

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 Erdgeschoss rechts

der

Taunusstraße 146
46119 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 013/24



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
Erhaltungsrücklage / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum	5
sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen	6
Grundstücksmerkmale	7...
- Allgemeines	
- Planungsrecht	
- Erschließung	
- Bodenbeschaffenheit / Zuschnitt	
- Stadtplan	
- Orts- und Wirtschaftslage	
Bodenwertermittlung	14...
- Bodenrichtwert	
- Lagewertbestimmung	
- Berechnung Bodenwert	
Gemeinschaftseigentum	17...
- Gebäudebeschreibung	
- Unterhaltungszustand	
- Restnutzungsdauer	
Sondereigentum	20...
- Allgemeine Angaben	
- Ausstattung der Einheit	
- Flächenübersicht	
- Unterhaltungszustand	
Ertragswertverfahren	22...
- Bewirtschaftungskosten	
- Verwaltung	
- Instandhaltung	
- Mietausfallwagnis	
- Betriebskosten	
- Liegenschaftszinssatz	
- Mietwertbestimmung	
- Ertragswertberechnung	
Vergleichswertverfahren	26...
- Tabelle Vergleichspreise mit Mittelwertberechnung	
- Standardabweichung	
- Vertrauensbereich	
- Vergleichswertberechnung	
Wertfindung	32...
- Marktanpassungsfaktoren	
- besondere objektspezifische Merkmale	
- Verkehrswert	

Anlagen

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Flurkarte - Fotos | <ul style="list-style-type: none"> - 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 013/24 mit Auftragseingang vom 03.08.2024.
Anmerkungen zum Auftrag	<p>Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 09.08.2024 zum 23.08.2024. Es konnten die Wohnung, das Kellergeschoss und die Außenbereiche besichtigt werden.</p> <p>Im Hausaktenarchiv des Bauamtes wurden lediglich die WEG-Akte (Umwandlung in Wohnungseigentume / Abgeschlossenheitsbescheinigung) und der Bauantrag zum Trafogebäude gefunden. Bände zum Wohnhaus, bzw. der Siedlung waren nicht vorhanden.</p>
Ortsbesichtigung	23.08.2024 / 18:30 Uhr
Teilnehmer	<ul style="list-style-type: none">- Sachverständiger und Mitarbeiterin- Mieter der Wohnung Nr. 1
Auskünfte / Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Wohnungswesen vom 26.08.2024- Anliegerbescheinigung vom 26.08.2024- Wohnungsgrundbuch vom 21.02.2024 mit Stand 24.07.2023- Kopie der Teilungserklärung vom 23.11.1996

- Urkunde vom 30.11.1964 zum Recht in Abt. II
- Hausverwaltung vom 06.09.2024
- Online Flurkartenausschnitt vom 28.09.2024
- Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht 2024
- Gutachterausschuss vom 09.10.2024
- Bauakteneinsicht vom 20.08.2024
- 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

148/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Osterfeld
Flur	12
Flurstück	342, Hof- und Gebäudefläche, Taunusstr. 146
Größe	899 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts mit Kellerraum Nr. 3 des Aufteilungsplanes

Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen
Grundbuchbezirk	Osterfeld
Grundbuchblatt	6539
Bestandsverzeichnis	Angaben stimmen mit den Katasterangaben überein Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu allen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern 6537 bis 6543) und die vereinbarten Nutzungsregelungen am gemeinsamen Eigentum beschränkt. Eingetragen am 15.01.1997.
Abt. I	lfd. Nr. 3
Abt. II	lfd. Nr. 2
	Angaben stimmen mit dem Beschluss überein Beschränkte persönliche Dienstbarkeit: Das Recht zur Errichtung, zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Transformatorenstation für die Oberhausener Netzgesellschaft mbH. Ursprünglich eingetragen am 14.12.1964, hier eingetragen am 11.03.1998 (Betreiberwechsel eingetragen am 07.09.2021).
Abt. III	keine, den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen

Auftragsgemäß ist der unbelastete Verkehrswert, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung Zwei des Grundbuches zu ermitteln. Unter Beibehaltung der Eintragungen lfd. Nr. 2 ist nicht mit Auswirkungen auf den Verkehrswert zu rechnen, da das Recht keinen Einfluss auf die Nutzung der einzelnen Einheiten hat.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung liegt in Kopie vor. Es bestehen keine ungewöhnlichen, bzw. den Verkehrswert beeinflussenden Vertragsvereinbarungen. Der Einheit Nr. 3 wurde kein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, einem Stellplatz oder ähnlichem eingeräumt. Es ist ein Kellerraum (Nr. 3. siehe Anlage) aus dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet.

Beschlüsse der Eigentümerversammlung

Laut Auskunft der Hausverwaltung liegen derzeit keine Beschlüsse zu Sonderumlagen vor. Es wurden keine Untereinheiten gebildet. Beschlüsse zu Gebrauchsregelungen des Gemeinschaftseigentums durch einen Miteigentümer / Mieter liegen nicht vor (Gartennutzung). Die Höhe des Hausgeldes für die Wohnung Nr. 3 beträgt 306 € monatlich.

Erhaltungsrücklage / 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. Das Gebäude befindet sich weitgehend in einem funktionstüchtigen Zustand und wurde auf einfachem Niveau instandgehalten, aber noch nicht modernisiert. Die Höhe der Erhaltungsrücklage beträgt mit Stand 12/2022 rd. 20.000 €. Die Abrechnung für das Jahr 2023 wurde noch nicht erstellt. Diese Größenordnung ist ausreichend, um die laufenden Kosten und notwendige kleinere Reparaturen wie z.B. die Instandsetzung der Außenanlage im Zugangsbereich (Pflaster vor dem Hauseingang im Bereich des Ablaufs abgesackt) abzudecken. Größere Reparaturen sowie planbare mittlere und größere Instandsetzungsmaßnahmen wie z.B. die Sanierung der Balkone, eine Verbesserung der Fassadendämmung 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 erhöht. Unter Berücksichtigung des funktionstüchtigen Zustandes ist eine Berücksichtigung als „fehlende Rücklage“ jedoch noch nicht erforderlich.

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

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Baulasten	keine Eintragung lt. Bauakte
Denkmalschutz	keine Eintragung lt. Denkmalschutzliste
Gestaltungssatzung	keine Eintragung
Erhaltungssatzung	keine Eintragung
Sanierungsgebiet	keine Eintragung
Umlegungsverfahren	keine Eintragung
Trinkwasserschutzzone	keine Eintragung
Landschaftsschutzgebiet	keine Eintragung
Naturschutzgebiet	keine Eintragung
Überbauung	keine Überbauung ersichtlich
Leitungsrechte	keine weiteren 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 im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 480 „Dorstener Straße / Taunusstraße“ (Rechtskraft 15.08.2008, WA g II GFZ 0,8 GRZ 0,4 SD 40°, TH 7m sowie textliche Festsetzungen bezüglich Farbvorgaben bei der Fassadengestaltung, Begrünung der Dächer und Außenanlagen sowie weiteren Festsetzungen). Die baurechtliche Einstufung ist nach §30 BauGB *„Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“* 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 Taunusstraße einer ruhigen, zweispurigen Wohnstraße ohne Mittelstreifenmarkierung mit beidseitigen Gehwegen und einem Parkstreifen auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Das Parken am Fahrbahnrand ist einseitig gestattet. Die Parkmöglichkeiten sind ausreichend.

