

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

FACHGEBIETE BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE
MIETEN UND PACTEN

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

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

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



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIRK BOSCHEINEN

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

Korrektur zum

Verkehrswertgutachten

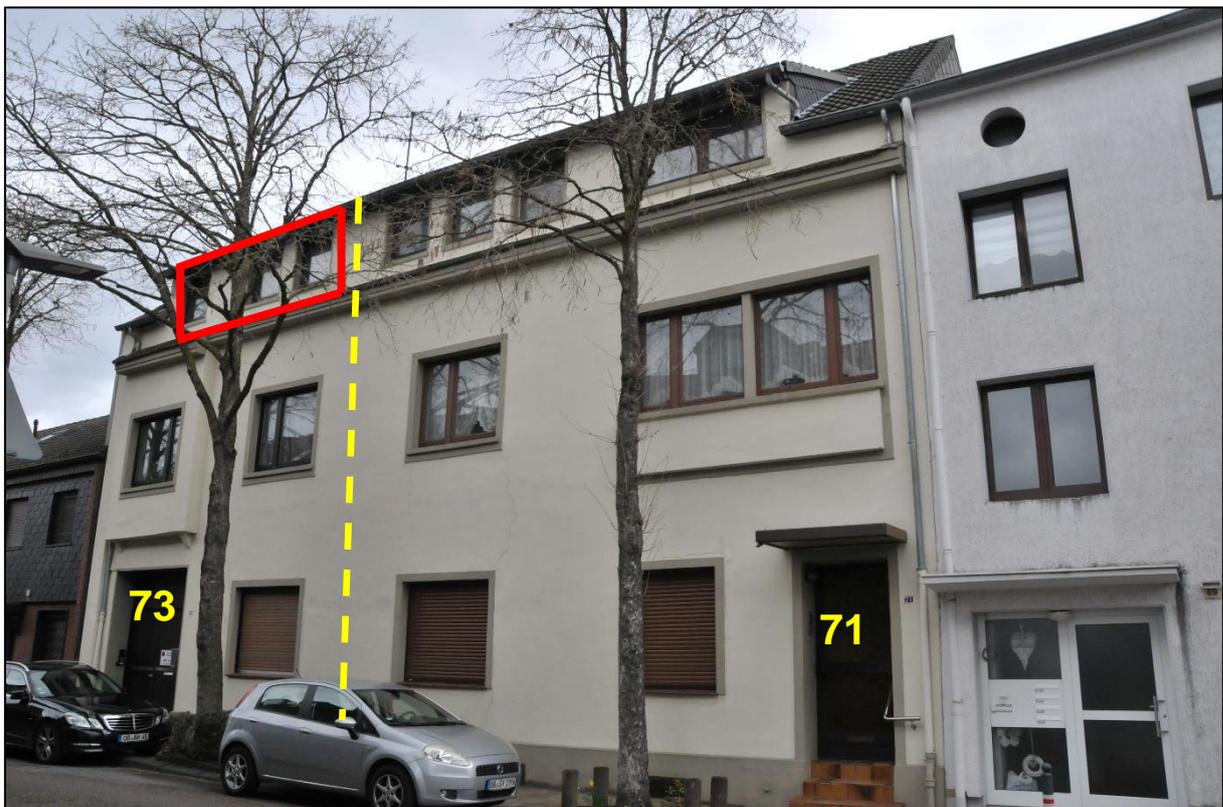
gemäß §194 BauGB zum Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss

der

Bogenstraße 73
46045 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 119/22



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung	3
Erläuterungen zur Korrektur des Altgutachtens	3
allgemeine Angaben	4...
Kataster- und Grundbuchangaben	5
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	31...
- Vorbemerkung zur Wertfindung	
- Marktanpassungsfaktoren	
- besondere objektspezifische Merkmale	
- Verkehrswert	
Anlagen	
- Flurkarte	- Grundrisszeichnungen
- Fotos	- Allgemeine Bewertungskriterien

Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung

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

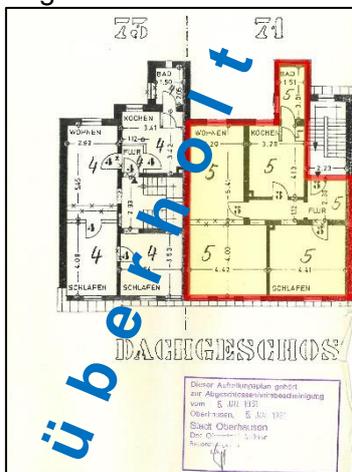
Ein Verkehrswertgutachten ist eine **sachverständige Meinungsäußerung** zum Verkehrswert des zu bewertenden Objektes. Es handelt sich im Grunde um die **Prognose, des auf dem Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises**. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich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

Erläuterungen zur Korrektur des Altgutachtens

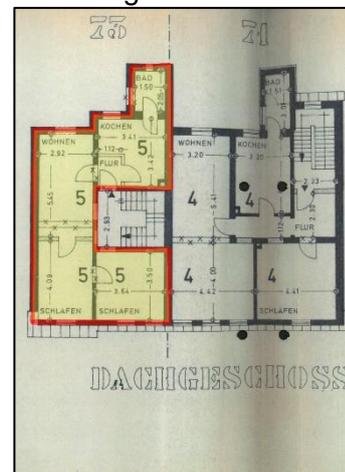
Im Gutachten vom 18.06.2023 wurde die Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss der rechten Gebäudehälfte bewertet (HsNr. 71). Die Lage im Gebäude ergab sich aus den vorliegenden Plänen des Bauamtes zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.01.1981, welche mit denen in der Anlage zur Teilungserklärung (Urkundenrolle 764/80 vom 10.09.1980) übereinstimmen.

Vom Rechtspfleger wurde die Urkunde zu der im Bestandsverzeichnis aufgeführten Korrektur der Hausnummern übersandt. In dieser Urkunde (UR 154/81 vom 20.02.1981) wird neben den geänderten Hausnummern auch die Berichtigung einer fehlerhaften Beschriftung in den Plänen zur Teilungserklärung erwähnt. Die ursprüngliche Annahme einer Grundbuchberichtigung der Hausnummern ist hierdurch überholt. Es ist jetzt von einem Antrag auf Änderung der Abgeschlossenheit auszugehen. Diese Korrektur basiert daher auf dem Plan zur Änderung der Hausnummern und nicht auf dem Plan zur Abgeschlossenheit.

Abgeschlossenheit



Änderung Hausnummer



allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Oberhausen Friedensplatz 1 46045 Oberhausen
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung zum Zwangsversteigerungsverfahren 17K 119/22 mit Auftragseingang vom 04.03.2023.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte erstmalig mit Schreiben vom 06.03.2023 zum 22.03.2023. Der Eigentümer teilte mit, dass er in der kommenden Woche einen Termin mit seinem Rechtsbeistand hat und die Angelegenheit klärt. Der Eigentümer wurde über mögliche Auswirkungen für den Fall aufgeklärt, dass das Verfahren nicht eingestellt wird, wünschte aber dennoch den Abbruch der Besichtigung. Eine Nachfrage beim Amtsgericht am 13.04.2023 ergab, dass dort keine Informationen zu einer Einstellung vorliegen. Mit Schreiben vom 15.04.2023 wurden die Beteiligten über den Termin am 03.05.2023 in Kenntnis gesetzt. Dieser Termin konnte aufgrund eines Reifendefektes am Fahrzeug des Sachverständigen nicht wahrgenommen werden. Als nächster Termin wurde den Beteiligten der 17.05.2023 mitgeteilt. Zu diesem Termin wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Es ist davon auszugehen, dass auch weitere Termine nicht zu einer Innenbesichtigung führen werden. Das Gutachten wird daher nach dem äußeren Eindruck und den vorliegenden Unterlagen fertiggestellt.
Ortsbesichtigung	22.03.2023 / ca. 11:30 Uhr, 17.05.2023 / 12:00 Uhr
Teilnehmer	1. Termin Sachverständiger Eigentümer 2. Termin Sachverständiger
Auskünfte / Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Anliegerbescheinigung vom 18.04.2023- Fachbereich Wohnungswesen vom 09.06.2023- Grundbuch vom 21.11.2022 / Stand 12.10.2022- Kopie der Teilungserklärung vom 10.09.1980- Ergänzungen der Teilungserklärung vom 19.01.1981, 09.01.1981 und 20.02.1981- Online Flurkartenausschnitt vom 03.06.2023- Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2023- Grundstücksmarktbericht 2023- Denkmalschutzliste Stand 21.05.2022- Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2023- Internetseiten www.oberhausen.de, www.open-street-map.de und andere

Katasterangaben

54,91/422,82 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Oberhausen
Flur	1
Flurstück	110, Gebäude- und Freifläche, Bogenstraße 71, 73
Größe	365 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Bogenstraße 73 Nr. 5 des Aufteilungsplanes - mit Kellerraum Nr. 5 des Aufteilungsplanes.

Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen
Grundbuchbezirk	Oberhausen-Styrum
Grundbuchblätter	1356
Bestandsverzeichnis	Angaben stimmen mit den Katasterangaben überein Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu allen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern 1352-1357) beschränkt. Eingetragen am 10.09.1980.
Abt. I	lfd. Nr. 4
Abt. II	Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
Abt. III	keine Eintragungen
	keine den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung samt Ergänzung liegt in Kopie vor. Es bestehen keine ungewöhnlichen, bzw. den Verkehrswert beeinflussenden Vertragsvereinbarungen. Der Einheit wurde kein Sondernutzungsrecht eingeräumt. Dem Sondereigentum wurde der Kellerraum Nr. 5 (siehe Anlage) aus dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet.

Beschlüsse der Eigentümerversammlung

Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 09.08.2023 wird die Höhe des Hausgeldes mit 220 € monatlich angegeben. Es bestehen keine Außenstände. Zum Sondereigentum Nr. 5 wurde eine Sonderumlage in Höhe von rd. 520 € beschlossen, die noch nicht geflossen ist. Die Höhe der Rücklage betrug zum 31.12.2022 rd. 7.000 €.

Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) § 19 Abs. 2 Nr. 4 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. Das Objekt vermittelt in Teilbereichen (Dachentwässerung, Schindeln Dachgaube, Fassadenrisse) einen leicht vernachlässigten, aber funktionstüchtigen Zustand. 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 die zwingend erforderlichen sowie die mittelfristig planbaren Maßnahmen abzudecken. Laufende Kosten sowie einfache Reparaturen sind abgedeckt, für darüberhinausgehende Maßnahmen ist aber keine ausreichende Rücklage vorhanden. Das Risiko einer Sonderumlage ist erhöht. Der anteilige Betrag wird als besondere Objekteigenschaft „fehlende Rücklage“ berücksichtigt. Der Anteil für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 5 beträgt rd. **- 5.600 €** ((50.000 € - 7.000 €) : 422,82 x 54,91 = 5.584€). 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 Instandsetzungskosten berücksichtigen lediglich eine einfache funktionelle Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums und keine Modernisierungskosten wie die Verbesserung der Wärmedämmung, die Installation einer Photovoltaikanlage, die Erneuerung der Fenster, der Haustüranlagen oder ähnliche Maßnahmen.

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 Überbauungen ersichtlich
Leitungsrechte	keine Leitungsrechte ersichtlich
Wegerechte	keine Wegerechte ersichtlich
Mitbenutzung	keine Mitbenutzung ersichtlich

Grundstücksmerkmale

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

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

Planungsrecht

Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist das Gebiet als 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 Bogenstraße. Die Bogenstraße ist eine ruhigere, einspurige Anwohnerstraße mit beidseitigen Gehwegen. Straßenbeleuchtung ist einseitig vorhanden. Das Parken am Fahrbahnrand, bzw. auf dem Gehweg ist beidseitig gestattet. Die Parkmöglichkeiten sind begrenzt, aber ausreichend.

Versorgungsleitung

Strom, Wasser, Telefon

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 Bogenstraße als gezahlt.

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

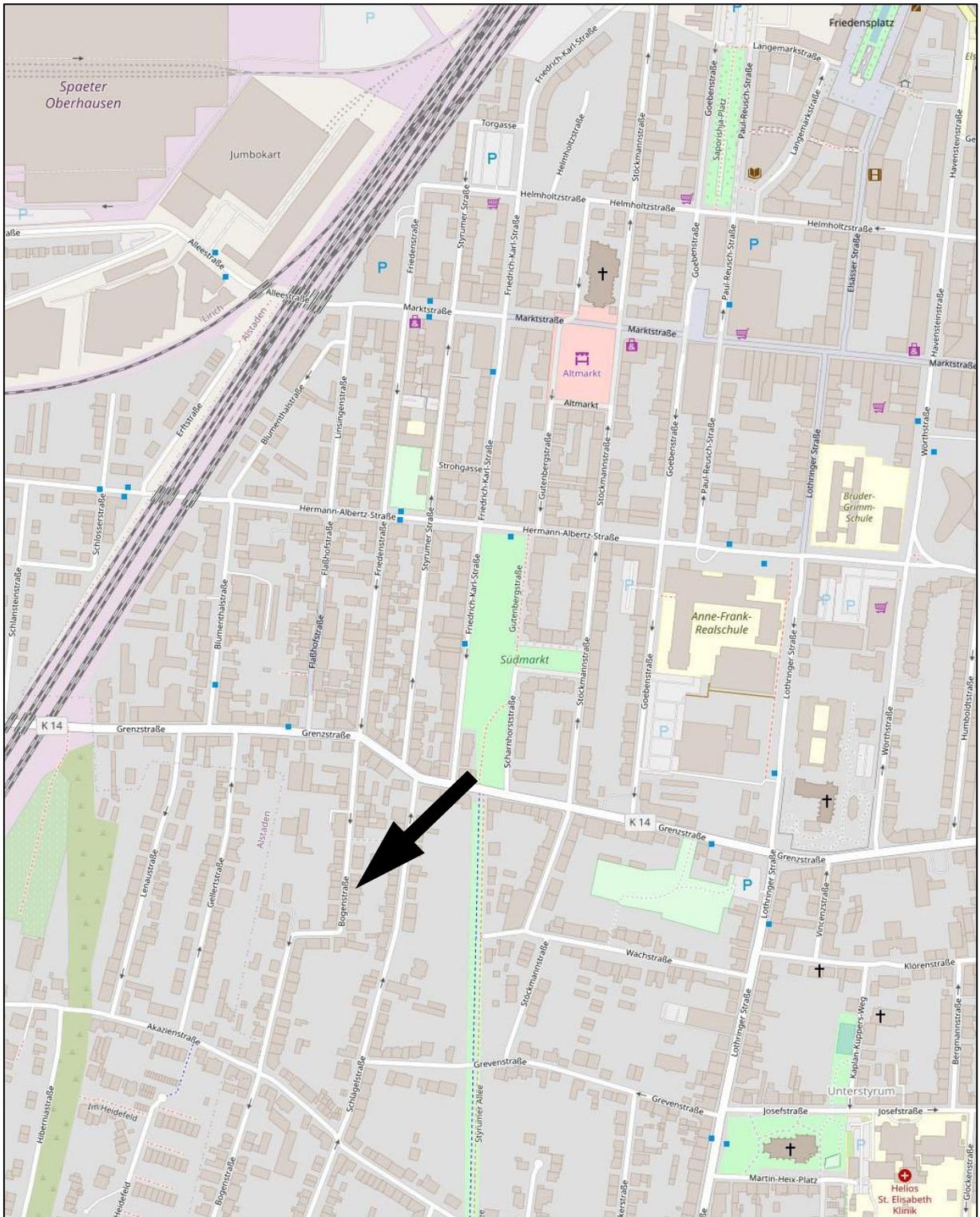
Straßenbaubeiträge nach §8 KAG NRW können für künftige Ausbaumaßnahmen grundsätzlich erhoben werden. Die Straßenbaubeiträge werden lt. Mitteilung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 04.05.2022 durch die landesseigene NRW.BANK anstatt mit 50% nunmehr zu 100% gefördert. Nach derzeitigem Kenntnisstand bleibt die Beitragspflicht aber grundsätzlich bestehen. Beitragspflichtig ist der Eigentümer zum Zeitpunkt des Bescheides.

