

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



157

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIRK BOSCHEINEN

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

Verkehrswertgutachten

gemäß §194 BauGB zum Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 26 im 2. Obergeschoss

der

Friedenstraße 8,10 / Marktstraße 12
46045 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 012/25



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung	3
allgemeine Angaben	3...
Kataster- und Grundbuchangaben	4
Teilungserklärung	5
Beschlüsse der Eigentümerversammlung	5
Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum	5...
sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen	7
Grundstücksmerkmale	8...
- Allgemeines	
- Planungsrecht	
- Erschließung	
- Bodenbeschaffenheit / Zuschnitt	
- Stadtplan	
- Orts- und Wirtschaftslage	
Bodenwertermittlung	15...
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Bodenrichtwert	
- Lagewertbestimmung	
- Berechnung Bodenwert	
Gemeinschaftseigentum	19...
- Gebäudebeschreibung	
- Unterhaltungszustand	
- Restnutzungsdauer	
Sondereigentum	22...
- Allgemeine Angaben	
- Ausstattung der Einheit	
- Flächenübersicht	
- Unterhaltungszustand	
Ertragswertverfahren	24...
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Bewirtschaftungskosten	
- Verwaltung	
- Instandhaltung	
- Mietausfallwagnis	
- Betriebskosten	
- Liegenschaftszinssatz	
- Mietwertbestimmung	
- Ertragswertberechnung	
Vergleichswertverfahren	29...
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Tabelle Vergleichspreise mit Mittelwertberechnung	
- Standardabweichung	
- Vertrauensbereich	
- Vergleichswertberechnung	
Wertfindung	35...
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Marktanpassungsfaktoren	
- besondere objektspezifische Merkmale	
- Verkehrswert	
 Anlagen	
- Flurkarte	
- Fotos	
- Grundrisszeichnungen	
- Allgemeine Bewertungskriterien	

Wie das Gutachten zu lesen ist und seine Verwertung

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

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

allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Oberhausen Friedensplatz 1 46045 Oberhausen
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung zum Zwangsversteigerungsverfahren 17K 012/25 mit Auftragseingang vom 27.12.2025.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 14.01.2026 zum 27.01.2026. Zu diesem Termin wurde vom Mitarbeiter der Hausverwaltung der Zugang zum Kellergeschoss sowie dem Treppenhaus ermöglicht. Eine Innenbesichtigung der Wohnung fand mangels Zugang nicht statt. Ob der Mieter vom Eigentümer über diesen Termin in Kenntnis gesetzt worden war, ist nicht bekannt. Mit Schreiben vom 28.01.2026 wurde dem vor Ort ermittelten Mieter sowie den Beteiligten der 10.02.2026 als nächster Besichtigungstermin mitgeteilt. Auch zu diesem Termin wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Es ist davon auszugehen, dass auch weitere Termine <u>nicht</u> zu einer Innenbesichtigung führen werden. Das Gutachten wird daher auf Basis des äußeren Eindrucks sowie den vorliegenden Unterlagen fertiggestellt. Dem Sachverständigen liegen Unterlagen aus früheren Gutachten im Objekt vor. Diese wurden auf ihre Gültigkeit überprüft und können daher weiterhin verwendet werden (Teilungserklärung, Grundrisspläne etc.).

Ortsbesichtigung	27.01.2026 / 12:30 Uhr und 10.02.2026 / 12:20 Uhr	
Teilnehmer	1. Termin	- Sachverständiger - Mitarbeiter der Hausverwaltung
	2. Termin	- Sachverständiger
Auskünfte / Unterlagen	- Wohnungswesen vom 15.01.2026 - Anliegerbescheinigung vom 19.01.2026 - Grundbuch vom 14.04.2025 mit Stand 02.04.2025 - Kopie der Teilungserklärung vom 22.11.1993, den Ergänzungen vom 27.07.1994 und 30.06.1994 - Hausverwaltung vom 21.01.2026 - Online Flurkartenausschnitt vom 16.04.2026 - Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2026 - Grundstücksmarktbericht 2026 - Bau- und Bodendenkmalisten mit Stand 24.07.2022 - Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2025 - Internetseiten www.oberhausen.de, www.open-street-map.de und andere	

Katasterangaben

4.389/406.293 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Oberhausen

Flur 35

Flurstücke 426 Hof- und Gebäudefläche, Friedenstraße 8,10
Marktstraße 12

Größe 1.261 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss mit Kellerraum Nr. 26 des Aufteilungsplanes

Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Oberhausen
Grundbuchbezirk	Oberhausen
Grundbuchblätter	9132
Bestandsverzeichnis	Angaben stimmen mit den Katasterangaben überein Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu allen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern 9107 bis 9168) beschränkt. Eingetragen am 06.09.1994.
Abt. I	lfd. Nr. 5
Abt. II	Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
Abt. III	keine Eintragungen keine, den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung samt Ergänzungen liegt in Kopie vor. Es bestehen keine ungewöhnlichen, bzw. den Verkehrswert beeinflussenden Vertragsvereinbarungen. Der Einheit wurden keine Sondernutzungsrechte eingeräumt. Dem Sondereigentum wurde der Kellerraum Nr. 26 (siehe Anlage) aus dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet. In der Vergangenheit kam es immer wieder zu Müllansammlungen in den Kellergängen, Einbrüchen mit Vandalismus und vereinzelten Bränden, woraufhin das Kellergeschoss aus Sicherheitsgründen verschlossen wurde. Die Müllräume befinden sich jetzt gegenüber vom Aufzug, im Bereich der ehemaligen Toilettenanlage des Teileigentums Nr. 3. Diese Nutzung basiert aber lediglich auf einer gegenseitigen Duldung durch die Beteiligten. Die Lage der Toilettenanlage basiert auf der Planung als „Warenhaus“ über zwei Ebenen.

In § 4 der Teilungserklärung "Gegenstand des Sondereigentums" werden auch die Fensteranlagen aufgeführt. Das ist gemäß § 5 Abs. 2 WEG unwirksam, da Fenster und Balkontüren als konstruktive und die äußere Gestalt des Gebäudes bestimmende bauliche Elemente dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind. Im Einzelfall kann dies jedoch so ausgelegt werden, dass der Sondereigentümer der Einheit, zu der die Fenster gehören, die Kosten ihrer Instandsetzung zu tragen hat, berechtigt diesen aber nicht einseitig zu einem Austausch der Fenster. Im Abschnitt "Instandhaltung des Sondereigentums" wird festgelegt, dass die Instandhaltung der Außenseiten alleine von der Gemeinschaft veranlasst und getragen wird. Die Instandhaltungskosten der Glasflächen sind vom Eigentümer des jeweiligen Sondereigentums zu tragen, weshalb diese Kosten bei den Instandhaltungskosten der Einheit zu berücksichtigen sind.

Beschlüsse der Eigentümerversammlung

Laut Auskunft der Hausverwaltung liegen keine Beschlüsse zu Sonderumlagen oder Gebrauchsregelungen hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums durch einen Miteigentümer (Abstellfläche im Kellergeschoss oder ähnliches) vor. Das Hausgeld für die Einheit Nr. 26 beträgt derzeit 227 € monatlich. Es liegen Rückstände in Höhe von rd. 15.000 € vor.

Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum

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

Eine wirtschaftlich arbeitende Verwaltung sammelt über Jahre einen Überschuss an, der in regelmäßigen Abständen bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums wieder verbraucht wird. Die Berücksichtigung von Kosten ist daher nur erforderlich, wenn aufgrund unzureichender Rücklagen mit Sonderumlagen für den einzelnen Eigentümer zu rechnen ist, was hier der Fall ist. In weiten Teilen sind Anzeichen einer länger andauernden

Vernachlässigung ersichtlich. Das Objekt befindet sich in einem desolaten Zustand und muss umfangreich instandgesetzt werden. Zudem wurde die beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestehend im Recht auf Errichtung, Betreibung und Unterhaltung eines Trafos im Kellergeschoss infolge der Löschung der Dienstbarkeit von Amts wegen in einem anderen Zwangsversteigerungsverfahren 2023 gelöscht. Hierzu führt die Hausverwaltung derzeit noch Gespräche mit dem Versorger bezüglich der Schaffung eines Ersatzstandortes. Zudem entspricht der 2. Rettungsweg der rückwärtigen Wohnungen in der Friedenstraße nicht mehr den Vorgaben der Brandschutzvorschriften. Aufgrund der Gefahr für Leib und Leben greift in diesem besonderen Fall nicht der sonst übliche Bestandschutz. Für den seltenen Fall, dass es aufgrund der technischen Unmöglichkeit oder Verhinderung durch die Gemeinschaft nicht zu einer Einigung mit dem Bauamt kommt, wurden bereits Nutzungsuntersagungen verhängt. Der 2. Rettungsweg kann vermutlich über Fluchttüren und eine Außentreppe (Stahlkonstruktion mit Gitterrosttreppen) an der Giebelwand geschaffen werden. Die sich aus diesen Punkten (Trafo und 2. Rettungsweg) ergebenden Kosten für die Gemeinschaft sind derzeit nur schwer abschätzbar, sie erhöhen aber die ohnehin schon erheblichen Instandsetzungskosten noch einmal merklich. Nach Auskunft der Hausverwaltung beträgt das Vermögen der Gemeinschaft rd. 100.000 €, wobei hiervon rd. 50.000 € nicht einbringbare Forderungen sind. Die Finanzkraft der Gemeinschaft wird durch Zahlungsausfälle (insbesondere bei den Gewerbeeinheiten, welche aufgrund der Summe der Miteigentumsanteile einen hohen Anteil tragen sowie durch einige Wohnungseigentümer) stark geschwächt. Es ist daher mit einer deutlichen Steigerung des Hausgeldes, diversen Sonderumlagen oder einer Kombination aus beidem zu rechnen. Größere Reparaturen sowie planbare mittlere und größere Instandsetzungsmaßnahmen (Instandsetzung Fassade, Witterungsschutz und vereinzelte Erneuerung der Fensteranlagen, Strangsanierung Wasser und Abwasser, Instandsetzung / Erneuerung der Dacheindeckung samt Lichtkuppeln, Malerarbeiten und Grundreinigung Treppenhaus, Funktionsprüfung und Instandsetzung defekter technischer Anlagen sowie weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen) können nur über den Beschluss einer Sonderumlage durch die Eigentümergemeinschaft realisiert werden. Das Risiko einer Sonderumlage gegenüber einem durchschnittlichen Gebäude dieser Baujahresgruppe ist signifikant erhöht. Basierend auf dem Erscheinungsbild, dem Baujahr und der Zahl der Einheiten im Objekt wird eine Rücklage in Höhe von 1.000.000 € als ausreichend erachtet, um solche Maßnahmen abzudecken. Der anteilige Betrag wird als besondere Objekteigenschaft „fehlende Rücklage“ berücksichtigt. Der Anteil für das zu bewertende Sondereigentum Nr. 26 beträgt rd. **- 10.300 €** $((1.000.000 \text{ €} - 50.000 \text{ €}) : 406.293 \text{ Miteigentumsanteile} \times 4.389 \text{ Miteigentumsanteile Sondereigentum Nr. 26} = 10.262 \text{ €})$. Diese Vorgehensweise wird vom Unterzeichner favorisiert, da ansonsten nur noch ein schwer vermittelbar und frei einzuschätzender prozentualer Risikoabschlag vom vorläufigen Verkehrswert als Alternative in Frage kommt. Diese Vorgehensweise hat zudem den Vorteil, dass ein direkter Vergleich mit einem "normalen" Objekt möglich ist.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen

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

Grundstücksmerkmale

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der, für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Allgemeinen dem Wertermittlungsstichtag. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Dies ist bei 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 gemischte Baufläche ausgewiesen und liegt im Geltungsbereich des übergeleiteten Durchführungsplan Nr. 3 aus dem Jahre 1950. Die baurechtliche Einstufung erfolgt nach §34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile".

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 Markt- und Friedenstraße. Die Marktstraße ist in diesem Bereich eine ausgebaute, zweispurige Straße ohne Mittelstreifenmarkierung, mit beidseitigen Geh- und Radwegen. Rund 200m östlich geht die Marktstraße in die Fußgängerzone über. Die Friedenstraße ist eine zweispurige Seitenstraße ohne Fahrbahnmarkierung, mit beidseitigen Parkstreifen und einseitigem Gehweg. Die Friedenstraße ist eine 30er Zone. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Für den gesamten Innenstadtbereich gilt eine abgestufte Parkraumbewirtschaftung mit Anwohnerparkausweisen (Innenstadt gebührenpflichtig mit Parkscheinautomaten, angrenzende Straßen eingeschränktes Parkverbot mit Parkscheibe, wobei sich mit zunehmender Entfernung zur Innenstadt die erlaubte Parkzeit erhöht). Das Bewertungsobjekt liegt in der Parkraumbewirtschaftungszone Alt-Oberhausen (<https://www.oberhausen.de/parkraumkonzept>).

Versorgungsleitung	Strom, Wasser, Telefon, Fernwärme
Entsorgung	Stadtmüllentsorgung, Abwasser
Beitrags- und Abgabepflichten	Laut schriftlicher Auskunft des Fachbereiches der Stadt Oberhausen gelten die Erschließungsbeiträge gemäß den §§127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die Herstellung der Erschließungsanlage Marktstr. und Friedenstr. als gezahlt. Für die Erschließungsanlage Marktstraße wurden Beiträge nach §8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) für die Verbesserung / Erneuerung der Teilanlagen Fahrbahn, Gehwege, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Radwege 1998/99 gezahlt. Kanalanschlussgebühren wurden in früheren Jahren gezahlt, sodass nach derzeitigem Landesrecht keine Beiträge fällig werden. Straßenbaubeiträge können für künftige Ausbaumaßnahmen grundsätzlich erneut erhoben werden. Für Maßnahmen, die zwischen dem 01.01.2018 und dem 01.01.2024 beschlossen wurden, werden die Straßenbaubeiträge lt. Mitteilung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 04.05.2022 durch die landeseigene NRW.BANK anstatt mit 50% zu 100% gefördert. Die Beitragspflicht bleibt aber grundsätzlich bestehen. Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt des Bescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Maßnahmen, die ab dem 01.01.2024 beschlossen werden, fallen unter das Beitragserhebungsverbot (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW vom 28.02.2024).

Bodenbeschaffenheit/Zuschnitt

Oberfläche	Die Oberfläche ist eben.
Aufwuchs	Das Grundstück ist vollständig überbaut. Es ist kein Aufwuchs vorhanden.
Baugrund	In der Onlineauskunft des geologischen Dienstes NRW zum Gefährdungspotenzial aus dem Bergbau ist für die Objektlage das Symbol für „Gasaustritt in Bohrungen“ in dem 500m x 500m großen Planquadrat eingetragen. Dies trifft für das gesamte Stadtgebiet zu. Aufgrund der jahrzehntelangen Bergbauaktivitäten in der Region können Einwirkungen des Bergbaus auf das Bewertungsobjekt nicht ausgeschlossen werden. Durch den vorherrschenden Tiefenabbau ist jedoch nicht mit kleinflächigen Bergsenkungen zu rechnen. Anzeichen von Bergschäden, die eine Anfrage beim Bergamt rechtfertigen, waren nicht ersichtlich. Der Baugrund

wurde nicht untersucht. Es wird aufgrund der vorhandenen Bebauung tragfähiger Baugrund angenommen. Eine konkrete Aussage hierzu kann nur durch eine Baugrunduntersuchung herbeigeführt werden. Ein Bergschadenverzicht ist nicht bekannt.