Versorgungsleitung	Strom, Wasser, Telefon, Gas
Entsorgung	Stadtmüllentsorgung, Abwasser
Beitrags- und Abgabepflichten	<p>Laut schriftlicher Auskunft des Fachbereiches der Stadt Oberhausen gelten die Erschließungsbeiträge gemäß den §§127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die Herstellung der Erschließungsanlage Taunusstraße als gezahlt.</p> <p>Kanalanschlussgebühren wurden in früheren Jahren gezahlt, sodass nach derzeitigem Landesrecht keine Beiträge fällig werden.</p> <p>Straßenbaubeiträge 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 landeseigene NRW.BANK anstatt mit 50% nunmehr zu 100% gefördert. Die Beitragspflicht bleibt aber grundsätzlich bestehen. Beitragspflichtig ist der Eigentümer zum Zeitpunkt des Bescheides.</p>

Bodenbeschaffenheit/Zuschnitt

Oberfläche	Die Oberfläche ist eben. Es gibt keine Hinweise auf ungewöhnliche Geländeerhöhungen oder -vertiefungen, die auf Verfüllungen oder Ähnliches schließen lassen.
Aufwuchs	<p>Der Vorgartenbereich besteht aus zwei Rasenflächen links und rechts des Zugangs, die zur Straße über Hecken abgeschildert werden. Die linke Rasenfläche wird augenscheinlich von einem Mieter intensiver genutzt (Pflanzkübel und bepflanzter Alautoreifen sowie ein ungenutztes einfaches Aufzuchtshaus). Auch der Bereich seitlich des Giebels und hinter dem Gebäude weist überwiegend Rasenfläche auf. Die im Grenzbereich zur westlich anschließenden Nachbarbebauung als Sichtschutz gepflanzte Hecke aus Koniferen hat eine Höhe von 3-4m. Der vorhandene Aufwuchs ist nicht außergewöhnlich oder besonders wertvoll und deshalb mit dem Bodenwert abgegolten.</p> <p>Die Gartenfläche wird ausschließlich von den Mietern der Erdgeschosswohnung Mitte genutzt. Es wurde ein direkter Gartenzugang vom Balkon geschaffen. Auf der Fläche befinden sich ein Gartenhaus, eine befestigte Wegefläche, ein einfacher ebenerdiger Pool und eine Grillecke. Es bestehen keine Sondernutzungsrechte. Gebrauchsregelungen innerhalb der Gemeinschaft bestehen laut Auskunft</p>

der Hausverwaltung ebenfalls nicht. Diese intensive Gartennutzung durch einen Mieter kann daher von der Eigentümergemeinschaft jederzeit untersagt werden.

Baugrund

In der Onlineauskunft des geologischen Dienstes NRW zum Gefährdungspotenzial aus dem Bergbau sind für die Objektlage Markierungen / Symbole für „Gasaustritt in Bohrungen“ in dem 500m x 500m großen Planquadrat eingetragen. Dies trifft für das gesamte Stadtgebiet zu. Markierungen zu Tagesöffnungen, belegtem oder möglichem oberflächennahen Bergbau sind nicht eingetragen.

Aufgrund der jahrzehntelangen Bergbauaktivitäten in der Region können Einwirkungen des Bergbaus auf das Bewertungsobjekt nicht ausgeschlossen werden. Durch den vorherrschenden Tiefenabbau ist jedoch nicht mit kleinflächigen Bergsenkungen zu rechnen.

Anzeichen von Bergschäden, die eine Anfrage beim Bergamt rechtfertigen, waren nicht ersichtlich. Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es wird aufgrund der vorhandenen Bebauung tragfähiger Baugrund angenommen. Eine konkrete Aussage hierzu kann nur durch eine Baugrunduntersuchung herbeigeführt werden. Ein Bergschadenverzicht ist nicht bekannt.

Zuschnitt

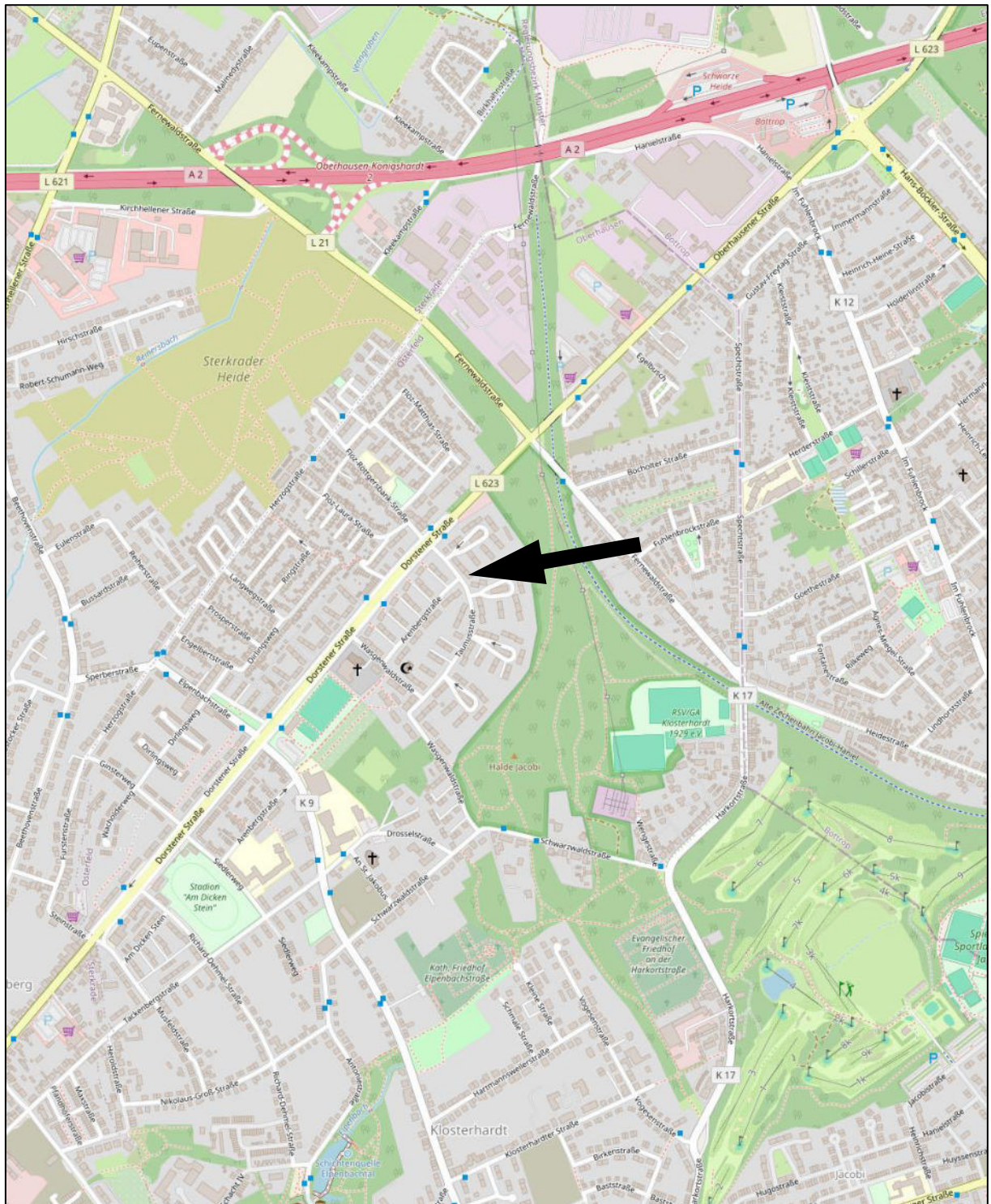
Der Zuschnitt des Grundstücks ist leicht unregelmäßig trapezförmig (siehe Anlage). Die Straßenfront hat eine Länge von ca. 21m und die Grundstückstiefe beträgt rd.38m. Die Breite vergrößert sich nach Westen hin auf etwa 26m.