Bodenbeschaffenheit/Zuschnitt

Oberfläche	Die Oberfläche ist eben. Es gibt keine Hinweise auf ungewöhnliche Geländeerhöhungen oder -vertiefungen, die auf Verfüllungen oder Ähnliches schließen lassen.
Aufwuchs	Das Grundstück ist zu einem großen Teil bebaut. Die Hoffläche ist überwiegend befestigt. Der vereinzelt vorhandene Aufwuchs ist nicht außergewöhnlich oder besonders wertvoll und deshalb mit dem Bodenwert abgegolten.
Baugrund	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 rechteckig (siehe Anlage). Die Straßenfront hat eine Länge von rd. 17m und die Grundstückstiefe beträgt ca. 23m. Die südliche Grenze verspringt ab einer Tiefe von ca. 12m um 1,5m nach innen / Norden.
Altlasten	Altlastenverdächtige Nutzungen waren in der Vergangenheit nicht angesiedelt, bzw. entsprechende Hinweise liegen nicht vor. 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=19/51.46433/6.84676>



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 Stadt zur A2, A3, A40, A42 und A516. Am Hauptbahnhof halten stündlich Eurocitys auf der Strecke Köln – Amsterdam. Innerhalb der Stadt wurde 1996 der in den 80er Jahren eingestellte Straßenbahnverkehr wiederaufgenommen. Sieben Schnellbuslinien fahren werktags im 12-Minuten-Takt. Die Entfernung zum Flughafen Düsseldorf beträgt ca. 35 km.

Lage Bewertungsobjekt

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

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

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Styrum, ca. 1 km südlich 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. Rund 250m nordwestlich befindet sich die Fließhofstraße (Bordellstraße von Oberhausen). Der untere westliche Teil der Marktstraße (Fußgängerzone der Innenstadt von Oberhausen) mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsunternehmen, Banken, Ärzten, einigen Ämtern und Geschäften des täglichen Bedarfs ist in ca. 10-15 Minuten fußläufig zu erreichen. Das Nebenzentrum Lothringer Straße mit Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungsunternehmen befindet sich rd. 700m östlich vom Objekt und ist ebenfalls fußläufig zu erreichen. Die nördlich gelegene, rd. 200m entfernte Grenzstraße ist mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss durchsetzt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Gaststätten und Trinkhallen. Im weiteren westlichen Verlauf ist eine Apotheke angesiedelt. Schulen unterschiedlichen Bildungsniveaus, Kindergärten, ein Altenheim, ein Krankenhaus und diverse kirchliche Einrichtungen sind in der näheren Umgebung und dem Stadtbezirk mehrfach vorhanden.

	<p>Verkehrstechnisch ist das Objekt gut an das Hauptverkehrswegenetz der Stadt angeschlossen. Über die Grenzstraße besteht Anbindung an zwei Hauptstraßen in Nord-Südrichtung (Mülheimer Straße ca. 1,4km östlich, Bebelstraße ca. 0,8km westlich). Hierüber sind Anschlussstellen der A3, der A40 sowie der A42 in 10-15 Minuten zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich rd. 300m entfernt, in der Grenzstraße. Hierüber ist der rd. 1,4km entfernte Hauptbahnhof mit seinen S- und Fernbahnanschlüssen zu erreichen. Über den vorgelagerten ZOB ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.</p>
Wirtschaftslage	<p>Die wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes 2023 zum Markt für Wohnungs- und Teileigentum ist:</p> <p><i>Im Jahr 2022 sind dem Gutachterausschuss 633 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von 88,12 Mio. € vorgelegt worden. Das sind rd. 10 % weniger als im Vorjahr (702 Kaufverträge). Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Jahr 2021 (81,94Mio. €) um rd. 8 %. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich im Durchschnitt erhöht.</i></p>
vorhandene Bebauung	<p>Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus sowie eingeschossigen Lagergebäuden entlang der östlichen Grundstücksgrenze aus der Jahrhundertwende (1900) bebaut. Das Gebäude wurde nach einem Kriegsschaden 1949 in Teilbereichen wieder aufgebaut (überwiegend straßenseitige Fassade Wohnhaus). 1979 wurde der Badanbau in der Hausnummer 71 errichtet. Die Umwandlung in Wohnungseigentum erfolgte 1981. Die Lagerräume der ehemaligen Bäckerei im Hof wurden in Teileigentum umgewandelt, was eine Wohnnutzung ausschließt. Die Hofzufahrt befindet sich in der Hausnummer 73.</p>
umliegende Bebauung	<p>Die Umgebung wird durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung geprägt, die vereinzelt mit eingeschossigen Wohngebäuden durchsetzt ist. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren mit den hieraus resultierenden Baustilen. Die überwiegende Bauweise ist die geschlossene, mehrgeschossige Wohnbebauung mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss oder den Hofbereichen.</p>
abschließende Lagebeurteilung	<p>Die Wohnlage ist entsprechend der Definition des Mietspiegels "überwiegend zusammenhängend bebaut, ohne außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm oder Geruch" als mittel, jedoch mit Tendenz zur einfachen Lage einzustufen. Diese Tendenz ergibt sich durch die Nähe zum 250m nordwestlich gelegenen Rotlichtmilieu in der Fließhofstraße. Eine Einstufung als einfache Wohnlage „überdurchschnittliche Verkehrsbelästigung oder Beeinträchtigung durch Gewerbe-/Industriebetriebe, ungünstiges Wohnumfeld mit wenig Grün-</p>

und Freiflächen“ ist noch nicht vorzunehmen. Das Bewertungsobjekt grenzt nicht unmittelbar an das Rotlichtmilieu an, liegt aber im Bereich der Ausstrahlung. Hier befindet sich zudem die nächstgelegene Bushaltestelle. Solche „Beeinträchtigungen“ sind vergleichbar mit den Vor- und Nachteilen einer Kernlage in der Innenstadt gegenüber einer Lage im Außenbereich. Es handelt sich weitgehend um lagetypische Merkmale, die bewusst gewählt oder in Kauf genommen werden. Die abschließende Lageeinordnung erfolgt im unteren Spannenbereich mittlerer Wohnlagen, der sich mit dem oberen Spannenbereich einfacher Wohnlagen überschneidet.

Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwert

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

Für diesen Bereich wird mit Stand 01.01.2023 ein zonaler Bodenrichtwert von 220 €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG, bei einer drei- bis viergeschossigen Bebauung, der Nutzungsart Mischgebiete, einer GFZ von 1,0 und einer Grundstückstiefe von 35m angegeben. Lagemerkmal ist die Schlägelstraße 42.

Lagewertbestimmung

In der Karte zum Umgebungslärm des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegen das Bewertungsobjekt und der Bodenrichtwert beim „Straßenverkehr 24h“ in der gleichen Lärmzone (unterhalb der dargestellten Bereiche von 55 - 75 db(A); üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Kühlschrank 40 dB, leise Radiomusik 50 dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70 dB). Es ist somit keine Lagaanpassung anzubringen.

Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand des Grundstücks entsprechen im Wesentlichen den Merkmalen des Bodenrichtwertes. Anpassungen hierfür sind nicht anzubringen. Die abweichende Grundstücksgestalt schränkt die Bebaubarkeit

nicht grundsätzlich ein, was mit einem Abschlag von 2% ausreichend gewürdigt wird. Die geringere Grundstücks-tiefe wirkt sich auf die GFZ aus und wird über diesen Korrekturfaktor berücksichtigt. Die Ausrichtung nach Osten wird entsprechend der Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Oberhausen mit einem Faktor von 1,00 berücksichtigt.

Zu prüfen ist letztendlich 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 75% in die Berechnung ein. Staffelgeschosse werden im vollen Umfang berücksichtigt.