Zuschnitt

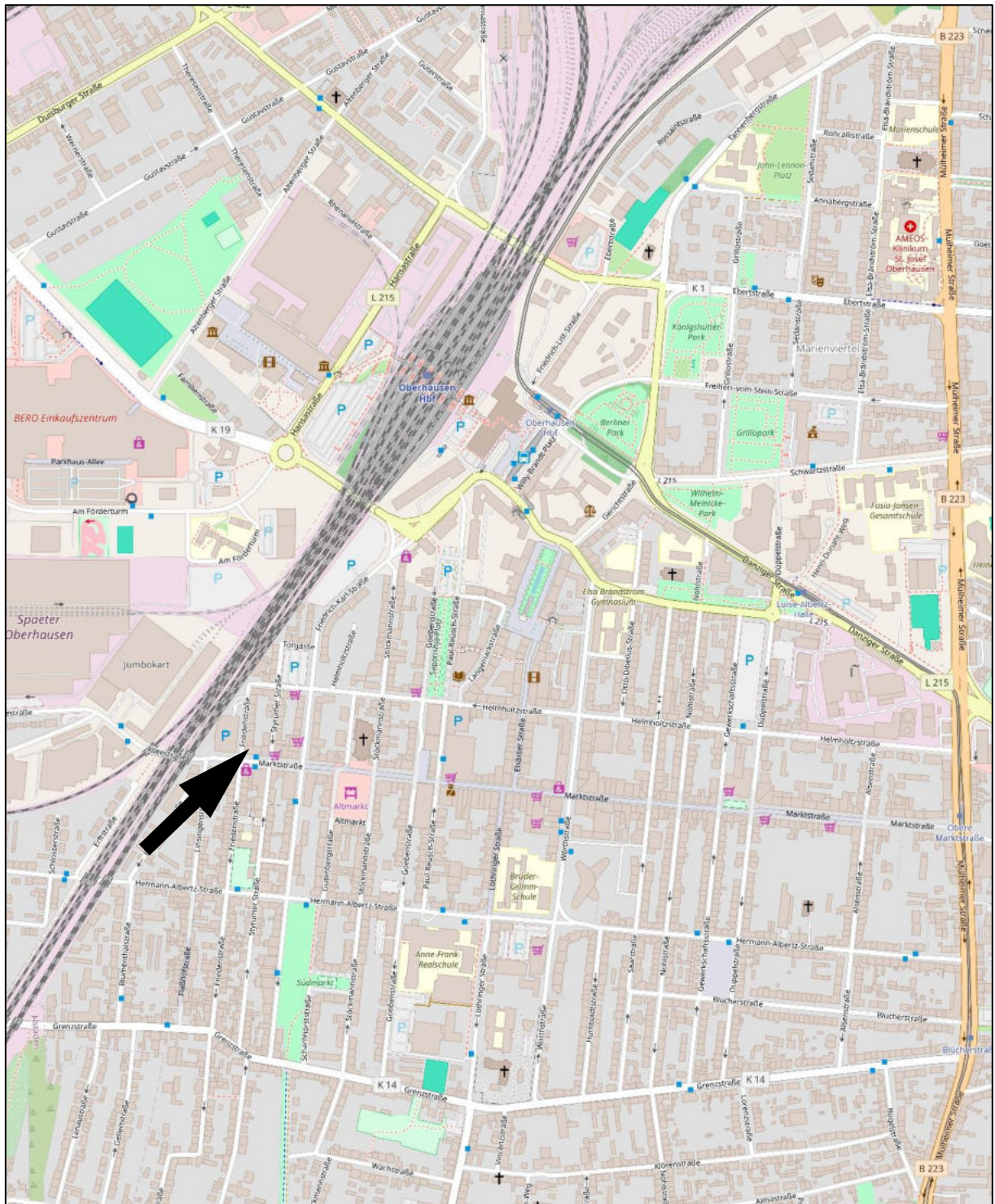
Der Zuschnitt des Grundstücks ist rechteckig (siehe Anlage). Die Länge der Straßenfront an der Marktstraße beträgt rd. 25 und an der Friedenstraße ca. 48m.

Altlasten

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

Stadtplanausschnitt

<https://www.openstreetmap.org/?#map=15/51.47336/6.84925>



Maßstab ca. 1 : 11.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende
www.openstreetmap.org/copyright

Orts- und Wirtschaftslage

allgemeine Standortbeschreibung

Oberhausen ist mit ca. 214.000 Einwohnern eine der mittleren Großstädte des Ruhrgebietes. Als einstige Hochburg für Stahl und Kohle hat sich die Stadt inzwischen stark verändert. Heute bilden Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen einen Schwerpunkt der Wirtschaft und haben mit den Museen, Theatern sowie anderen Attraktionen jedes Jahr Millionen Besucher. Symbolisch dafür steht das CentrO, ein Einkaufspark mit Freizeitgestaltungsmöglichkeiten auf einem ehemaligen Stahlwerksgelände. In der Stadt findet man aber auch ca. 1.400 Hektar Parks, Wälder und andere Grünanlagen.

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

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

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

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

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

Lage Bewertungsobjekt

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

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

Die Wohnung befindet sich im östlichen Randbereich der Innenstadt. Das westliche Ende der unteren Marktstraße / Fußgängerzone ist ca. 200m und der Kernbereich der Innenstadt rd. 600m entfernt. In diesem Bereich leben rd. 13.000 Menschen. Der als Straße genutzte, kleine westliche Teil der Marktstraße ist nicht mehr so stark frequentiert wie die Fußgängerzone. Durch die Lage in der City sind Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsunternehmen, Banken, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Für Familien mit Kindern von Vorteil ist das Angebot an Kindergärten und Schulen unterschiedlichen Bildungsniveaus sowie eine Vielzahl an öffentlichen Einrichtungen. Im Bereich der Fußgängerzone und in den angrenzenden Seitenstraßen sind unterschiedlich ausgegerichtete Gaststätten, Bars und Schankwirtschaften vorhanden. Unter anderem liegen in diesem Stadtbezirk auch das Theater Oberhausen, die Veranstaltungshalle Luise-Albertz-Halle sowie das Rheinische Industriemuseum, so dass man diesem Standort einen gewissen kulturellen Reiz zusprechen kann. Das Bero-Center, ein größeres Einkaufszentrum mit Einzelhandelsfachgeschäften, Supermärkten und Dienstleistungsunternehmen sowie Freizeitgestaltungsmöglichkeiten ist rd. 1,1 km fußläufig entfernt.

Verkehrstechnisch ist das Objekt gut an das Hauptverkehrsnetz der Stadt angeschlossen. Über die westlich verlaufende Bebelstraße sowie die östlich gelegene Mülheimer Straße sind Anschlussstellen der A40 sowie der A42 in 5-10 Minuten zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Objekt, in der Marktstraße. Hierüber ist der rd. 800m entfernte Hauptbahnhof mit seinen S- und Fernbahnanschlüssen zu erreichen.

Über den vorgelagerten ZOB ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Wirtschaftslage

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

Im Jahr 2025 sind dem Gutachterausschuss 549 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von 95,51Mio. € vorgelegt worden. Das entspricht nahezu dem Vorjahr (548 Kaufverträge). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Jahr 2025 (67,45Mio. €) um rd. 42 % gestiegen.

vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1975/76 bebaut (Friedenstraße 3 und 5 geschossig, Marktstraße 6 geschossig; EG Läden, OG's Wohnungen).

umliegende Bebauung

Die Umgebungsbebauung wird durch Gebäude des gleichen Typs (mehrgeschossige Wohnbebauung) geprägt. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren mit den hieraus resultierenden Baustilen. Die überwiegende Bauweise ist die geschlossene, mehrgeschossige, mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Friedenstraße befindet sich ein Parkhaus, wodurch die Wohnungen in der Friedenstraße eine leicht bessere Abschirmung zur dahinter verlaufenden Bahntrasse haben. Im weiteren östlichen Verlauf der Marktstraße beginnt die Fußgängerzone (rd. 200m) und im nördlichen Verlauf der Friedrich-Karl-Straße sind vorwiegend internationale Geschäfte angesiedelt.

abschließende Lagebeurteilung

Die Wohnlage entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine mittlere Wohnlage *"überwiegend zusammenhängend bebaut, ohne außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm oder Geruch"*. Die Nachbarschaft entspricht eher den typischen Gegebenheiten eines einfachen Wohnumfeldes *"überdurchschnittliche Verkehrsbelästigung oder eine Beeinträchtigung durch Gewerbe- / Industriebetriebe sowie ein ungünstiges Wohnumfeld mit wenig Grün und Freiflächen"*. Insbesondere da nicht alle Merkmale zutreffen müssen. Dies wird durch die gute Erreichbarkeit der Geschäfte des täglichen Bedarfs abgemildert, aber nicht ausgeglichen. Die Einstufung der Wohnlage erfolgt im oberen Spannenbereich einfacher Wohnlagen, der sich mit dem unteren Spannenbereich mittlerer Wohnlagen überschneidet.

Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwert

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

Für den Bereich Friedenstraße wird mit Stand 01.01.2026 ein zonaler Bodenrichtwert von 230 €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG, bei einer drei- bis viergeschossigen Bebauung, der Nutzungsart Mischgebiete, einer GFZ von 1,2 und einer Grundstückstiefe von 25m angegeben. Lagemerkmale ist die Friedenstraße 4.

Für die Marktstraße beträgt der Bodenrichtwert 250 €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG, bei einer viergeschossigen Bebauung, der Nutzungsart Mischgebiete und einer Grundstückstiefe von 30m. Es wird kein Maß der baulichen (GFZ) angegeben. Lagemerkmale ist die Marktstraße 21.

Lagewertbestimmung

Es wird eine Unterteilung in die Teilflächen „**Marktstraße**“ mit 628m² (ca. 26,8m x 13,2m + 35,4m x 15,5m x ½) und „**Friedenstraße**“ mit 633m² (1.261m² - 628m²) vorgenommen. Die „Hofffläche“ ist hierin je zur Hälfte enthalten.

In der Karte zum Umgebungslärm des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegen die Teilflächen Friedenstraße und Marktstraße des Bewertungsobjektes beim „Schienenverkehr 24h“ sowie dem „Straßenverkehr 24h“ in vergleichbaren Lärmzonen. Die Abweichung der Lärmzonen kann vernachlässigt werden. Es wird keine Lageanpassung vorgenommen.

Lage, Grundstücksgestalt, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand des Grundstücks entsprechen im Wesentlichen den Merkmalen des Bodenrichtwertes. Anpassungen hierfür sind nicht anzubringen. Die Ausrichtung der Teilflächen (Friedenstraße Osten, Faktor 1,00; Marktstraße Norden, Faktor 0,95) wird entsprechend der Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Oberhausen berücksichtigt.

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

Geschossfläche lt. Unterlagen

Teilfläche „Marktstraße“

EG 628m² + (26,8m x 13,2m) x 5 Geschosse
+ 44m² Luftraum 1. OG

2.441m²

4.358m²

Teilfläche „Friedenstraße“

EG 633m² + (29,4m x 11,3m) x 2 Geschosse
+ 24,4m x 11,3 x 2 Geschosse + 6,0 x 11,3

1.917m²

Berechnung WGFZ

Teilfläche „Marktstraße“

WGFZ = Geschossfläche : Grundstücksgröße

WGFZ = 2.441 m² : 628 m²

WGFZ = 3,89

Teilfläche „Friedenstraße“

WGFZ = 1.917 m² : 633 m²

WGFZ = 3,03

Für den Bodenrichtwert Marktstraße wird keine GFZ angegeben. Die bauliche Ausnutzung der Teilfläche **Friedenstraße** entspricht nicht dem Bodenrichtwertgrundstück. Im Grundstücksmarktbericht wird für drei- und mehrgeschossige Wohnbaugrundstücke auf die Umrechnungskoeffizienten in der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) verwiesen. Die Tabelle der Anlage 11 endet bei einer GFZ von 2,4. Es wird zudem ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine darüber hinausgehende Verwendung kritisch zu sehen ist. Aus diesem Grunde wird der Korrekturfaktor auf Basis einer GFZ von 2,4 ermittelt. Für die Berechnung der Umrechnungskoeffizienten (UK) zur WertR wird folgende Formel angegeben:

Teilfläche „Friedenstraße“

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

$$UK \text{ für die GFZ}_{\text{tatsächlich}} 2,40 = 1,610$$

$$UK \text{ für die GFZ}_{\text{Bodenrichtwert}} 1,20 = 1,097$$

Korrekturfaktor GFZ

Teilfläche „Friedenstraße“

$$= GFZ 2,40 : GFZ 1,20$$

$$1,610 : 1,097$$

$$= 1,47$$

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen

	Marktstraße	Friedenstraße
a) Lage	1,00	1,00
b) Grundstücksgestalt	1,00	1,00
c) WGFZ	1,00	1,47
d) Erschließungszustand	1,00	1,00
e) Ausrichtung	0,95	1,00
f) Bodenbeschaffenheit	1,00	1,00
g) Zeitablauf	1,00	1,00
Bodenwertfaktor a) x b) x c) x ...	0,95	1,47

$$\begin{aligned} \text{spezielle Bodenwerte} &= \text{Bodenrichtwert} \times \text{Bodenwertfaktor} \\ \text{Teilfläche „Marktstraße“} &250 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \\ &= 238 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Teilfläche „Friedenstraße“} &230 \text{ €/m}^2 \times 1,47 \\ &= 338 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Berechnung Bodenwerte} &= \text{spezieller Bodenwert} \times \text{Grundstücksfläche} \\ \text{Teilfläche „Marktstraße“} &238 \text{ €/m}^2 \times 628 \text{ m}^2 \\ &= 149.464 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Teilfläche „Friedenstraße“} &338 \text{ €/m}^2 \times 633 \text{ m}^2 \\ &= 213.954 \text{ €} \end{aligned}$$

Summe 363.418 €

$$\begin{aligned} \text{anteiliger Bodenwert} &= \text{Bodenwert} : \text{Gesamtanteile} \times \text{Miteigentumsanteile} \\ &363.418 \text{ €} : 406.293 \times 4.389 \\ &= 3.926 \text{ €} \end{aligned}$$

rd. **3.900 €**

Gemeinschaftseigentum

(überwiegend Vermutungen, da ohne Innenbesichtigung)

Gebäudebeschreibung

Nutzung	drei bis sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Friedenstraße 3 und 5 geschossig, Marktstraße 6 geschossig; EG Läden, OG's Wohnungen) mit 58 kleineren Wohnungen von ca. 23 - 50m ² und 4 Gewerbeeinheiten (3 Ladenlokale im Erdgeschoss, ursprünglich 1 Büro im 1. Obergeschoss, jetzt Wohnnutzung).
Bauart	massive Bauweise
Mauerwerk	konventioneller Mauerwerksbau
Baujahr	1975/76, Umwandlung in Wohnungseigentum 1994
Dachkonstruktion	Flachdach mit Technikaufbauten, Dacheindeckung Bitumenbahnen
Geschossdecken	massiv (Stahlbeton)
Treppenhaus	Der Hauseingang zu den Wohnungen befindet sich in der Friedenstraße. Die Läden haben eigene nutzungstypische Eingänge. Die massive Treppe verläuft rings um den Personenaufzug, Podeste und Stufen sind aus Kunststein mit wandseitigem Handlauf, vereinzelt sind kleine Fenster zum Innenhof vorhanden. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt in der Marktstraße über hofseitige Laubengänge und in der Friedenstraße über innenliegende Flure.
Fassade	Läden im Erdgeschoss: Schaufenster, Obergeschosse: Friedenstraße Klinker, Eckbebauung und Marktstraße großformatige Natursteinplatten
Keller	voll unterkellert, Gemeinschaftsräume massive Trennwände, Mieter- / Wohnungskeller einfache Holzlatten Das Kellergeschoss war nicht zugänglich. Es ist bekannt, dass der Bereich der Mieterkeller in der Vergangenheit aufgrund fortwährender Hausmüllansammlungen verschlossen wurde. Dieser Bereich war für die Mieter nicht mehr zugänglich. Alle Wohnungen wurden im Anschluss ohne Kellerraum vermietet.
besondere Bauteile	Die besonderen Bauteile des Gemeinschaftseigentums (wie Laubengänge, Balkone, Eingangsüberdachungen usw.), die sonstigen baulichen Anlagen und die Außenanlagen befinden sich entweder in einem funktionstüchtigen Zustand oder eventuelle Instandsetzungskosten sind über die fiktive Rücklage abgedeckt und deshalb für den Verkehrswert der einzelnen Wohnung nicht von Bedeutung.
Sonstige bauliche Anlagen	keine
Garagen / Stellplätze	Auf dem Grundstück sind keine Stellplätze oder Garagen vorhanden. In der Friedenstraße sind Parkstreifen vorhanden. Die Parksituation ist aufgrund der Innenstadtlage und der damit einhergehenden massiven Bebauung jedoch angespannt. Der nächste öffentliche Parkplatz „Friedrich-Karl-Straße“ befindet sich rd. 400m nördlich und auf der

gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Parkhaus. Für den Innenstadtbereich gilt eine abgestufte Parkraumbewirtschaftung mit Anwohnerparkausweisen (Innenstadt gebührenpflichtig mit Parkscheinautomaten, angrenzende Straßen eingeschränktes Parkverbot mit Parkscheibe, wobei sich mit zunehmender Entfernung zur Innenstadt die erlaubte Parkzeit erhöht). Das Bewertungsobjekt liegt in der Parkraumbewirtschaftungszone Alt-Oberhausen (<https://www.oberhausen.de/parkraumkonzept>).