Altlasten

Altlastenverdächtige Nutzungen waren in der Vergangenheit nicht angesiedelt, bzw. entsprechende Hinweise konnten der Bauakte nicht entnommen werden. Es besteht kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen entsprechend der Definition des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Es wird Altlastenfreiheit zugrunde gelegt, bzw. ein altlastenfreier Verkehrswert ermittelt. Dies bedeutet nicht, dass Altlastenfreiheit tatsächlich gegeben ist. Um eine konkrete Aussage treffen zu können, ob Altlasten vorhanden sind, ist das Hinzuziehen eines Sachverständigen des Fachgebietes Altlasten erforderlich.

Stadtplanausschnitt

<https://www.openstreetmap.org/#map=15/51.53077/6.87152>



Maßstab ca. 1 : 11.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende
www.openstreetmap.org/copyright

Orts- und Wirtschaftslage

allgemeine Standortbeschreibung

Oberhausen ist mit ca. 210.000 Einwohnern eine der mittleren Großstädte des Ruhrgebietes. Als einstige Hochburg für Stahl und Kohle hat sich die Stadt inzwischen stark verändert. Heute bilden Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen einen Schwerpunkt der Wirtschaft und haben mit den Museen, Theatern sowie anderen Attraktionen jedes Jahr Millionen Besucher. Symbolisch dafür steht das CentrO, ein Einkaufspark mit Freizeitgestaltungsmöglichkeiten auf einem ehemaligen Stahlwerksgelände. In der Stadt findet man aber auch ca. 1.400 Hektar Parks, Wälder und andere Grünanlagen.

Im Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung (Ein Baustein des Wegweisers Kommune, www.wegweiser-kommune.de) wird in der Demografietypisierung 2020 Oberhausen dem Typ 7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ zugeordnet. Diese Gruppe umfasst 77 Kommunen mit den Merkmalen:

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

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

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

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

Lage Bewertungsobjekt

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

Der östliche Stadtbezirk Osterfeld ist mit rd. 11 Quadratkilometern und etwa 38.100 Einwohnern (Stand 12/2023) der kleinste Bezirk der drei Bezirke im Stadtgebiet. Er setzt sich aus den Stadtteilen Klosterhardt, Osterfeld-Heide (mit Stemmersberg und Eisenheim), Osterfeld-Mitte, Rothebusch, Tackenberg (Ost) und Osterfeld-Süd/ Vondern zusammen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Mehrfamilienhauskomplex im Stadtteil Klosterhardt, rund 9,0km nördlich der City von Oberhausen. Der Siedlungsbereich wird nördlich von der rd. 1,2km entfernten A2 begrenzt. Die dahinter liegende Halde Haniel mit den nördlich anschließenden, weitläufigen Grünflächen, die bis nach Hünxe und darüber hinaus reichen, bietet entsprechende Freizeitmöglichkeiten. Rd. 1,3km südöstlich befindet sich eine große Grünfläche mit einem öffentlichen Golfplatz sowie einer Sport und Spielanlage. Im weiteren nördlichen Verlauf der Dorstener Straße befinden sich ein Discounter, ein Supermarkt sowie ein Baumarkt (Bottroper Stadtgebiet). Nach 1,3km erreicht man im südlichen Verlauf der Dorstener Straße Dorstener Straße / Ecke Steinstraße ein Nebenzentrum mit Discounter, Supermarkt, Post, Pizzeria, Frisör, Imbiss sowie weiteren Dienstleistern. Die Bottroper Innenstadt ist rd. 4,3 km, das Zentrum von Sterkrade rd. 5,1km und die Innenstadt von Oberhausen rd. 9,0km entfernt. In den Kernbereichen sind öffentlichen Einrichtungen und die typischen Dienstleistungsunternehmen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs ansässig. Der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund für den Statistikbereich Tackenberg – Ost (entspricht Klosterhardt-Nord) liegt mit 41,4% über dem Mittelwert von Oberhausen mit 31,6% (Stand 2021). Klosterhardt ist sehr kinderfreundlich angelegt. So sind hier mehrere Schulen, eine Schulberatungsstelle, Sportplätze, Kindergarten und ein Jugendheim vorhanden, die vom Objekt gut fußläufig erreichbar sind.

Verkehrstechnisch mündet die am Objekt vorbeiführende Taunusstraße in die Dorstener Straße (B 223), von der sowohl die A 516 sowie die A 2 in ca. 5 Fahrminuten erreichbar sind. An der Dorstener Straße befinden sich mehrere Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, die

gut fußläufig vom Objekt zu erreichen sind. Die nächste Bushaltestelle befindet sich rd. 300m nördlich, in der Taunusstraße / Ecke Dorstener Straße.

Wirtschaftslage

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

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

vorhandene Bebauung

Bei dem Grundstück handelt es sich um den rechten Teil einer typischen Mehrfamilienhauszeile, die um 1955 errichtet wurde. Die Siedlung selbst besteht aus 26 Häusern, die in Dreiergruppen angeordnet sind. Die Umwandlung des 7 Familienhauses in Wohneigentum erfolgte 1993.

umliegende Bebauung

In der Taunus- und Arenbergstraße sind vorwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhäuser im typischen Siedlungsstil der 60er Jahre angesiedelt, mit den typischen Grünflächen zwischen den Gebäudezeilen.

abschließende Lagebeurteilung

Die Wohnlage wird entsprechend der Definition des Mietspiegels "überwiegend zusammenhängend bebaut, ohne außergewöhnliche Lärm- oder Geruchsbelästigungen" als mittel, mit Tendenz zur einfachen Wohnlage eingestuft. Die Nachbarschaft entspricht eher den Gegebenheiten eines einfachen Wohnumfeldes. Die Wohnlageneinordnung erfolgt daher 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 Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert von 260 €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG, bei einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung, der Nutzungsart Wohnbaufläche, einer GFZ von 0,6 und einer Grundstückstiefe von 35m angegeben. Lagemerkmal ist die Taunusstraße 116.

Lagewertbestimmung

In der Lärmkartierung 2024 mit Stand 2022 des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegen das Bewertungsobjekt und das Bodenrichtwertgrundstück beim Straßenlärm in der gleichen Lärmzone (unterhalb 55dB(A), üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Kühlschrank 40 dB, leise Radiomusik 50 dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70 dB). Anpassungen sind nicht anzubringen.

Weitere Lagemerkmale wie Grundstückszuschnitt, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand des Grundstücks entsprechen im Wesentlichen dem Bodenrichtwertgrundstück. Anpassungen hierfür sind nicht anzubringen. Die Ausrichtung des Grundstücks nach Nordosten wird entsprechend der Fachinformation

zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Oberhausen mit einem Faktor von 0,95 berücksichtigt. Die abweichende Grundstückstiefe wird durch die Unterteilung in zwei Wertzonen berücksichtigt. Die über 35m hinausgehende Gartenfläche hat die Wertigkeit von Hinterland. Im Grundstücksmarktbericht wird für Hinterland, je nach Nutzwert für das Vorderland, ein Ansatz von bis zu 30% empfohlen. Unter Berücksichtigung der Größe, wird ein Ansatz von 30% gewählt.

