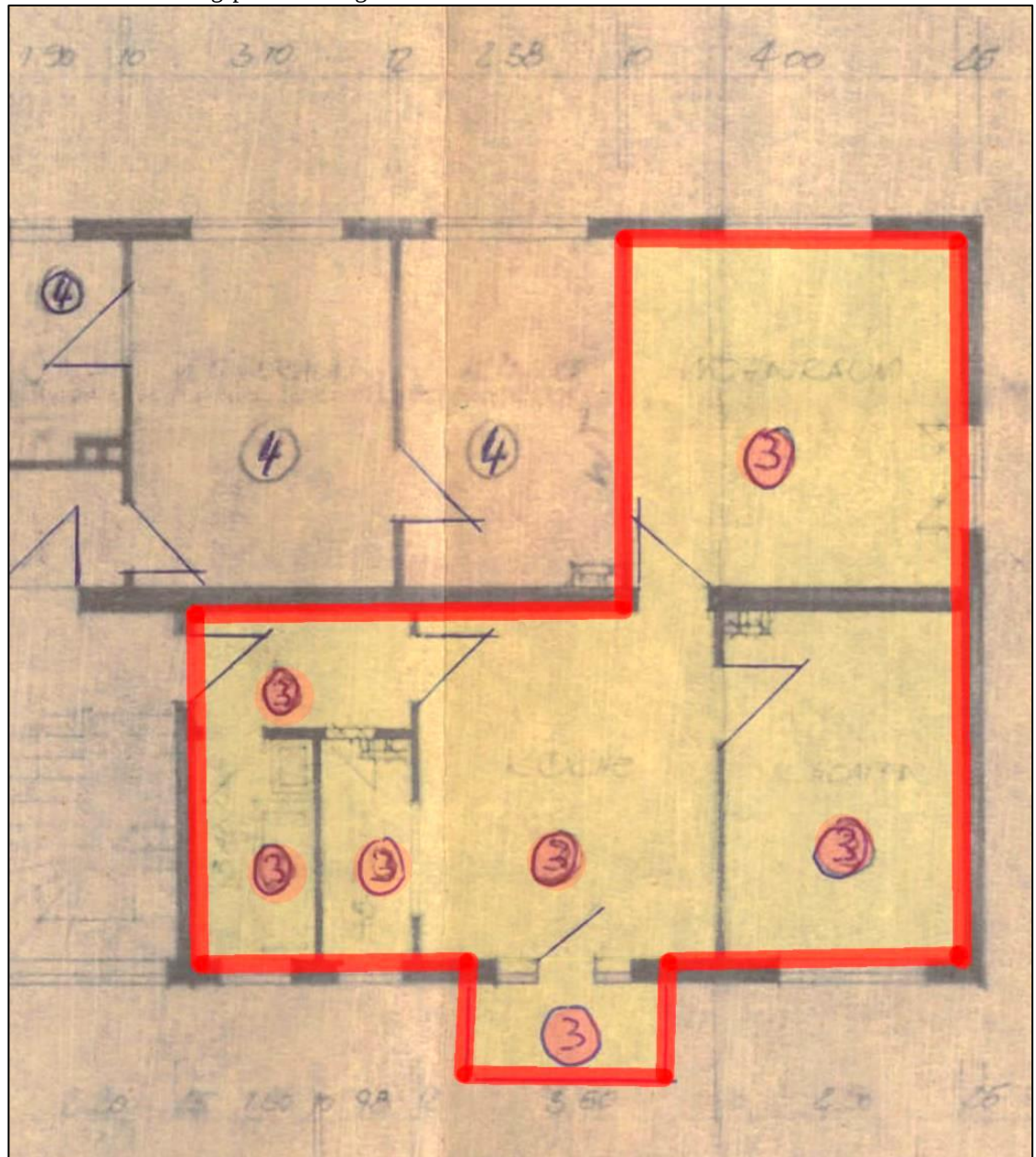


Treppenhaus 1. OG, rechts ETW3

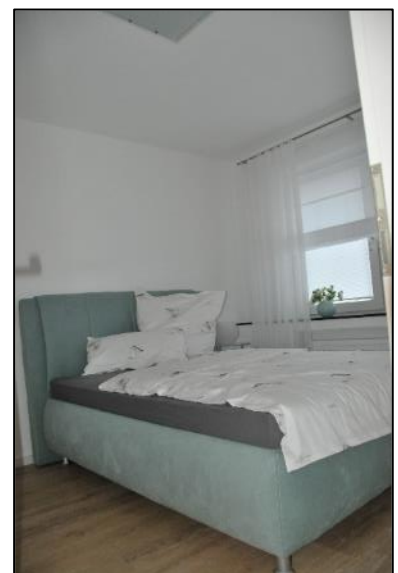


Wohnungstüre ETW3

Ausschnitt Aufteilungsplan 1. Obergeschoss mit Stand 1994



Wohnraum



Schlafzimmer



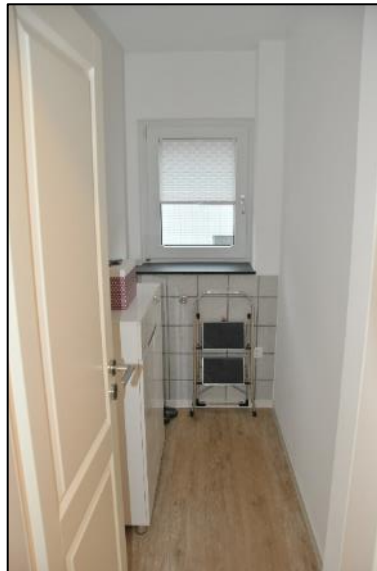
Oberboden Türschwelle



Küche



Küche, Blickrichtung Diele / Eingang



Abstellraum



Bad



Sicherungskasten



Gegensprechanlage

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.