Unterhaltungszustand

Nach der allgemeinen Klassifizierung der Bauzustandsstufen

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

Ist der allgemeine Unterhaltungszustand des Gebäudekomplexes überwiegend mit schlecht (Bauzustandsstufe 5) zu bezeichnen. Das Objekt befindet sich in einem vernachlässigten sowie in Teilbereichen bedingt funktionstüchtigen Zustand. In weiten Teilen sind deutliche Spuren einer Vernachlässigung sowie Vandalismusschäden durch die Mieter vorhanden. Die Instandhaltung wird seit langem auf notdürftigste Maßnahmen begrenzt. Das Gebäude wurde noch nicht durchgreifend saniert und befindet sich nahezu in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Die vereinzelt durchgeführten Erneuerungen wie z.B. die Haustüranlage sind der gewöhnlichen Instandhaltung zuzurechnen. Die Berücksichtigung der zwingend notwendigen Sofortmaßnahmen sowie der mittel- und langfristigen Instandsetzungsmaßnahmen ist über die fiktive Rücklage abgedeckt (siehe Seite 5, Abschnitt „Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum“).

Ein Energieausweis liegt vor (Basis Energieverbrauch, gültig bis 21.03.2029, Bewertungsobjekt 180 kWh/(m² a) Endenergiebedarf; 148 kWh/(m² a) Primärenergiebedarf; Energieeffizienzklasse F, bzw. „MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert“ laut Darstellung der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf). Die Berechnungsverfahren sind vorgegeben (Bedarf oder Verbrauch). Durch die standardisierten Einflussgrößen (Klimazonen, vorgegebene Innentemperaturen, Warmwasseranteil usw.) sind bei einem Bedarfsausweis Rückschlüsse auf den tatsächlichen Verbrauch oder bei einem Verbrauchsausweis auf die energetische Qualität nur schwer möglich. Hierfür wird der tatsächliche Verbrauch zu stark von den Witterungsverhältnissen und dem Nutzerverhalten beeinflusst. Die ermittelten Kennzahlen sollen lediglich einen groben Vergleich gegenüber einem standardisierten Mittelwert eines Gebäudetyps ermöglichen. Auswirkungen auf den Wert der einzelnen Wohnung ergeben sich hierdurch nicht, da dies über die Baujahresgruppen und den Ausstattungsmerkmalen in den Verfahren ausreichend gewürdigt wird.

Es wurde eine Sichtprüfung auf Abweichungen der Örtlichkeit zu den vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Offenkundige Abweichungen des Baukörpers zu den aus den Unterlagen ersichtlichen Darstellungen waren nicht ersichtlich. Die baurechtliche Legalisierung der Nutzungsänderung im 1. Obergeschoss von Büro zu Wohnraum obliegt dem jeweiligen Eigentümer der Einheit und nicht der Gemeinschaft. 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 Restnutzungsdauer von **30 Jahren** verwendet (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 50 Jahren; Modernisierungsgrad Bewertungsobjekt ≤ 1 = Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“). Hieraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1976 (fiktives Baujahr = Jahr - (GND - RND) = 2026 - (80 - 30)). Das fiktive Baujahr entspricht in diesem Fall dem tatsächlichen Baujahr. Es für die Ermittlung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt und ist nicht für die Einstufung einer Baujahresgruppe im Mietspiegel oder anderen Verfahren geeignet.

Sondereigentum

(beruht auf vorliegenden Unterlagen, da ohne Innenbesichtigung)

Allgemeine Angaben

Ausführung u. Lage im Gebäude

Die Wohnung Nr. 26 befindet sich im 2. Obergeschoss und ist zur Marktstraße hin ausgerichtet. Der Zugang erfolgt über einen vom Treppenhaus abgehenden Laubengang. Es handelt sich um eine Einraumwohnung mit Flur, Küche, Diele, und einem Wohn- / Schlafrum mit Zugang zu einem Balkon. Flur, Küche, Diele und Bad sind innenliegend, ohne natürliche Belichtung sowie Belüftung. Die räumliche Aufteilung ist nur noch bedingt zeitgemäß und kleinräumig. Der Einheit wurde ein separater Kellerraum aus dem Gemeinschaftseigentum zur alleinigen Nutzung zugewiesen (siehe auch Seite 5, Abschnitt „Teilungserklärung“).

Ausstattung (überwiegend Vermutungen, da ohne Innenbesichtigung)

Fußböden

Bad: baujahrestypische Mosaikfliesen, Flur und Küche: PVC, Diele und Wohnraum: Laminat oder Teppichboden auf baujahrestypischen Flex-Floor-Platten

Wand- u. Deckenbeläge

Wände: überwiegend Tapete gestrichen; Bad: Fliesen bis ca. 1,6m Höhe; Küche: Fliesenschild; Decken: gestrichen

Fenster

feststehende Verglasung und Balkontüre, Kunststoff, Isolierverglasung, Standardbeschläge, Fensterbänke innen

Türen

glatte Holztüren und Zargen, vereinzelt mit Glasausschnitt; Standarddrückergarnituren

Sanitäre Ausstattung

einfacher Ausstattungsstandard: Bad mit Wanne, Waschbecken und Stand WC

Elektroinstallation

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

Beheizung

Zentralheizung (Fernwärme), baujahrestypische Rippenheizkörper

Warmwasserbereitung

Strom (Durchlauferhitzer)

besondere Einbauten

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

Anhand der aufgeführten Ausstattungsmerkmale wird die Wohnung überwiegend als einfach 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	3,2 m ²
Küche	3,7 m ²
Diele	4,8 m ²
Bad	4,8 m ²
Wohn-/Schlafraum	19,7 m ²
Balkon 5,8m ² zu ¼	1,4 m ²
Summe	37,6 m ²

Die Maße für die Flächenberechnung wurden dem Plan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen. Es können sich leichte, aber nicht wertrelevante Abweichungen zu den tatsächlichen Flächen ergeben. Für die weiteren Berechnungen wird eine **Wohnfläche** von ca. **38m²** zugrunde gelegt. Die Flächenaufstellung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

Unterhaltungszustand

Die Wohnung ist vermietet. Mangels Innenbesichtigung ist der Unterhaltungszustand nicht bekannt. Offensichtlich wurde die Wohnungstüre gewaltsam geöffnet und notdürftig instandgesetzt. Weitere offensichtliche Anzeichen von Schäden wie beschlagene Fenster aufgrund eines Wasserschadens, Brandspuren oder ähnliches waren nicht ersichtlich. Für gewöhnlich ist bei Objekten dieser Konstellation von einem einfachen und bedingt funktionstüchtigen Zustand mit deutlichen Gebrauchsspuren auszugehen. Zudem ist damit zu rechnen, dass die dem Mieter obliegenden Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt wurden und im Falle eines Wohnungswechsels auch nicht nachgeholt werden. Dies führt dann bei einem Mieterwechsel für gewöhnlich zu einer Modernisierung. Diese kann aufgrund der Unwägbarkeiten bezüglich des Zeitpunkts des Mieterwechsels, dem Zustand der Wohnung und dem Umfang der Maßnahme hier aber nicht als Grundlage des Gutachtens verwendet werden. In dem hier vorliegenden Fall werden die gewöhnlichen Kosten einer umfangreicheren Instandsetzung ohne Modernisierung berücksichtigt und pauschal mit rd. **4.000 €** veranschlagt. (Erneuerung Oberböden, Malerarbeiten, prüfen der elektrischen Anlage, Erneuerung einzelner Steckdosen, Lichtschalter und Sanitärgegenstände, prüfen und ggf. justieren der Balkontüre sowie weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen). Es ist davon auszugehen, dass nicht mehr zeitgemäße Ausstattungsmerkmale vorhanden sind, die aber keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit haben. Dieser Umstand wird durch die Ausstattungsmerkmale, der in den Berechnungen zugrunde liegenden Baujahresgruppen gewürdigt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass unter den Oberböden mit baujahrestypischen Flex-Floor-Platten zu rechnen ist. Diese können Asbest enthalten, was jedoch erst im Falle einer Entfernung von Belang ist. Die alleinige Erneuerung des Oberbodens ist in der Regel unproblematisch (Asbestfasern weiterhin gebunden, kein Abrieb mit Luftaustausch).