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 baulichen 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 18,30m x 10,31m x 2,75 Geschosse 519m²

Berechnung WGfZ

$$\begin{aligned} \text{WGfZ} &= \text{Geschossfläche} : \text{Grundstücksgröße} \\ \text{WGfZ} &= 519\text{m}^2 : (899\text{m}^2 - (3\text{m} \times 26\text{m})) \\ \text{WGfZ} &= 0,63 \end{aligned}$$

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks liegt über der des Bodenrichtwertes. In den örtlichen Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten wird für die Berücksichtigung der WGfZ und der Tiefe bei ein- und zweigeschossig bebaubaren Grundstücken eine Berechnungsformel angegeben.

Wertfaktor (Wohnhaus)

$$\begin{aligned} &= \frac{101,2 + (43,2 * \text{WGfZ}_{\text{ist}}) - (0,57 * \text{Tiefe}_{\text{ist}})}{101,2 + (43,2 * \text{WGfZ}_{\text{BRW}}) - (0,57 * \text{Tiefe}_{\text{BRW}})} \\ &= \frac{101,2 + (43,2 * \text{GFZ}_{0,63}) - (0,57 * \text{Tiefe}_{35\text{m}})}{101,2 + (43,2 * \text{GFZ}_{0,60}) - (0,57 * \text{Tiefe}_{35\text{m}})} \\ &= \frac{108,471}{107,17} \\ &= 1,01 \end{aligned}$$

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen	a) Lage / Lärm	1,00
	b) Grundstücksgestalt	1,00
	c) WGFZ	1,01
	d) Erschließungszustand	1,00
	e) Ausrichtung	0,95
	f) Bodenbeschaffenheit	1,00
	g) Zeitablauf	1,00
	Bodenwertfaktor a) x b) x c) x ...	0,96

spezieller Bodenwert = Bodenrichtwert x Bodenwertfaktor
 260 €/m² x 0,96 = 250 €/m²

Berechnung Bodenwert = spezieller Bodenwert x Grundstücksfläche
 Vorderland 250 €/m² x 821m² = 205.250 €
 Hinterland 250 €/m² x 30% x 78m² = 5.850 €
 Summe 211.100 €

anteiliger Bodenwert = Bodenwert : Gesamtanteile x Miteigentumsanteile
 Sondereigentum Nr. 3 211.100 € : 1.000 x 148
 = 31.243 €
 rd. **31.200 €**

Gemeinschaftseigentum

Gebäudebeschreibung

Nutzung	zweigeschossiges Wohnhaus mit 7 Wohnungen
Bauart	massive Bauweise
Mauerwerk	konventioneller Mauerwerksbau
Baujahr	um 1955; 1993 Dachgeschossausbau und Umwandlung in Wohnungseigentum,
Dachkonstruktion	zu Wohnzwecken ausgebautes Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung Dachsteine
Geschossdecken	massiv (Stahlbeton)
Treppenhaus	massive Treppe zum Sockel-/Erdgeschoss, Stufen Kunststein; baujahrestypische Holztreppe zu den Obergeschossen; Holzgeländer zweifarbig lackiert, Podeste PVC Belag; Belichtung Fenster
Fassade	Putz auf Dämmung, gestrichen
Keller	voll unterkellert; massive Trennwände, Waschküche; Wohnungs-/ Mieterkeller
besondere Bauteile	Die besonderen Bauteile des Gemeinschaftseigentums (wie Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Balkone, Einfriedung 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	Es gibt keine der Gemeinschaft zuzuordnenden sonstigen baulichen Anlagen. Das Gartenhaus, die Überdachung der Grillecke und der Pool sind von einem Mieter errichtet worden und gehören somit <u>nicht</u> zum Gemeinschaftseigentum.
Garagen / Stellplätze	Es sind keine Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Parkmöglichkeiten sind am Fahrbahnrand und schräg gegenüber in Form eines Parkstreifens ausreichend vorhanden.

Unterhaltungszustand

Nach der allgemeinen Klassifizierung der Bauzustandsstufen

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

ist der allgemeine Unterhaltungszustand des Gebäudes überwiegend mit mäßig (Bauzustandsstufe 4) und vereinzelt mit schlecht (Bauzustandsstufe 5) zu bezeichnen. Das Gebäude wurde noch nicht durchgreifend saniert, aber fortlaufend instandgehalten und befindet sich in einem funktionstüchtigen Zustand. Die erneuerten Gewerke (Fenster, Dacheindeckung, Briefkastenanlage usw.) sind überwiegend der gewöhnlichen Instandhaltung zuzurechnen. Hierbei ist auch zu beachten, dass ältere Maßnahmen i.d.R. nur noch bedingt zeitgemäß sind und daher einen geringeren Stellenwert haben (z.B.: Gebäude mit Baujahr 1960, das 1990 modernisierte Fenster oder Bad ist inzwischen über 30 Jahre alt). Die Berücksichtigung zwingend notwendiger Sofortmaßnahmen ist nicht erforderlich, bzw. über die Erhaltungsrücklage abgedeckt (siehe Seite 5, Abschnitt „Erhaltungsrücklage / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum“). Die vorhandenen Gebrauchsspuren haben keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit. Ein Energieausweis liegt vor (Basis Energieverbrauch, gültig bis 12.11.2030, Bewertungsobjekt 178 kWh/ (m² a) Endenergieverbrauch, entspricht der Energieeffizienzklasse D; 196kWh/ (m² a) Primärenergieverbrauch; entspricht der Energieeffizienzklasse E). 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 der Baukörper 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 ordnungsgemäßen Instandhaltung wird in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL, eine modifizierte Restnutzungsdauer von **34 Jahren** verwendet (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 69 Jahren; Modernisierungsgrad Bewertungsobjekt 8 Punkte, Modernisierungsgrad 8 Punkte entspricht „mittlerer Modernisierungsgrad“).

Sondereigentum

Allgemeine Angaben

Ausführung u. Lage im Gebäude

Die Wohnung Nr. 3 befindet sich im Erdgeschoss rechts und verfügt über Diele, Bad, Küche, Schlafzimmer und einen Wohnraum mit Zugang zum Balkon. Der Grundriss ist zeitgemäß. Es gibt keine gefangenen Räume. Alle Räume sind von einer zentralen Diele aus zu erreichen und werden 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

Estrich, ohne Oberboden

Wand- u. Deckenbeläge

Wände: überwiegend Tapete gestrichen; Bad Fliesen bis ca. 2m Raumhöhe; Küche: umlaufendes Fliesenschild; Decken: gestrichen

Fenster

ein- und zweiflügelige Dreh-/Kippfenster, Kunststoff, Isolierverglasung, Standardbeschläge, Balkontüre

Türen

überwiegend glatte weiß laminierte Türen und Zargen, Standarddrückergarnituren

Sanitäre Ausstattung

mittlerer Ausstattungsstandard: Bad mit Wanne, Waschbecken und Hänge WC

Elektroinstallation

mittlerer Ausstattungsstandard: ausreichende Zahl Steckdosen und Lichtauslässe pro Raum; mehrere separat abgesicherte Stromkreisläufe; Gegensprechanlage

Beheizung

Zentralheizung, Flachheizkörper, im Bad Designheizkörper

Warmwasserbereitung

über Zentralheizung

besondere Einbauten

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

Anhand der aufgeführten Ausstattungsmerkmale wird die Wohnung überwiegend als 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)

Küche	6,2 m ²
Diele	5,7 m ²
Bad	3,8 m ²
Schlafzimmer	15,4 m ²
Wohnraum	18,7 m ²
Balkon 3,2m ² zu ¼	<u>0,8 m²</u>
Summe	50,6m ²