Geschossfläche lt. Unterlagen (16,8m x 10,6m + 0,8m x 4,4m + 2,4m x 2,5m + 1,4 x 4,0m + 2,0m x 2,0m) x 2,75 Geschosse 542m²

Berechnung WGFZ
 WGFZ = Geschossfläche : Grundstücksgröße
 WGFZ = 542 m² : 365 m²
 WGFZ = 1,48

Die bauliche Ausnutzung entspricht nicht dem Bodenrichtwertgrundstück. Im Grundstücksmarktbericht wird für drei- und mehrgeschossige Wohnbaugrundstücke auf die Umrechnungskoeffizienten in der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) verwiesen. Für die Berechnung der Umrechnungskoeffizienten (UK) zur WertR wird folgende Formel angegeben:

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

UK für die GFZ tatsächlich 1,48 = 1,226
 UK für die GFZ Bodenrichtwert 1,00 = 1,000

Korrekturfaktor GFZ = GFZ 2,40 : GFZ 1,00
 1,226 : 1,000
 = 1,23

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen	a) Lage	1,00
	b) Grundstücksgestalt	0,98
	c) WGFZ	1,23
	d) Erschließungszustand	1,00
	e) Ausrichtung	1,00
	f) Bodenbeschaffenheit	1,00
	g) <u>Zeitablauf</u>	<u>1,00</u>
	Bodenwertfaktor a) x b) x c) x ...	1,20

$$\begin{aligned}\text{spezielle Bodenwerte} &= \text{Bodenrichtwert} \times \text{Bodenwertfaktor} \\ &= 220 \text{ €/m}^2 \times 1,20 \\ &= 264 \text{ €/m}^2\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Berechnung Bodenwerte} &= \text{spezieller Bodenwert} \times \text{Grundstücksfläche} \\ &= 264 \text{ €/m}^2 \times 365 \text{ m}^2 \\ &= 96.360 \text{ €}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{anteiliger Bodenwert} &= \text{Bodenwert} : \text{Gesamtanteile} \times \text{Miteigentumsanteile} \\ &= 96.360 \text{ €} : 422,82 \times 54,91 \\ &= 12.513 \text{ €} \\ &\text{rd. } \mathbf{12.500 \text{ €}}\end{aligned}$$

Gemeinschaftseigentum

(überwiegend Vermutungen, da ohne Innenbesichtigung)

Gebäudebeschreibung

Nutzung	zweigeschossiges Wohnhaus mit 5 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit im Hof
Bauart	massive Bauweise
Mauerwerk	konventioneller Mauerwerksbau (Außenwände Mauerwerk, Innenwände zum Teil Holzständerwerk ausgemauert)
Baujahr	um 1900, Teilwiederaufbau 1949, 1979 Anbau Bäder HsNr. 71, Umwandlung in Wohnungseigentum 1981
Dachkonstruktion	zu Wohnzwecken ausgebautes Satteldach in Holzkonstruktion, Dacheindeckung Pfannen, straßenseitige größere Dachgauben
Geschossdecken	über Kellergeschoss massiv, Obergeschosse Holzbalkendecken, Badanbau HsNr. 71 Stahlbeton
Treppenhaus	Das Gebäude verfügt über zwei Hauseingänge. Die Wohnungen Nr. 1, 2 und 4 sind an das Treppenhaus der Nr. 71 angebunden. Die Wohnungen Nr. 3 und 5 sowie ein Gästezimmer mit WC der Nr. 1 an das Treppenhaus der Hausnummer 73. Der Zugang zum Hofgebäude und das Treppenhaus der Nr. 73 erfolgt über die Zufahrt. Wand- und Bodenbeläge: baujahrestypische Fliesen; Holztreppe, Ölfarbanstrich bis 1,4m Höhe, darüber Putzanstrich, Nr. 71 natürliche Belichtung, Nr. 73 innenliegend ohne Belichtung
Fassade	Straßenseite und Gaube: Putz gestrichen, Hofseite: Sichtmauerwerk oder Putz, Giebelflächen: Schindeln (Faserzement, braun)
Keller	teilunterkellert (ohne Zufahrt), Heizungsraum, Waschküche und Mieter/ Wohnungskeller , massive Trennwände
besondere Bauteile	Die besonderen Bauteile des Gemeinschaftseigentums (wie Einfriedung, Gauben usw.), die sonstigen baulichen Anlagen und die Außenanlagen befinden sich entweder in einem funktionstüchtigen Zustand oder eventuelle Instandsetzungskosten sind über die fiktive Rücklage abgedeckt und deshalb für den Verkehrswert der einzelnen Wohnung nicht von Bedeutung.
Sonstige bauliche Anlagen	nicht bekannt
Garagen / Stellplätze	An der Hoffläche wurden keine Sondernutzungsrechte eingeräumt. Diese gehört daher zum Gemeinschaftseigentum. Ob hier ggf. KFZ-Stellplätze angelegt wurden, ist nicht bekannt. Die Parkmöglichkeiten in der Straße sind begrenzt, aber 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 abrisstreifen Gebäude kommt wegen des äußerst hohen Instandsetzungsaufwandes kein Wert mehr zu)

ist der allgemeine Unterhaltungszustand des Gebäudes überwiegend mit schlecht (Bauzustandsstufe 5) zu bezeichnen. Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem funktionstüchtigen Zustand. Die Instandhaltung wird auf einfachem Niveau durchgeführt. Es hat den Anschein, dass das Gebäude noch nicht durchgreifend saniert wurde und sich weitgehend in einem dem Baujahr des Teilwiederaufbaus entsprechenden Zustand befindet. Die vereinzelt durchgeführten Erneuerungen sind der gewöhnlichen Instandhaltung zuzurechnen. Die Berücksichtigung der zwingend notwendigen Sofortmaßnahmen sowie der mittel- und langfristigen Instandsetzungsmaßnahmen ist über die fiktive Rücklage abgedeckt (siehe Seite 6, Abschnitt „Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum“).

Ein Energieausweis liegt nicht vor. 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 die Einheit im Extremfall mit dem Gebäudekomplex untergeht. Umgekehrt hat der bauliche Zustand der Einheit in der Regel keine nennenswerten Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer der Anlage.

In Kleiber digital mit Stand Dezember 2019 wird unter anderem auf die Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie verwiesen. Dort werden bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung 70 Jahre +/- 10 Jahre als Orientierungswert angegeben. Um die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze 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 der Baujahre (Ursprungbaujahr, Teilwiederaufbaus, Badanbau) und dem allgemeinen Bau- und Unterhaltungszustand sowie der Aufarbeitung der einzelnen Vernachlässigungen und einer ordnungsgemäßen Instandhaltung wird in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL, eine Restnutzungsdauer von **21 Jahren** verwendet (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von über 80 Jahren; Modernisierungsgrad 4 Punkte: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung). Hieraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1964 (fiktives Baujahr = Jahr - (GND - RND) = 2023 - (80 - 21)). Das fiktive Baujahr wird für die Ermittlung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt. Es ist nicht für die Einstufung einer Baujahresgruppe im Mietspiegel oder anderen ertragsorientierten Verfahren geeignet.

Sondereigentum

(Vermutungen, da ohne Innenbesichtigung)

Allgemeine Angaben

Ausführung u. Lage im Gebäude

Die Wohnung Nr. 5 befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudes und ist über den Hauseingang der HsNr. 73 zu erreichen. Die Wohnung verfügt über Küche, Diele, Bad, ein Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer. Das Bad ist ein gefangener Raum, der nur über die vorgelagerte Küche zu erreichen ist. Auch die beiden Schlafzimmer sind gefangene Räume und nur über den jeweils vorgelagerten Raum zu erreichen. Der Grundriss ist verwinkelt und nicht mehr zeitgemäß. Die Räume sind normal groß. Der Einheit wurde ein separater Kellerraum aus dem Gemeinschaftseigentum zur alleinigen Nutzung zugewiesen (siehe Anlage).