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

Ertragswertverfahren

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

Abweichende Ertragsverhältnisse wie

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

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

Verwaltung

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

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

Instandhaltung

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

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

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

Mietausfallwagnis

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

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

Betriebskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz (p)

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

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Oberhausen wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,78% +/- 0,36% für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben (56 Kauffälle, 86,6m² Wohnfläche +/- 20,5m², 2.275 €/m² Kaufpreis / WF +/- 651 €/m², 7,04 €/m² Nettokaltmiete +/- 0,68 €/m², 45,8 Jahre Restnutzungsdauer +/- 14,3 Jahre) und 2,26% +/- 0,40% für vermietetes Wohnungseigentum angegeben (19 Kauffälle, 80,9m² Wohnfläche +/- 25,3m², 1.881 €/m² Kaufpreis / WF +/- 560 €/m², 7,52€/m² Nettokaltmiete +/- 1,45€/m², 37,5 Jahre Restnutzungsdauer +/- 11,5 Jahre). Basierend auf der Anzahl der

Einheiten im Objekt (erhöhend), dem erhöhten Risiko durch die fehlende Rücklage (stark erhöhend) und der fehlenden Innenbesichtigung (erhöhend), der Objektlage (neutral) und der Wohnungsart/-größe (leicht erhöhend) wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (stark mindernd) 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 der tatsächlichen Einnahmen.

Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Oberhausen mit Stand 01.03.2025 gibt für die Baujahresgruppe 1965 bis 1979 für eine Wohnungsgröße von 20m² bis unter 60m² eine Spanne von 5,36 – 7,86 €/m², bei einem Mittelwert von 6,65 €/m² an.

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

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

Ausgangswert	6,65 €/m ²
Fernwärmeanschluss	+ 0,36 €/m ²
Aufzug	+ 0,75 €/m ²
Einfache Wohnlage, bis zu 0,59 €/m ²	- <u>0,20 €/m²</u> (Wohnung zur Marktstraße)
	+ 7,56 €/m ²

Fiktive Einnahmen

$$38\text{m}^2 \times 7,56 \text{ €/m}^2 = 287,28 \text{ €}$$

tatsächliche Einnahmen

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

Ertragswertberechnung Wohnung

Gewerbe	0 m²	x	0,000000 €/m²	=	0,00 €	x 12	0 €
Wohnen	38 m²	x	7,560000 €/m²	=	287,28 €	x 12	3.447 €
Stellplatz	0 Stck.	x	0,00 €/ Stck.	=	0,00 €	x 12	0 €
Jahresrohertrag des Objektes							3.447 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	0%	von 0 €	=	0 €
	Wohnen	429,00 €	x 1 Einheiten	=	-429 €
	Stellplatz	0,00 €	x 0 Stellplätze / Garagen	=	0 €
				entspricht	12,4 % -429 €
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m²	x 0 m²	=	0 €
	Wohnen	14,00 €/m²	x 38 m²	=	-532 €
	Stellplatz	0,00 €/Stck.	x 0 Stück	=	0 €
				entspricht	15,4 % -532 €
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0%	von 0 €	=	0 €
	Wohnen	2,0%	von 3.447 €	=	-69 €
	Stellplatz	0,0%	von 0 €	=	0 €
				entspricht	2,0 % -69 €
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0%	von 0 €	=	0 €
	Wohnen	0,0%	von 3.447 €	=	0 €
	Stellplatz	0,0%	von 0 €	=	0 €
				entspricht	0,0 % 0 €
Bewirtschaftungskosten					29,8 % -1.030 €

Jahresreinertrag des Grundstücks	2.417 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	3.900 € x 2,75 % Liegenschaftszinssatz = -107 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	2.310 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V	=	Ertragswert der baulichen Anlage	46.779 €
zzgl. Bodenwert			3.900 €
vorläufiger Ertragswert			50.679 €

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} = 20,249301$$

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

$$n = RND = 30 \text{ Jahre}$$

Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

In der folgenden Tabelle werden die wichtigsten Informationen der Vergleichsobjekte dem Bewertungsobjekt gegenübergestellt. Der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt fließt auf der Basis des Ertragswertes (1.334 €/m²) in die Vergleichswertberechnung ein. Die Anpassung für den Kaufzeitpunkt wird auf Basis der in den Grundstücksmarktberichten ausgewiesenen Mittelwerten der Baujahresgruppe 1970-1979 angepasst. Hierbei ist zu beachten, dass jeweils die Marktberichte der Folgejahre verwendet werden, da diese den Stand der zuvor ausgewerteten Jahre wiedergeben (Marktbericht 2020 für Kaufpreise aus 2019). Weitere Korrekturfaktoren für abweichende Merkmale (Wohnfläche, Geschosslage, Größe und Alter der Wohnanlage, Wohnlage und Ausstattung) werden der Tabelle „*Umrechnungskoeffizienten zu Immobilienricht- bzw. Wohnflächenwerten von Eigentumswohnungen*“ aus Kleiber digital entnommen. In die Anpassungen für Balkone und Gartennutzungen ist zudem noch die Geschosslage zu würdigen (Gartennutzung im Erdgeschoss aufgrund des einfacheren Zugangs von größerer Bedeutung als im 3. OG).

Tabelle 1 - Vergleichspreise mit Mittelwertberechnung

Lfd. Nr.	Ausgangswerte	Datum Verkauf	Korr. Faktor	Objektlage	Korr. Faktor	Baujahr	Korr. Faktor	Lage im Gebäude	Korr. Faktor	Ausstattung	Korr. Faktor	Balkon / Garten / Terrasse	Korr. Faktor	Übertrag in Tabelle 2
1	1.111 €/m²	02-2018	1,27	Babcockallee	0,85	1967	1,09	1. OG	1,02	gut	0,90	B	1,00	1.200 €/m²
2	1.550 €/m²	11-2018	1,27	Ohrenfeld	0,85	1970	1,06	1. OG	1,02	gut	0,90	B/G	1,00	1.628 €/m²
3	1.140 €/m²	04-2019	1,34	Matzenbergstraße	0,85	1974	1,02	2. OG	1,00	normal	1,00	B	1,00	1.324 €/m²
4	1.084 €/m²	05-2019	1,34	Landwehr	0,85	1968	1,08	EG	1,04	normal	1,00	B	1,00	1.387 €/m²
5	1.288 €/m²	10-2019	1,34	Quellstraße	1,00	1970	1,06	EG	1,04	gut	0,90	T	1,00	1.712 €/m²
6	1.962 €/m²	05-2021	1,14	Essener Straße	0,95	1977	0,99	EG	1,04	normal	1,00	B	1,00	2.188 €/m²
7	1.566 €/m²	10-2021	1,14	Rothebuschstraße	1,00	1965	1,11	4. OG	0,96	normal	1,00	B	1,00	1.902 €/m²
8	2.103 €/m²	11-2022	0,97	Gotenstraße	0,95	1978	0,98	EG	1,04	normal	1,00	B	1,00	1.975 €/m²
9	2.325 €/m²	03-2024	1,00	Ohrenfeld	0,85	1969	1,07	2. OG	1,00	gut	0,90	B	1,00	1.903 €/m²
10	2.143 €/m²	10-2024	1,00	Landwehr	0,85	1967	1,09	DG (3. OG)	0,98	gut	0,90	B	1,00	1.751 €/m²
11	1.334 €/m²	---	1,00	Friedenstr. 8, 10 / Marktstr. 12	1,00	1976	1,00	2. OG	1,00	normal	1,00	B	1,00	1.334 €/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	1.200 €/m²	81 m²	1,08	48	0,99	1	0,95	Eigennutzung	0,90	1.097 €/m²
2	1.628 €/m²	82 m²	1,08	24	0,96	1	0,95	Eigennutzung	0,90	1.443 €/m²
3	1.324 €/m²	61 m²	1,04	25	0,97	0	1,00	Vermietet	1,00	1.336 €/m²
4	1.387 €/m²	83 m²	1,09	32	0,97	2	0,95	Eigennutzung	0,90	1.254 €/m²
5	1.712 €/m²	52 m²	1,02	32	0,97	1	0,95	Eigennutzung	0,90	1.448 €/m²
6	2.188 €/m²	64 m²	1,05	24	0,96	0	1,00	Vermietet	1,00	2.206 €/m²
7	1.902 €/m²	75 m²	1,07	20	0,96	6	0,85	Vermietet	1,00	1.661 €/m²
8	1.975 €/m²	82 m²	1,08	21	0,96	0	1,00	Eigennutzung	0,90	1.843 €/m²
9	1.903 €/m²	83 m²	1,09	24	0,96	0	1,00	Eigennutzung	0,90	1.792 €/m²
10	1.751 €/m²	84 m²	1,09	32	0,97	6	0,85	Eigennutzung	0,90	1.416 €/m²
11	1.334 €/m²	38 m²	1,00	62	1,00	0	1,00	vermietet	1,00	1.334 €/m²
lfd. Nr. 11 Bewertungsobjekt auf Basis des Ertragswertes								Mittelwert		1.530 €/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 $\bar{X} = 1.530 \text{ €/m}^2$