Die Flächenaufstellung wurde den Unterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen. Die Abweichung zur Flächenangabe in der Teilungserklärung mit 49,93m² ist nicht ungewöhnlich und der unterschiedlichen Anrechnung der Balkonfläche zuzuschreiben (DIN 283 zu ½, Wohnflächenverordnung für gewöhnlich zu ¼, in Ausnahmefällen zu ½). Für die weiteren Berechnungen wird eine **Wohnfläche** von ca. **50m²** zugrunde gelegt. Die Flächenaufstellung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

Unterhaltungszustand

Die Wohnung steht leer und befindet sich in einem weitgehend funktionstüchtigen Zustand. Der Innenausbau wurde durch den Mieter der Wohnung im Erdgeschoss Mitte in Eigenleistung durchgeführt. Eigenleistungen an sich sind nicht problematisch, da diese oftmals gewissenhafter ausgeführt werden, als es eine Fachfirma wirtschaftlich vertreten kann. Offensichtlich unsachgemäße Ausführungen, wie stark schwankende Fugenbreiten, deutlich aus dem Lot geratene Türzargen oder ähnliches waren nicht ersichtlich. Dennoch können in überdeckten und nicht sichtbaren Bereichen nicht fachgerecht ausgeführte, aber funktionale Vorgehensweisen vorliegen (fehlende Dichtungsfugen, unverträgliche Materialien oder ein nicht fachgerechter Schichtaufbau insbesondere der Böden in den Nassbereichen oder ähnliches). Für die weitere Vorgehensweise wird davon ausgegangen, dass die Eigenleistungen keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit haben. Für die Wiederaufnahme / Fortführung der Wohnnutzung müssen die Restarbeiten des Innenausbaus (Oberböden, Bauschaum Türzargen entfernen, fehlende Abdeckungen Lichtschalter, Prüfen der elektrischen Anlage und Installation eines Zählers im Keller, Wartung der Fenstermechanik sowie Prüfen der Dichtungen, Wand- und Deckenbeläge sowie weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen) als Instandsetzungskosten berücksichtigt werden. Diese werden pauschal mit **rd. 7.000 €** in Ansatz gebracht und als besonderes objektspezifisches Merkmal bei der Wertfindung berücksichtigt.

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.

Betriebskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz (p)

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

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Oberhausen wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,17% +/- 0,34% für vermietetes Wohnungseigentum angegeben (40 Kauffälle, 77,5m² Wohnfläche +/- 21,7m², 1.964 €/m² Kaufpreis / WF +/- 561 €/m², 6,93 €/m² Nettokaltmiete +/- 0,92 €/m², 42,3 Jahre Restnutzungsdauer +/- 13,9 Jahre). Die Wohnung ist tendenziell eher den Renditeobjekten zuzurechnen, kann aufgrund der Leerstandes derzeit aber auch selbst genutzt werden. Für selbstgenutztes Wohnungseigentum wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,71 % +/- 0,35% 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), dem allgemeinen Unterhaltungszustand (leicht erhöhend), der Objektlage (erhöhend), der Wohnungsgröße (neutral), der geringen Erhaltungsrücklage (leicht erhöhend) und der möglichen Eigennutzung (mindernd) wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (leicht mindernd) ein Liegenschaftszinssatz von **2,25%** gewählt.

Mietwertbestimmung

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

Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Oberhausen mit Stand 01.03.2023 gibt für die Baujahresgruppe II mit Baujahr zwischen 1950 - 1964, 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.

Ausgehend vom unteren Spannenwert ergibt sich unter Berücksichtigung der abweichenden Merkmale entsprechend der Empfehlung im Textteil des Mietspiegels ein Mietansatz von:

Ausgangswert	4,31 €/m ²
Balkon	+ 0,51 €/m ²
zentrale Warmwasserversorgung	+ 0,20 €/m ²
Erneuerung Wohnungsausstattung nach 2000	+ 0,58 €/m ²
Erneuerung Sanitärausstattung nach 2000	+ <u>0,41 €/m²</u>
Summe	<u>6,01 €/m²</u>

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

Fiktive Einnahmen

Wohnung 50m² x 6,01 €/m² = 300,50 €

tatsächliche Einnahmen

Tatsächliche Einnahmen fließen momentan nicht. Die Ertragswertberechnung wird auf Basis der fiktiven Einnahmen durchgeführt. Die Berücksichtigung besonders objektspezifischer Merkmale nach ImmoWertV ist nicht erforderlich, da die Wohnung nach Abschluss der Restarbeiten innerhalb eines über das Mietausfallwagnis abgedeckten Zeitraumes vermietet werden kann. Es besteht keine Mietbindung.

Ertragswertberechnung Wohnung

Gewerbe	0 m ²	x	0,000000 €/m ²	=	0,00 €	x 12	0 €
Wohnen	50 m ²	x	6,010000 €/m ²	=	300,50 €	x 12	3.606 €
Stellplatz	0 Stck.	x	0,00 €/ Stck.	=	0,00 €	x 12	0 €
Jahresrohertrag des Objektes							3.606 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	411,00 € x 1 Einheiten	=	-411 €
	Stellplatz	0,00 € x 0 Stellplätze / Garagen	=	0 €
		entspricht 11,4 %		-411 €
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m ² x 0 m ²	=	0 €
	Wohnen	13,50 €/m ² x 50 m ²	=	-675 €
	Stellplatz	0,00 €/Stck. x 0 Stück	=	0 €
		entspricht 18,7 %		-675 €
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	2,0% von 3.606 €	=	-72 €
	Stellplatz	0,0% von 0 €	=	0 €
		entspricht 2,0 %		-72 €
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0% von 0 €	=	0 €
	Wohnen	0,0% von 3.606 €	=	0 €
	Stellplatz	0,0% von 0 €	=	0 €
		entspricht 0,0 %		0 €
Bewirtschaftungskosten				32,1 % -1.158 €

Jahresreinertrag des Grundstücks		2.448 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	31.200 € x 2,25 % Liegenschaftszinssatz	-702 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage		1.746 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage	41.180 €
zzgl. Bodenwert	31.200 €
vorläufiger Ertragswert	72.380 €

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} = 23,586826$$

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

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

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 Oberhausen zum Objekt ergab unter Beachtung der nachfolgenden Vorgaben:

- Baujahr um 1955
- um 50m²
- einfache bis mittlere Wohnlage (möglichst in Objektnähe)
- einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard
- mit Balkon
- um 7-10 Einheiten im Gebäude
- Weiterverkäufe

10 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung.

Die Auswertung der Kaufpreise erfolgt auf Basis der Preise pro m² Wohnfläche, da diese relativ schnell und sicher zu ermitteln sind. Direkte Kauffälle sind nur in einer sehr geringen Zahl und mit weit gefächerten Merkmalen bekannt. Ein direkter Preisvergleich kann mangels Vergleichsobjekten nicht durchgeführt werden. Daher wird hier der Weg über das indirekte Vergleichswertverfahren unter Anwendung mathematisch - statistischer Methoden gewählt.