Ausstattung

Fußböden

Nassbereiche PVC oder Standardfliesen, Wohnräume Laminat oder einfacher bis mittlerer Teppichboden

Wand- u. Deckenbeläge

Wände: Tapete gestrichen; Küche: Fliesenschild; Bad: Standardfliesen bis ca. 1,6m Höhe; Decken: überwiegend gestrichen, vereinzelt Paneele oder Styroporplatten

Fenster

einflügelige Dreh-/Kippfenster, Holz, Isolierverglasung, Standardbeschläge

Türen

glatte Türen und Zargen aus Holz, farbig lackiert, vereinzelt mit Glasausschnitt, Standarddrückergarnituren (Langschild)

Sanitäre Ausstattung

einfacher Ausstattungsstandard: Bad mit Wanne, Waschbecken, Stand WC

Elektroinstallation

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

Beheizung

Zentralheizung, baujahrestypische Rippenheizkörper

Warmwasserbereitung

Strom (Durchlauferhitzer im Bad, Küche Boiler oder Untertischgerät)

besondere Einbauten

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

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)

Flur	1,5 m ²
Kochen	10,1 m ²
Bad	3,1 m ²
Wohnen	15,9 m ²
Schlafen	11,9 m ²
Schlafen	<u>12,7 m²</u>
Summe	55,2 m ² abzgl. 3% = 54m ²

Die Flächenberechnung basiert auf den Plänen aus der Bauakte und wurde um abgegriffene Planmaße ergänzt. Hieraus werden sich Abweichungen zu den tatsächlichen Flächen ergeben. Diese sind aber für gewöhnlich nicht wertrelevant. Für die weiteren Berechnungen wird eine **Wohnfläche** von insgesamt ca. **54m²** zugrunde gelegt. Die durchgeführte Flächenberechnung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

Unterhaltungszustand

Die Wohnung wird vom Eigentümer oder Familienangehörigen bewohnt. Es waren keine offensichtlichen Anzeichen für Vandalismus (kaputte Fenster), Brandschaden (Verfärbungen an der Fassade), extremer Luftfeuchtigkeit aufgrund eines Wasserschadens (beschlagene Fenster mit Laufspuren) ersichtlich. Es wird daher von einem funktionstüchtigen Zustand mit normalen Gebrauchsspuren ausgegangen. Inwieweit Schönheitsreparaturen ausgeführt wurden, ist nicht bekannt. In Teilbereichen ist mit Gebrauchsspuren zu rechnen. Es werden keine zwingend notwendigen Instandsetzungskosten berücksichtigt.

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

Ertragswertverfahren

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

Abweichende Ertragsverhältnisse wie

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

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

Verwaltung

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

Sie lehnen sich für Wohnraum an die Ansätze des §26 der Zweiten Berechnungsverordnung an. Der Gutachterausschuss Oberhausen wendet die von der AGVGA.NRW entwickelten Modelle zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes an (www.boris.nrw.de). Für Eigentumswohnungen werden zwar keine Liegenschaftszinssätze angegeben, dennoch muss der Modelansatz der Verwaltungskosten für **Eigentumswohnungen** mit jährlich **372 €** (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 **12,20 €/m²** vor. Lediglich für den ungewöhnlichen Fall, dass die Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter 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.

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 (ρ)

In Kleiber digital mit Stand Dezember 2019 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 2,1% +/- 0,34% für vermietetes Wohnungseigentum angegeben (27 Kauffälle, 84,0m² Wohnfläche +/- 23,7m², 1.999 €/m² Kaufpreis / WF +/- 449 €/m², 6,83 €/m² Nettokaltmiete +/- 1,08 €/m², 45,6 Jahre Restnutzungsdauer +/- 12,3 Jahre). Basierend auf der Anzahl der Einheiten im Objekt (neutral) und dem allgemeinen Unterhaltungszustand (leicht erhöhend) wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (mindernd) sowie dem erhöhten Risiko durch die fehlende Innenbesichtigung (erhöhend) ein Liegenschaftszinssatz von **2,75%** 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 von tatsächlichen Einnahmen.

Aufgrund des Wiederaufbaus 1949 und dem Badanbau 1979 wird die Wohnung der Gruppe II mit Baujahr von 1950 bis 1964 zugeordnet. Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Oberhausen mit Stand 01.03.2023 gibt für Wohnungen der Baujahresgruppe II, ohne Balkon mit 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-/Holztreppe 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 angenommenen Ausstattungsmerkmalen und dem Badeinbau aus 1979 wird vom Mittelwert ausgegangen. Abweichende Merkmale werden entsprechend der Empfehlung im Textteil des Mietspiegels berücksichtigt. Mangels Innenbesichtigung ist der tatsächliche Zustand sowie die Ausstattung nicht bekannt. Den Unterlagen konnten keine Hinweise auf ungewöhnliche Einbauten, der Errichtung einer Dachterrasse, einer stark unterdurchschnittlichen Sanitärausstattung, ungewöhnlichem Grundriss oder ähnlichem entnommen werden. Es wird vom Mittelwert ausgegangen.

Fiktive Einnahmen

$$54\text{m}^2 \times 5,54 \text{ €/m}^2 = 299,16 \text{ €}$$

tatsächliche Einnahmen

Informationen zu tatsächlichen Einnahmen liegen nicht vor. Die Ertragswertberechnung wird auf Basis der fiktiven Einnahmen durchgeführt. Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale nach §8 Absatz 3 ImmoWertV 2010 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	5,540000 €/m ²	=	299,16 €	x 12	3.590 €
Garage	0 Stck.	x	0,00 €/ Stck.	=	0,00 €	x 12	0 €
Jahresrohertrag des Objektes							3.590 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	0% von 0 €	=	0 €		
	Wohnen	372,00 € x 1 Einheiten	=	-372 €		
	Garage	0,00 € x 0 Stellplätze / Garagen	=	0 €		
				entspricht 10,4 %	-372 €	
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m ² x 0 m ²	=	0 €		
	Wohnen	12,20 €/m ² x 54 m ²	=	-659 €		
	Garage	0,00 €/Stck. x 0 Stück	=	0 €		
				entspricht 18,4 %	-659 €	
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €		
	Wohnen	2,0% von 3.590 €	=	-72 €		
	Garage	0,0% von 0 €	=	0 €		
				entspricht 2,0 %	-72 €	
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €		
	Wohnen	0,0% von 3.590 €	=	0 €		
	Garage	0,0% von 0 €	=	0 €		
				entspricht 0,0 %	0 €	
Bewirtschaftungskosten					30,8 %	-1.103 €

Jahresreinertrag des Grundstücks	2.487 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	12.500 € x 2,75 % Liegenschaftszinssatz = -344 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	2.144 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage	33.853 €
zzgl. Bodenwert	12.500 €
vorläufiger Ertragswert	46.353 €

$$15,792946 \quad V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$1,0275 \quad q = \text{Zinsfaktor} = 1 + \frac{P}{100}$$

$$21 \text{ Jahre} \quad n = RND$$

Vergleichswertverfahren

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

Durch die fehlende Innenbesichtigung können zum aktuellen Zustand und der Ausstattung nur Vermutungen angestellt werden. Infolge dieser Unsicherheit wird auf eine kostenpflichtige Auskunft aus der Kaufpreissammlung verzichtet. Zur Kontrolle der Größenordnung des Ertragswertes wird auf eine zeitnahe Auskunft zu einem anderen Objekt zurückgegriffen. Die abweichenden Merkmale werden über Korrekturfaktoren angepasst. Die Auswertung aus 02/2021 hatte unter Beachtung der nachfolgenden Vorgaben:

- Baujahr um 1954 (Mietspiegel Gruppe II 1950-1964)
- um 58m² Wohnfläche
- einfache Wohnlage (Duisburger Straße)
- einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard
- ohne Terrasse / Balkon
- bis zu 9 Einheiten im Objekt
- 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 Vergleichsobjekte nicht durchgeführt werden. Daher wird hier der Weg über das indirekte Vergleichswertverfahren unter Anwendung mathematisch - statistischer Methoden gewählt.

In der folgenden Tabelle werden die wichtigsten Informationen der Vergleichsobjekte dem Bewertungsobjekt gegenübergestellt. Der eingetragene Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt wird auf der Basis des Ertragswertes dargestellt (858 €/m²).