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	1.097 €/m ²	1.203.407 €/m ²	16.829 €/m ²		-433 €/m ²
2	1.443 €/m ²	2.082.721 €/m ²			-87 €/m ²
3	1.336 €/m ²	1.783.964 €/m ²			-194 €/m ²
4	1.254 €/m ²	1.572.105 €/m ²			-276 €/m ²
5	1.448 €/m ²	2.097.411 €/m ²	11		-82 €/m ²
6	2.206 €/m ²	4.864.248 €/m ²			676 €/m ²
7	1.661 €/m ²	2.757.839 €/m ²			131 €/m ²
8	1.843 €/m ²	3.396.325 €/m ²			313 €/m ²
9	1.792 €/m ²	3.211.871 €/m ²			262 €/m ²
10	1.416 €/m ²	2.005.818 €/m ²			-114 €/m ²
11	1.334 €/m ²	1.779.556 €/m ²			-196 €/m ²
Summen	16.829 €/m ²	26.755.265 €/m ²	1.530 €/m ²	2.340.739 €/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 % :

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

$$X \text{ quer} = 1.530 \text{ €/m}^2$$

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

$$S = 317 \text{ €/m}^2$$

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

$$n = 11$$

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

$$\text{Vertrauensbereich } 1.530 \text{ €/m}^2 \quad \pm 213 \text{ €/m}^2$$

$$\text{entspricht } 1.317 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 1.743 \text{ €/m}^2$$

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:

$$t_{n-1} * S \quad \pm 706 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Erwartungsbereich} \quad 824 \text{ €/m}^2 \quad \text{bis } 2.236 \text{ €/m}^2$$

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

Vergleichswertberechnung

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

vorläufiger Vergleichswert $38\text{m}^2 \times 1.530 \text{ €/m}^2 = 58.140 \text{ €}$

Wertfindung

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

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

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

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

Erläuterung der Marktanpassung

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

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

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

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

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

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

Bei der zu bewertenden Einheit handelt es sich um eine Einraumwohnung, in einer zentralen innerstädtischen Lage. Keinem der Verfahren kann eindeutig der Vorrang eingeräumt werden. Tendenziell ist die Wohnung den Renditeobjekten zuzurechnen. Der Vergleichswert darf dennoch nicht gänzlich unberücksichtigt bleiben. Unter Würdigung der Datenbasis und des derzeitigen Marktgeschehens bei Wohnungen in städtischen Lagen ergeben sich bei der nachfolgenden Gewichtung folgende objektspezifische Marktanpassungsfaktoren zu den Verfahren:

		Gewichtung	Anteil	Faktor
vorläufiger Ertragswert	50.679 €	0,60	30.407 €	1,06
vorläufiger Vergleichswert	58.140 €	0,40	23.256 €	0,92
			<u>53.663 €</u>	1,00

Die Differenz der Verfahren ergibt sich aus der grundsätzlichen Ausrichtung sowie der Datenbasis des Vergleichswertes. Die Abweichung ist erklärbar und bewegt sich in einer gängigen bzw. vertretbaren Bandbreite. Nahezu deckungsgleiche Verfahrensergebnisse sind eher dem Zufall zuzuschreiben und dürfen nicht als Maßstab für die Genauigkeit einer Wertermittlung missverstanden werden. Aufgrund der sachverständig eingeschätzten Gewichtung ist eine Verwendung von Faktoren mit mehr als 2 Nachkommastellen nicht sachgerecht. Dies würde eine, auf keinen Fall gegebene Genauigkeit vortäuschen. Die Summe der Anteile wird für die Berechnung der Faktoren benötigt und ist nicht der Verkehrswert. Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung des objektspezifischen Marktanpassungsfaktors vom Ertragswert abgeleitet.

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Verkehrswert} &= \text{vorläufiger Ertragswert} \quad \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\
 &50.679 \text{ €} \quad \times 1,06 \\
 &= 53.720 \text{ €}
 \end{aligned}$$

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

vorläufiger Verkehrswert	53.720 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge	0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Wohnung	- 4.000 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Gemeinschaft	- 0 €
- pauschale Zeitwerte	+ 0 €
- Sonstiges, fehlende Rücklage	- 10.300 €
Verkehrswert	39.420 €
rd.	39.000 €

Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 10. Februar 2026 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **39.000 €** (neununddreißigtausend)