In der folgenden Tabelle werden die wichtigsten Informationen der Vergleichsobjekte dem Bewertungsobjekt gegenübergestellt. Der eingetragene Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt wird auf der Basis des Ertragswertes dargestellt (1.448 €/m²). Die Anpassung für den Kaufzeitpunkt wird auf Basis der in den Grundstücksmarktberichten ausgewiesenen Mittelwerte 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	1.100 €/m²	02-2018	1,32	Königsberger Straße	0,95	1958	0,97	2. OG	0,96	gut	0,90	B	1,00	1.156 €/m²
2	1.258 €/m²	03-2018	1,32	Lanterstraße	1,00	1964	0,91	EG	1,00	gut	0,90	B	1,00	1.360 €/m²
3	1.144 €/m²	04-2018	1,32	Königsberger Straße	0,95	1958	0,97	EG	1,00	gut	0,90	B	1,00	1.252 €/m²
4	1.631 €/m²	07-2021	1,34	Haldenstraße	0,90	1959	0,96	2. OG	0,96	normal	1,00	B	1,00	1.813 €/m²
5	1.894 €/m²	09-2021	1,34	Skagerrakstraße	1,00	1958	0,97	2. OG	0,96	normal	1,00	B	1,00	2.363 €/m²
6	2.148 €/m²	06-2022	0,87	Virchowstraße	0,95	1959	0,96	2. OG	0,96	gut	0,90	B	1,00	1.473 €/m²
7	1.964 €/m²	03-2023	0,87	Pompstraße	0,90	1959	0,96	1. OG	0,98	normal	1,00	B	1,00	1.447 €/m²
8	508 €/m²	03-2023	0,87	Arenbergstraße	1,00	1955	1,00	1. OG	0,98	normal	1,00	B	1,00	433 €/m²
9	1.268 €/m²	04-2023	0,87	Mülheimer Straße	0,95	1959	0,96	1. OG	0,98	normal	1,00	B	1,00	986 €/m²
10	1.000 €/m²	10-2023	0,87	Biefangstraße	1,00	1963	0,92	EG	1,00	normal	1,00	B	1,00	800 €/m²
11	1.448 €/m²	---	1,00	Taunusstraße 146	1,00	1955	1,00	EG	1,00	normal	1,00	B	1,00	1.448 €/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	1.156 €/m²	64 m² 1,03	6 0,99	0 1,15	Eigennutzung 1,00	1.356 €/m²
2	1.360 €/m²	64 m² 1,03	6 0,99	0 1,15	Vermietet 0,90	1.435 €/m²
3	1.252 €/m²	65 m² 1,03	6 0,99	0 1,15	Vermietet 0,90	1.321 €/m²
4	1.813 €/m²	65 m² 1,03	6 0,99	0 1,15	Eigennutzung 1,00	2.126 €/m²
5	2.363 €/m²	61 m² 1,02	9 1,02	2 1,10	Eigennutzung 1,00	2.704 €/m²
6	1.473 €/m²	64 m² 1,03	9 1,02	3 1,10	Eigennutzung 1,00	1.702 €/m²
7	1.447 €/m²	56 m² 1,01	6 0,99	4 1,05	Eigennutzung 1,00	1.519 €/m²
8	433 €/m²	59 m² 1,02	6 0,99	1 1,10	Eigennutzung 1,00	481 €/m²
9	986 €/m²	67 m² 1,03	6 0,99	0 1,15	Eigennutzung 1,00	1.156 €/m²
10	800 €/m²	60 m² 1,02	6 0,99	2 1,10	Vermietet 0,90	800 €/m²
11	1.448 €/m²	50 m² 1,00	7 1,00	8 1,00	Leerstand 1,00	1.448 €/m²
lfd. Nr. 11 Bewertungsobjekt auf Basis des Ertragswertes					Mittelwert	1.459 €/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 $\bar{X} = 1.459 \text{ €/m}^2$

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	1.356 €/m ²	1.837.622 €/m ²			-103 €/m ²
2	1.435 €/m ²	2.060.171 €/m ²			-24 €/m ²
3	1.321 €/m ²	1.745.960 €/m ²			-138 €/m ²
4	2.126 €/m ²	4.519.976 €/m ²	16.049 €/m ²		667 €/m ²
5	2.704 €/m ²	7.313.302 €/m ²	11		1.245 €/m ²
6	1.702 €/m ²	2.897.782 €/m ²			243 €/m ²
7	1.519 €/m ²	2.307.963 €/m ²			60 €/m ²
8	481 €/m ²	231.330 €/m ²			-978 €/m ²
9	1.156 €/m ²	1.336.886 €/m ²			-303 €/m ²
10	800 €/m ²	639.619 €/m ²			-659 €/m ²
11	1.448 €/m ²	2.096.704 €/m ²			-11 €/m ²
Summen	16.049 €/m ²	26.987.314 €/m ²	1.459 €/m ²	2.128.695 €/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 % :

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

$$X \text{ quer} = 1.459 \text{ €/m}^2$$

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

$$S = 598 \text{ €/m}^2$$

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

$$n = 11$$

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

$$\text{Vertrauensbereich } 1.459 \text{ €/m}^2 \quad \pm 402 \text{ €/m}^2$$

$$\text{entspricht } 1.057 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 1.861 \text{ €/m}^2$$

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:

$$t_{n-1} * S \quad \pm 1.332 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Erwartungsbereich} \quad 127 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 2.791 \text{ €/m}^2$$

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 Würdigung der schon berücksichtigten abweichenden Merkmale der Vergleichsobjekte und den vorgenommenen Anpassungen wird vom Mittelwert ausgegangen. Danach ergibt sich für die Wohnung folgender Vergleichswert:

vorläufiger Vergleichswert Wohnung

$$50\text{m}^2 \times 1.459 \text{ €/m}^2 = 72.950 \text{ €}$$

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 zum Vergleichswertverfahren (Wohnung)

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

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

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

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

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

Die Spaltung des Marktes wurde in der Vergangenheit für gewöhnlich über eine direkte gewichtete Mittelbildung der Verfahrensergebnisse gewürdigt. Die Systematik der ImmoWertV geht jedoch davon aus, dass bei einer marktkonformen Verwendung aller 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 städtischen Randlage. 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 städtischen Lagen ergeben sich bei der nachfolgenden Gewichtung folgende objektspezifische Marktanpassungsfaktoren zu den Verfahren:

		Gewichtung	Anteil	Faktor
vorläufiger Ertragswert	72.380 €	0,60	43.428 €	1,00
vorläufiger Vergleichswert	72.950 €	0,40	29.180 €	1,00
			<u>72.608 €</u>	1,00

Die gute Übereinstimmung der Verfahrensergebnisse bestätigt die Wahl der Wertermittlungsparameter. 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.

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Ertragswert} \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &= 72.380 \text{ €} \times 1,00 \\
 &= 72.380 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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. Eine gesonderte Berücksichtigung ist somit nicht erforderlich. Es sind daher nur die folgenden besonderen objektspezifischen Merkmale zu berücksichtigen:

vorläufiger Verkehrswert	72.380 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Wohnung	- 7.000 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Gemeinschaft	- 0 €
- Stellplatz / Garage	+ 0 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Sonstiges	+/- 0 €
Verkehrswert	65.380 €

Verkehrswert gerundet 65.000 €

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 23. August 2024 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **65.000 €** (fünfundsechzigtausend)