Die Anpassung für den Kaufzeitpunkt wird wegen der uneinheitlichen bis gegensätzlichen Preisentwicklung und sehr geringen Zahl von Verkäufen in den einzelnen Baujahresgruppen auf Basis der Preisentwicklung „mittlerer Neubaupreise“ vorgenommen. 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 mit Stand Dezember 2019 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 Vergleichspreise mit Mittelwertberechnung

Nr.	Ausgangswerte	Datum Verkauf	Korr. Faktor	Objektlage	Korr. Faktor	Baujahr	Korr. Faktor	Lage im Gebäude	Korr. Faktor	Ausstattung und Balkon/Garten/Terrasse	Korr. Faktor	Wohnfläche	Korr. Faktor	Einheiten im Objekt	Korr. Faktor	Vergleichspreise
1	1.100 €/m ²	02-2018	1,32	Königsberger Straße	0,90	1958	0,92	2. OG	1,00	gut, B	0,85	64 m ²	0,98	6	1,00	1.001 €/m ²
2	1.050 €/m ²	03-2018	1,32	Königsberger Straße	0,90	1960	0,90	1. OG	1,02	normal, B	0,95	69 m ²	0,99	6	1,00	1.077 €/m ²
3	871 €/m ²	03-2018	1,32	Hahnenstraße	0,90	1954	0,96	1. OG	1,02	gut, B/G	0,75	70 m ²	0,99	5	0,99	745 €/m ²
4	1.144 €/m ²	04-2018	1,32	Königsberger Straße	0,90	1958	0,92	EG	1,04	gut, B	0,85	65 m ²	0,98	6	1,00	1.083 €/m ²
5	1.087 €/m ²	08-2018	1,32	Königsberger Straße	0,90	1958	0,92	1. OG	1,02	normal, B	0,95	64 m ²	0,98	6	1,00	1.128 €/m ²
6	866 €/m ²	01-2019	1,22	Beethovenstraße	0,90	1963	0,86	DG (2.OG)	1,00	normal, B/G	0,90	62 m ²	0,97	7	1,01	721 €/m ²
7	1.047 €/m ²	06-2019	1,22	Dragonerstraße	0,90	1955	0,95	1. OG	1,02	normal, B	0,95	63 m ²	0,98	6	1,00	1.037 €/m ²
8	1.226 €/m ²	09-2019	1,22	Virchowstraße	0,90	1965	0,85	1. OG	1,02	gut, B	0,85	64 m ²	0,98	6	1,00	972 €/m ²
9	1.220 €/m ²	09-2019	1,22	Mülheimer Straße	0,90	1958	0,92	1. OG	1,02	normal, B	0,95	68 m ²	0,99	6	1,00	1.182 €/m ²
10	1.172 €/m ²	05-2020	1,03	Leuthener Straße	0,90	1954	0,96	EG	1,04	normal, G	0,90	64 m ²	0,98	6	1,00	957 €/m ²
11	858 €/m ²	---	1,00	Bogenstraße 71	1,00	1949/1979 Korrektur auf Basis 1950	1,00	DG (2.OG)	1,00	normal, -	1,00	76 m ²	1,00	6	1,00	858 €/m ²
lfd. Nr.	11	Bewertungsobjekt auf Basis des Ertragswertes								Mittelwerte	66 m ²	978 €/m ²				

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 $\bar{X} = 978 \text{ €/m}^2$

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	1.001 €/m ²	1.002.001 €/m ²			23 €/m ²
2	1.077 €/m ²	1.159.929 €/m ²			99 €/m ²
3	745 €/m ²	555.025 €/m ²			-233 €/m ²
4	1.083 €/m ²	1.172.889 €/m ²	10.761 €/m ²		105 €/m ²
5	1.128 €/m ²	1.272.384 €/m ²	11		150 €/m ²
6	721 €/m ²	519.841 €/m ²			-257 €/m ²
7	1.037 €/m ²	1.075.369 €/m ²			59 €/m ²
8	972 €/m ²	944.784 €/m ²			-6 €/m ²
9	1.182 €/m ²	1.397.124 €/m ²			204 €/m ²
10	957 €/m ²	915.849 €/m ²			-21 €/m ²
11	858 €/m ²	736.164 €/m ²			-120 €/m ²
Summen	10.761 €/m ²	10.751.359 €/m ²	978 €/m ²	957.018 €/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 % :

$$t_9 = 2,262$$

$$X \text{ quer} = 978 \text{ €/m}^2$$

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

$$S = 150 \text{ €/m}^2$$

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

$$n = 11$$

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

$$\text{Vertrauensbereich } 978 \text{ €/m}^2 \quad \pm 101 \text{ €/m}^2$$

$$\text{entspricht } 877 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 1.079 \text{ €/m}^2$$

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:

$$t_{n-1} * S \quad \pm 334 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Erwartungsbereich} \quad 644 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 1.312 \text{ €/m}^2$$

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. Bei einer Vermietung ist dies nicht unbedeutend, jedoch schwächer ausgeprägt. Unter Berücksichtigung der abweichenden Merkmale und den Anpassungen sowie der fehlenden Innenbesichtigung wird vom unteren Spannenwert ausgegangen. Danach ergibt sich für die Wohnung folgender Vergleichswert:

vorläufiger Vergleichswert $54\text{m}^2 \times 877 \text{ €/m}^2 = 47.358 \text{ €}$

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 zur 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, ist regions- und objektartabhängig. 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 Dreiraumwohnung, in einer einfachen innerstädtischen Lage. Die Wohnung ist tendenziell den Renditeobjekten zuzuordnen. Es handelt sich aber nicht um ein klassisches Renditeobjekt. Daraus folgt, dass dem Ertragswert ein höheres Gewicht beizumessen ist, wobei der Vergleichswert aber nicht vernachlässigt werden darf. Unter Würdigung des derzeitigen Marktgeschehens bei Wohnungen in innerstädtischen Lagen und insbesondere der hier verwendeten Datengrundlage im Vergleichswertverfahren, ergeben sich bei der nachfolgenden Gewichtung folgende objektspezifische Marktanpassungsfaktoren zu den Verfahren:

		Gewichtung	Anteil	Faktor
vorläufiger Ertragswert	46.353 €	0,65	30.129 €	1,01
vorläufiger Vergleichswert	47.358 €	0,35	16.575 €	0,99
			46.704 €	1,00

Die gute Übereinstimmung der Verfahrensergebnisse bestätigt die gewählten Wertermittlungsparameter. Sie können daher als Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes verwendet werden. Die Summe der Anteile wird für die Berechnung der Faktoren benötigt und ist nicht der Verkehrswert. Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung des objektspezifischen Marktanpassungsfaktors vom Ertragswert abgeleitet.

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Ertragswert} \quad \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &46.353 \text{ €} \quad \quad \quad \times 1,01 \\
 &= 46.816 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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.