10.10.2024

.....
Datum Boscheinen

17K 013/24

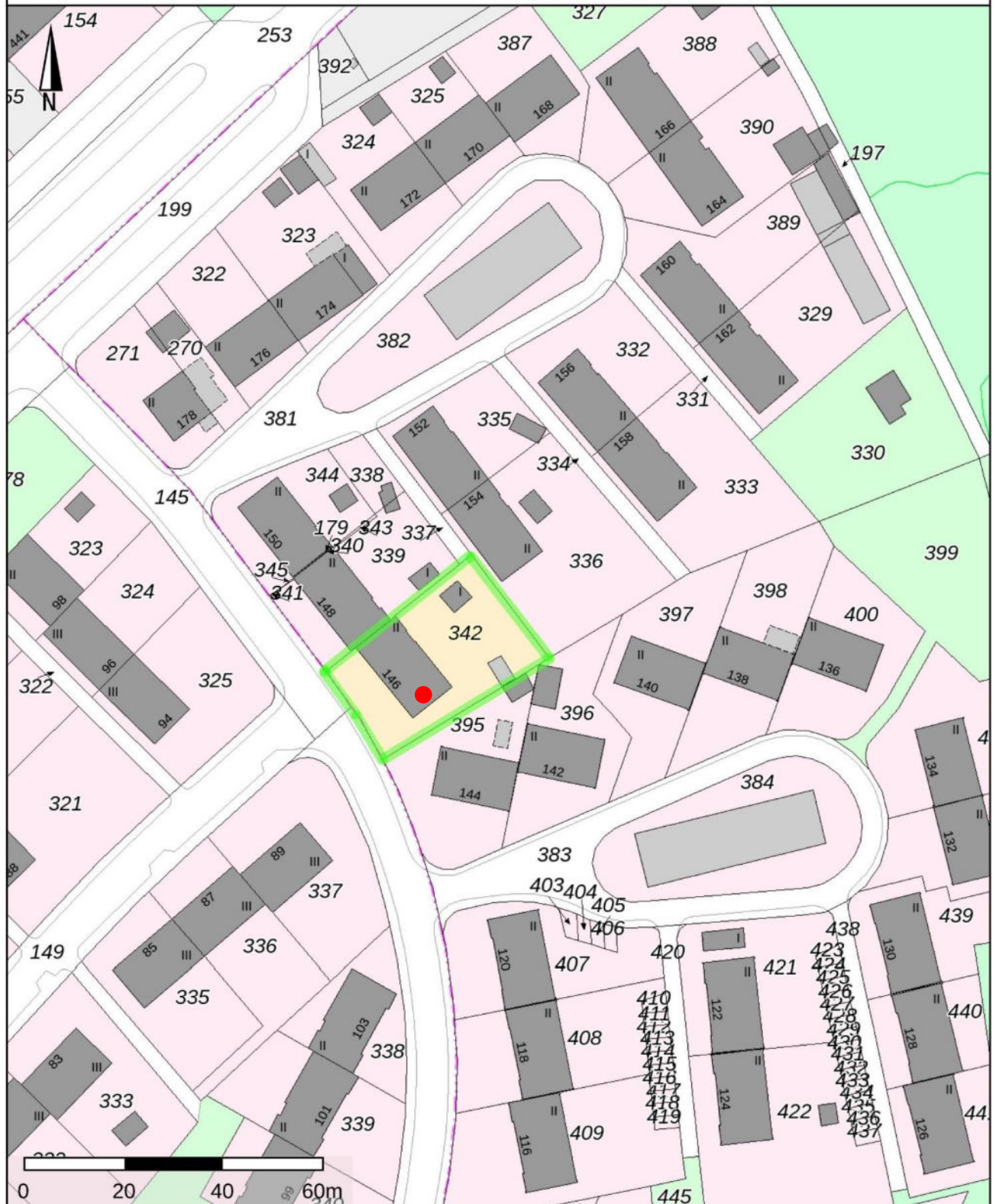
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 28.09.2024 um 10:37 Uhr erstellt.

**GEObasis.nrw**

Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



● Ungefähre Lage der Einheit im Objekt



Taunusstraße auf Höhe HsNr. 152,154



Zufahrt Gartenseite



Taunusstraße, Blickrichtung Westen



Taunusstraße, Blickrichtung Südosten



Taunusstraße Blickrichtung Süden



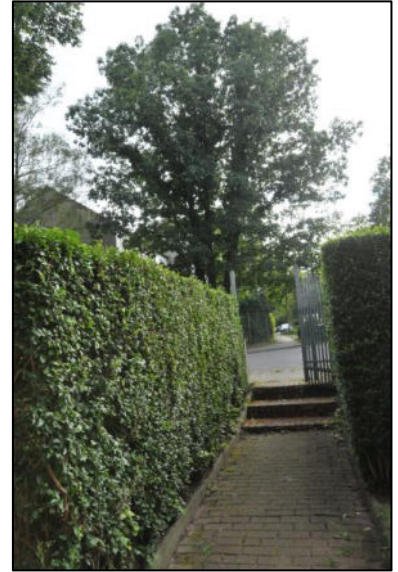
Kreuzung Taunusstraße / Ecke Arenbergstraße

Straßenansicht Taunusstraße 146
Markierung = ETW3

Vorgarten, Blickrichtung Nordwesten / HsNr. 148



Haustüre



Blickrichtung Straße

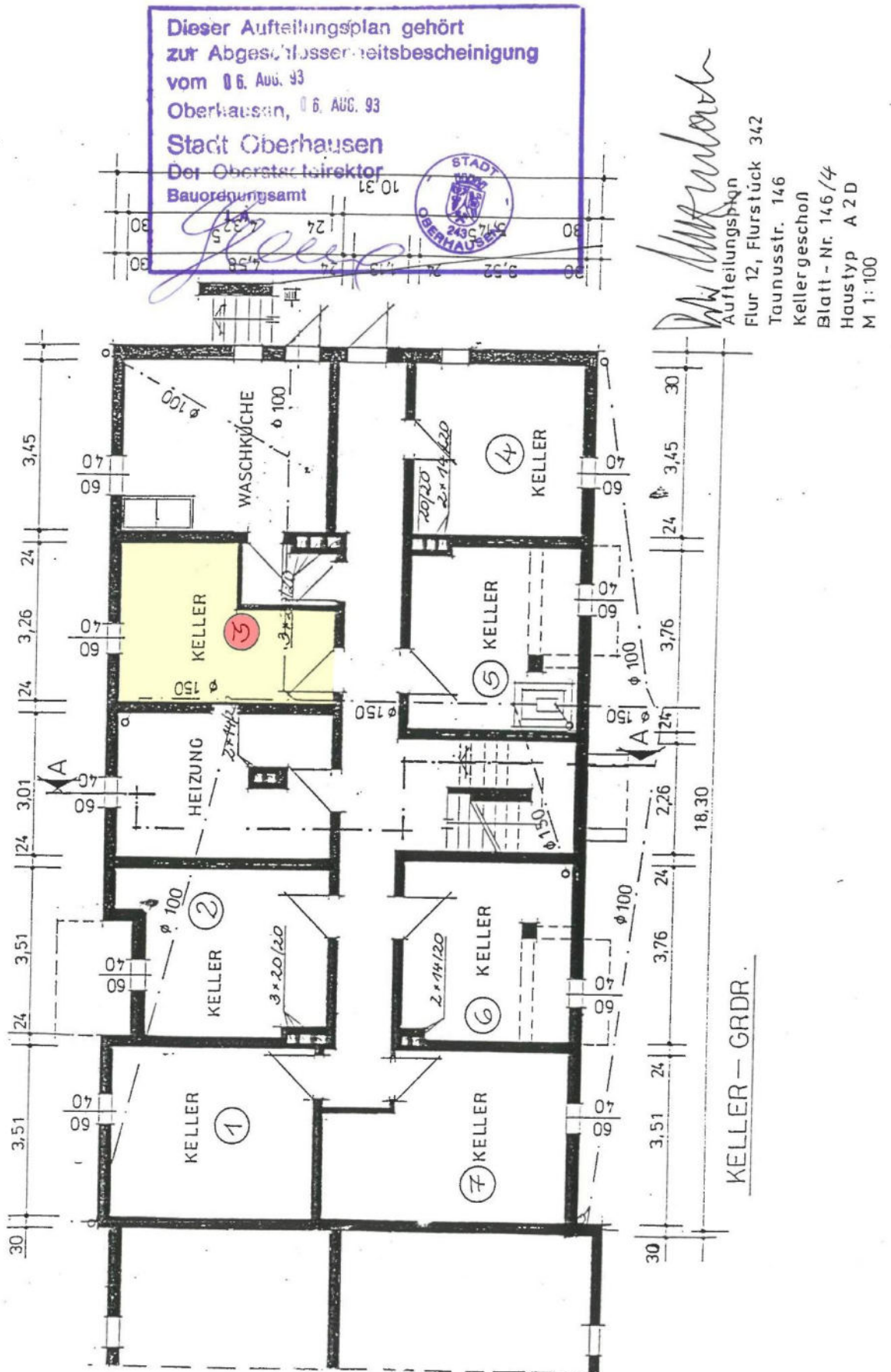


Gartenansicht, Markierung = ETW 3



Gartenfläche

Ausschnitt Grundrisszeichnung Kellergeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Stand 1993





Hauseingang, links Kellerzugang



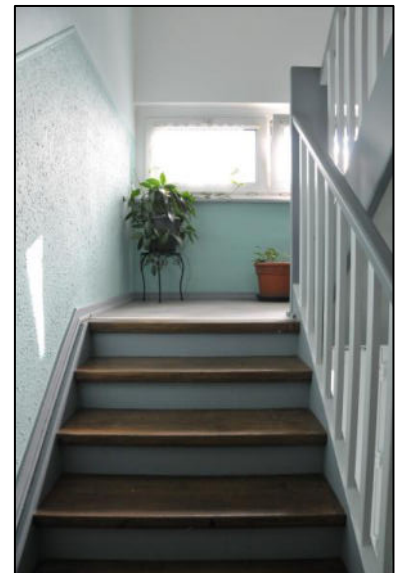
Kellergang



Kellergang



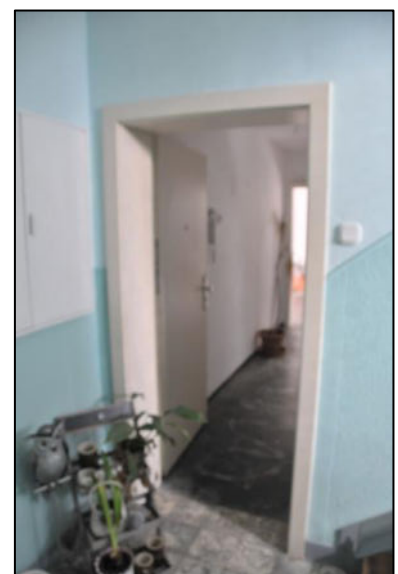
Hausanschlussbereich unter der Kellertreppe



Treppenhaus

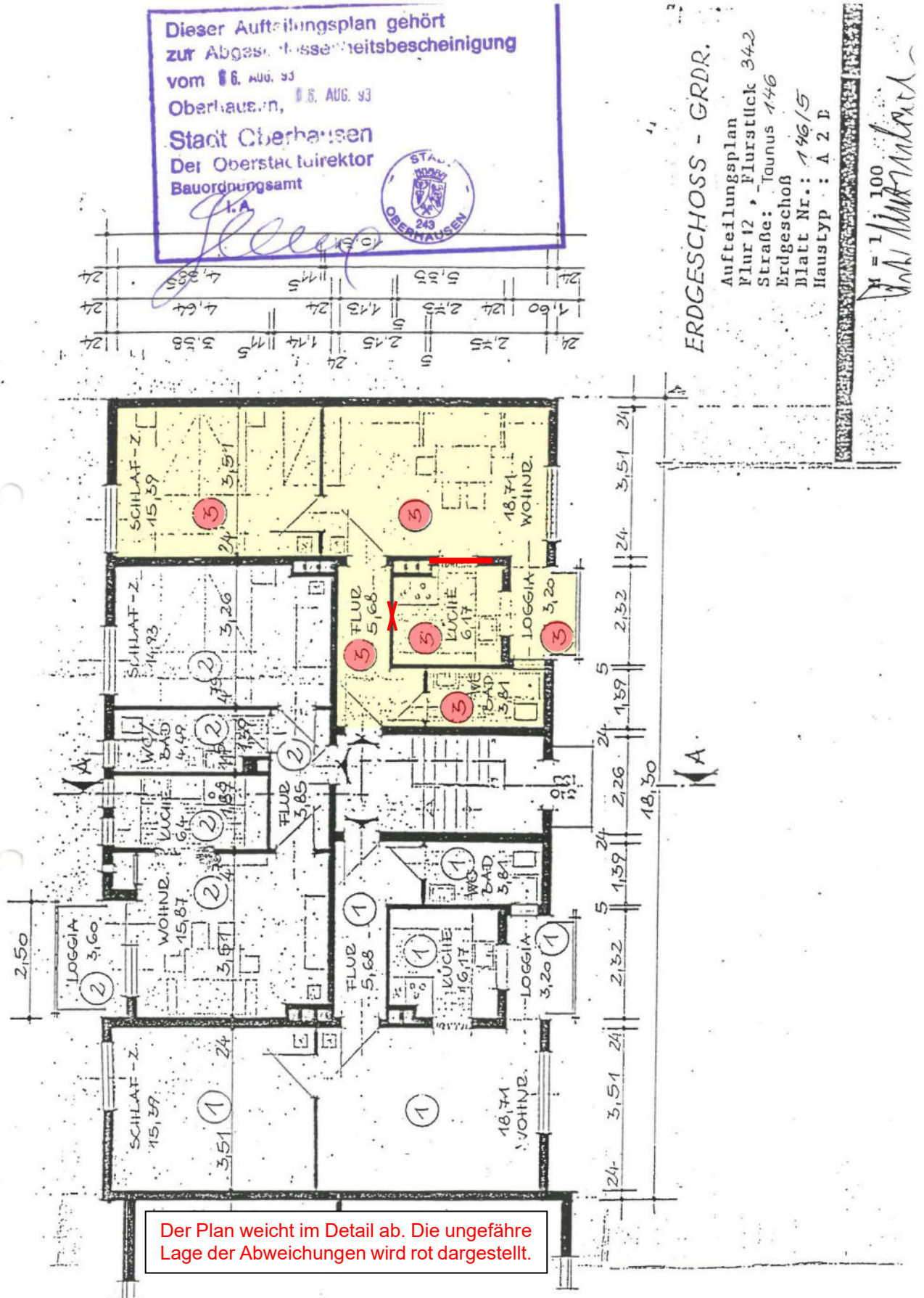


Sicherungskasten im Treppenhaus



Wohnungstüre ETW3

Ausschnitt Grundrisszeichnung Erdgeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Stand 1993





Diele



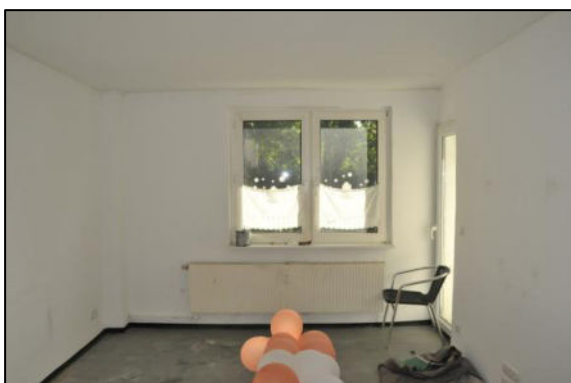
Bad



Gegensprechanlage



Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Detail Steckdosen Wohnzimmer



Wohnzimmer



Türblatt im Wohnzimmer



Balkon



Telefonanschluss



Detail Türzarge

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.