Dies sind hier die fehlende Rücklage und die Instandsetzungskosten des Sondereigentums bzw. der Wohnung (siehe Seite 6 Abschnitt Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum und Seite 23 Abschnitt Unterhaltungszustand)

vorläufiger Verkehrswert	46.816 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Wohnung	- 0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Gemeinschaft	- 0 €
- Stellplatz / Garage	+ 0 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Sonstiges, fehlende Rücklage	- <u>5.600 €</u>
Verkehrswert	41.216 €

Verkehrswert gerundet 41.000 €

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 17. Mai 2023 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **41.000 €** (einundvierzigtausend)

30.10.2023

.....
Datum Boscheinen

17K 119/22

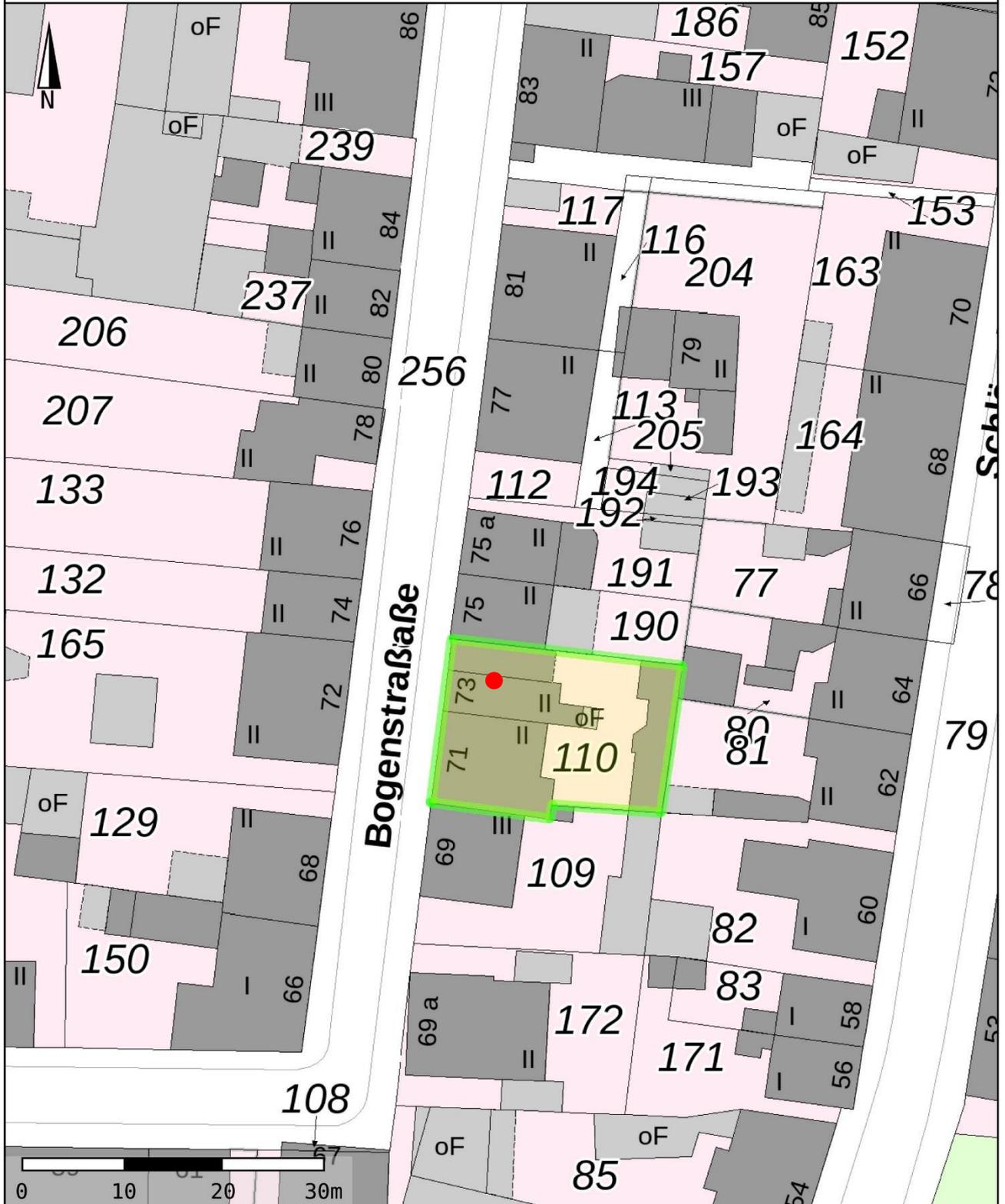
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 03.06.2023 um 22:19 Uhr erstellt.



Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



● Ungefähre Lage der Wohnung im Objekt



Straßenansicht 1. Besichtigungstermin



Straßenansicht 2. Besichtigungstermin



Bogenstraße, Blickrichtung Süden



Bogenstraße, Blickrichtung Norden



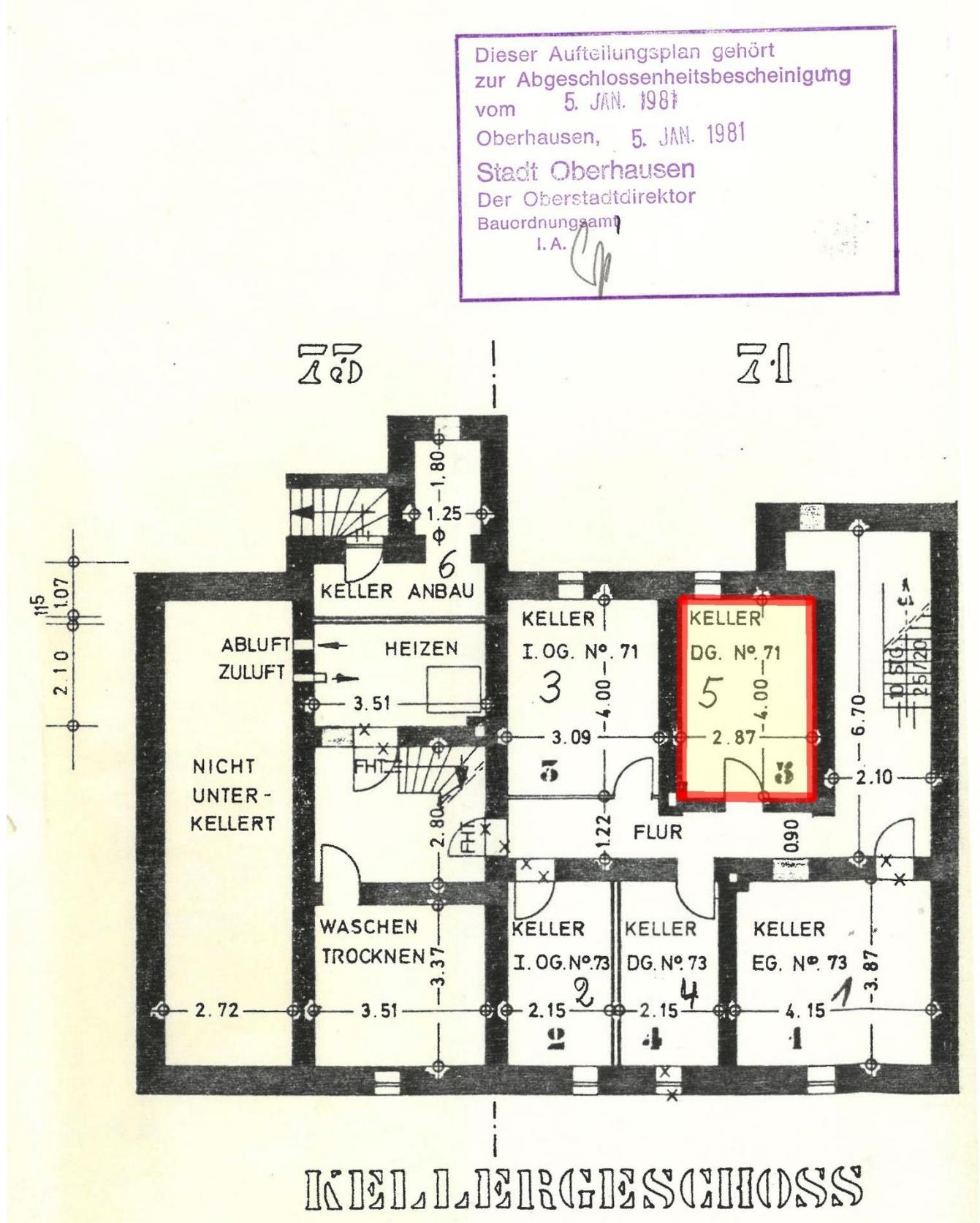
Entwässerung Dachgaube



Straßenansicht, Nordgiebel

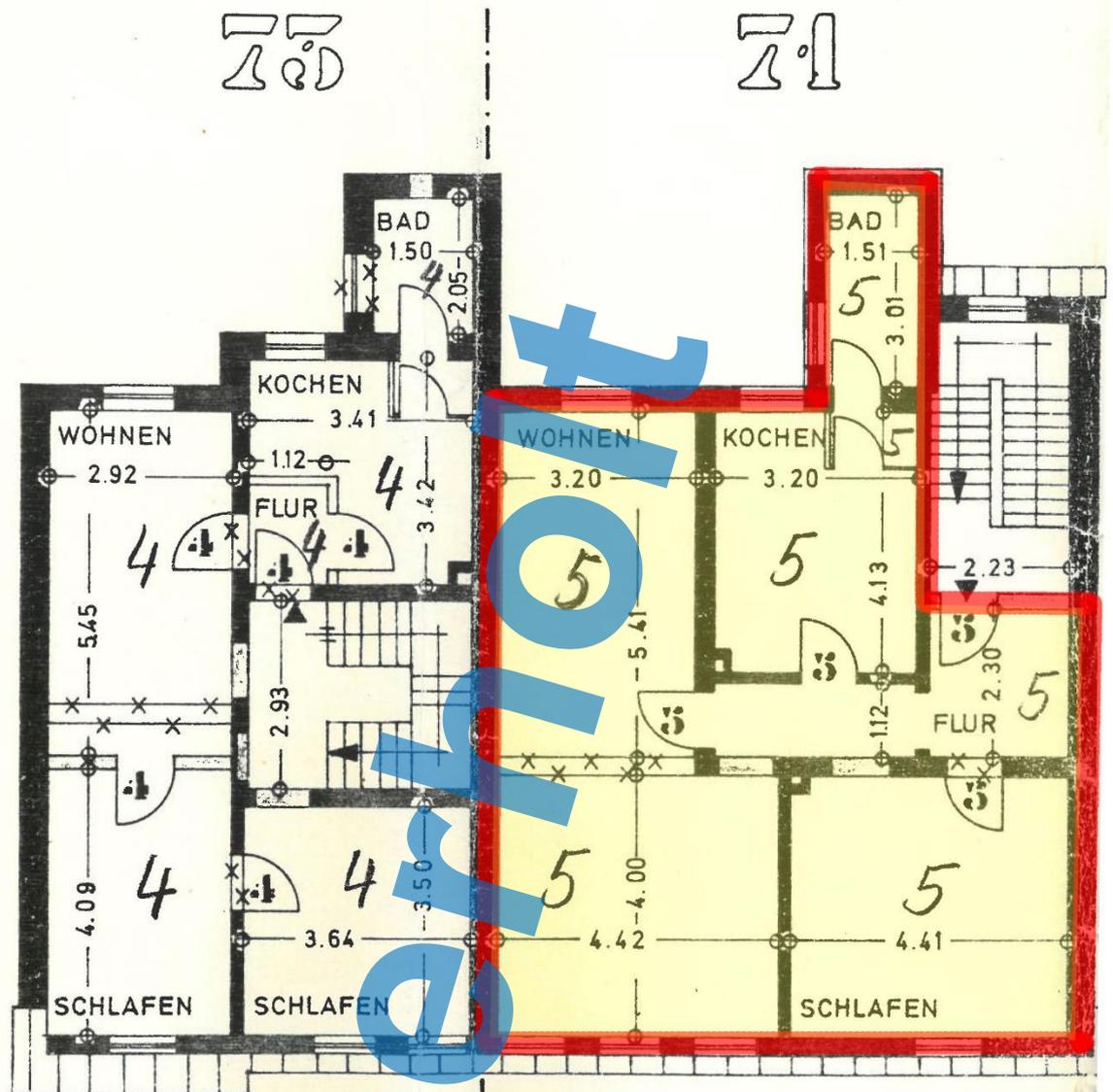
Ausschnitt Grundrissplan Kellergeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

Dieser Aufteilungsplan gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 5. JAN. 1981
Oberhausen, 5. JAN. 1981
Stadt Oberhausen
Der Oberstadtdirektor
Bauordnungsamt
I. A.



zugehöriger Kellerraum farbig hinterlegt

Ausschnitt Grundrissplan Dachgeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

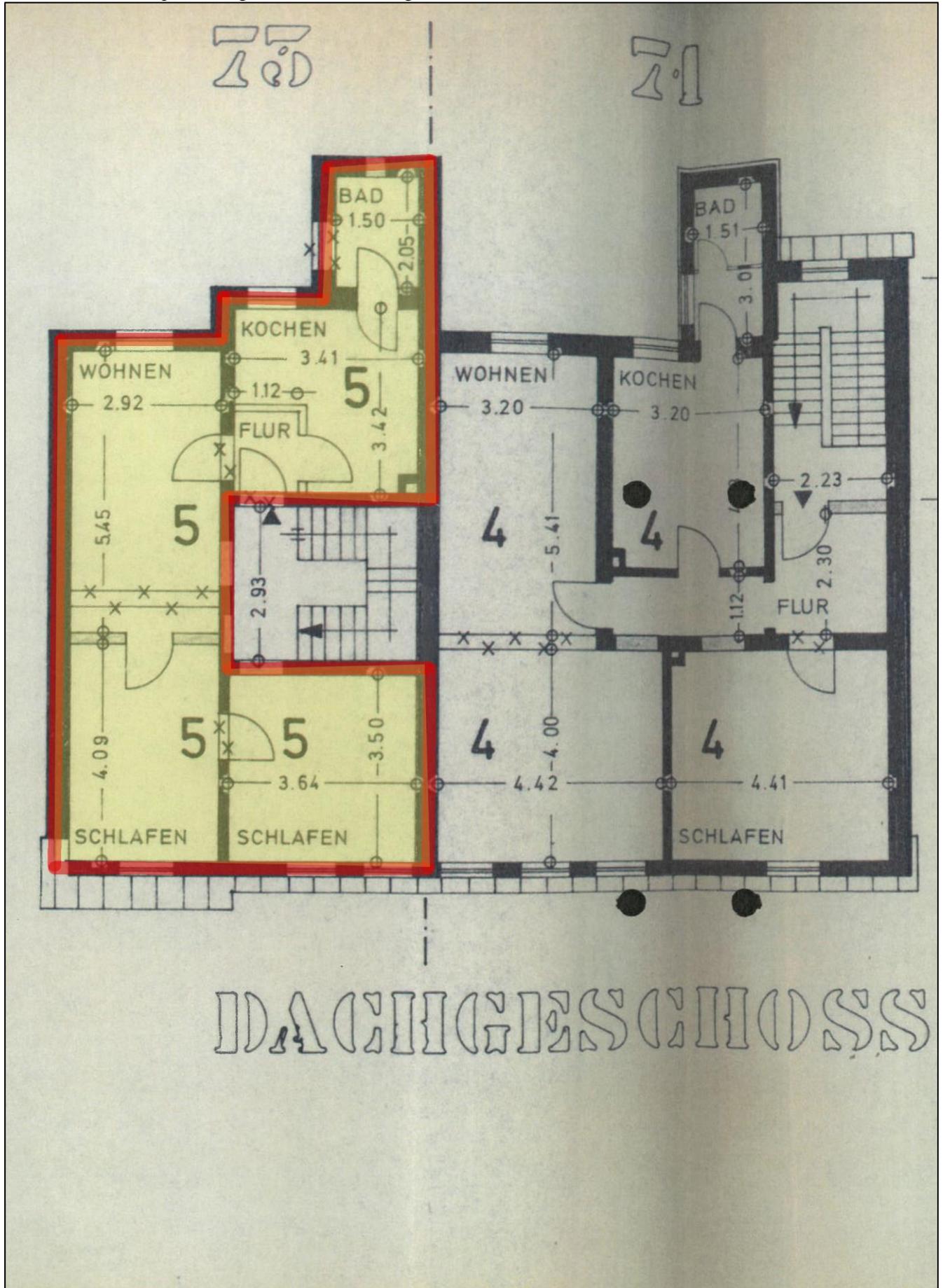


DACHGESCHOSS

Dieser Aufteilungsplan gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 5. JAN. 1981
Oberhausen, 5. JAN. 1981
Stadt Oberhausen
Der Oberstift Inektor
Bauordnungsamt
I.A.

Bewertungsobjekt / Wohnung farbig hinterlegt

Ausschnitt Grundrissplan Dachgeschoss zur Änderung der Hausnummer im Grundbuch



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.