18.05.2026

.....
Datum Boscheinen

17K 012/25

Bezirksregierung Köln

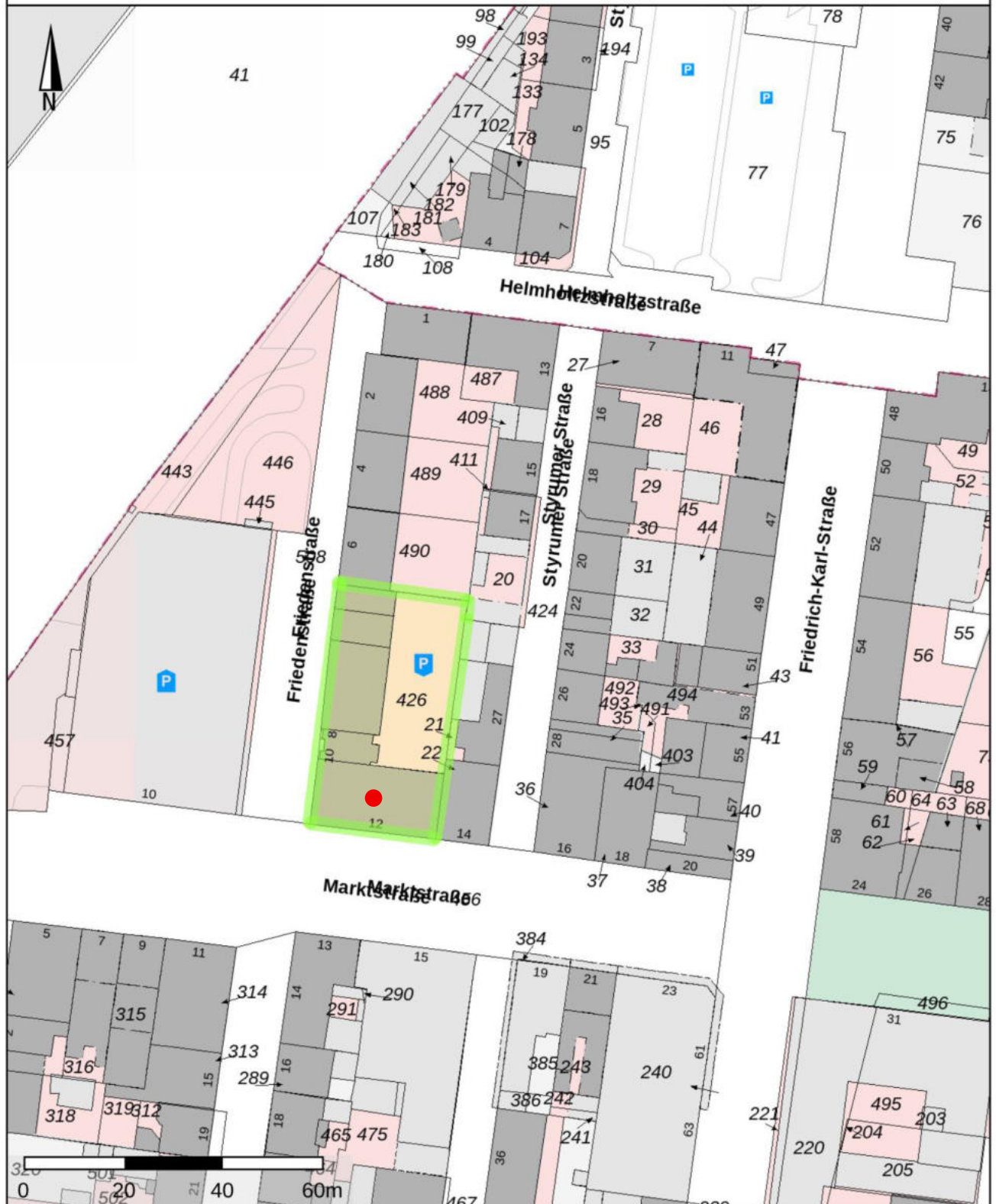


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 16.04.2026 um 11:49 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

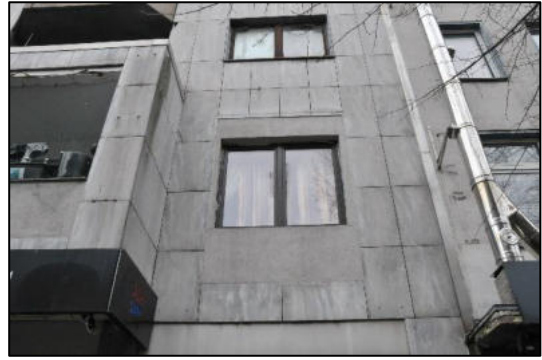
Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



● Ungefähre Lage der Einheit im Objekt



Marktstraße, Ecke Friedenstraße



Fassade Marktstraße



Fassade Marktstraße



Balkon Marktstraße



Balkon Marktstraße



Friedenstraße, Blickrichtung Süden



Marktstraße, Blickrichtung Westen



Marktstraße, Blickrichtung Osten



Friedenstraße, Blickrichtung Norden



Friedenstraße, Blickrichtung Kreuzung Marktstraße



Straßenansicht Friedenstraße



Kragplatte Friedenstraße



Fassade Friedenstraße



Putz-/Mauwerwerksriss Giebel Friedenstraße



Fenster Friedenstraße



Hauseingang Friedenstraße



Vorraum Treppenhaus Erdgeschoss, links Zugang Kellergeschoss

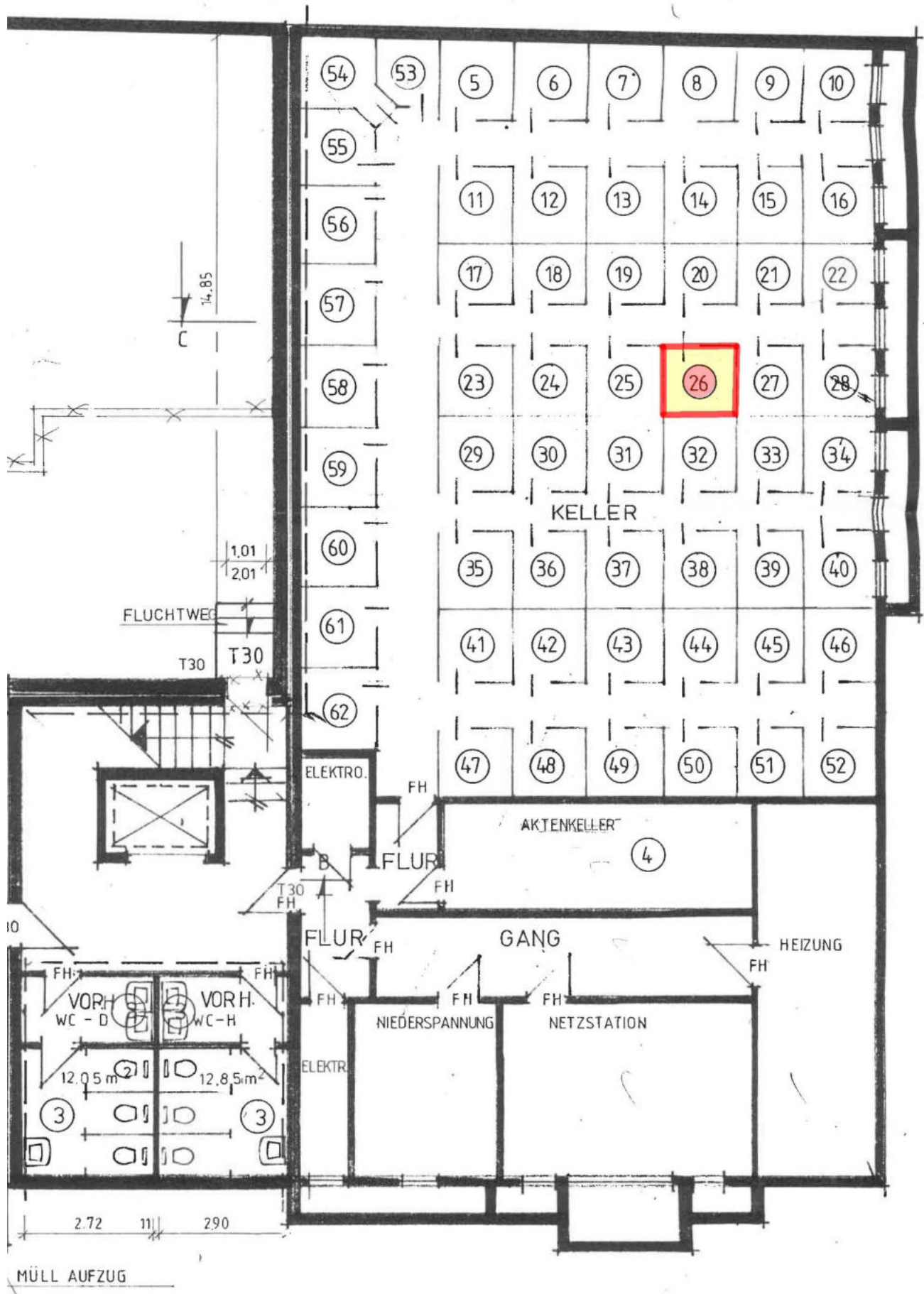


Aufzug



Aufzugboden

Ausschnitt Grundrissplan Kellergeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.12.1993





Vorraum Kellergeschoss, rechts Aufzug



Kellergang



Heizungsraum



Kellergang Mieterkeller



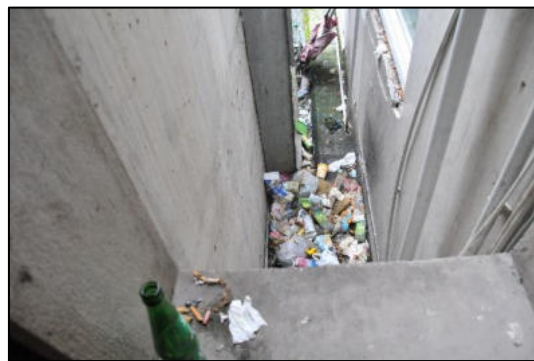
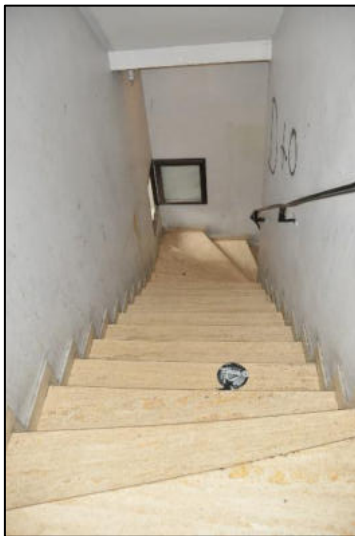
Müllraum



Vorraum Treppenhau, Blickrichtung Hauseingang



Treppe zum OG

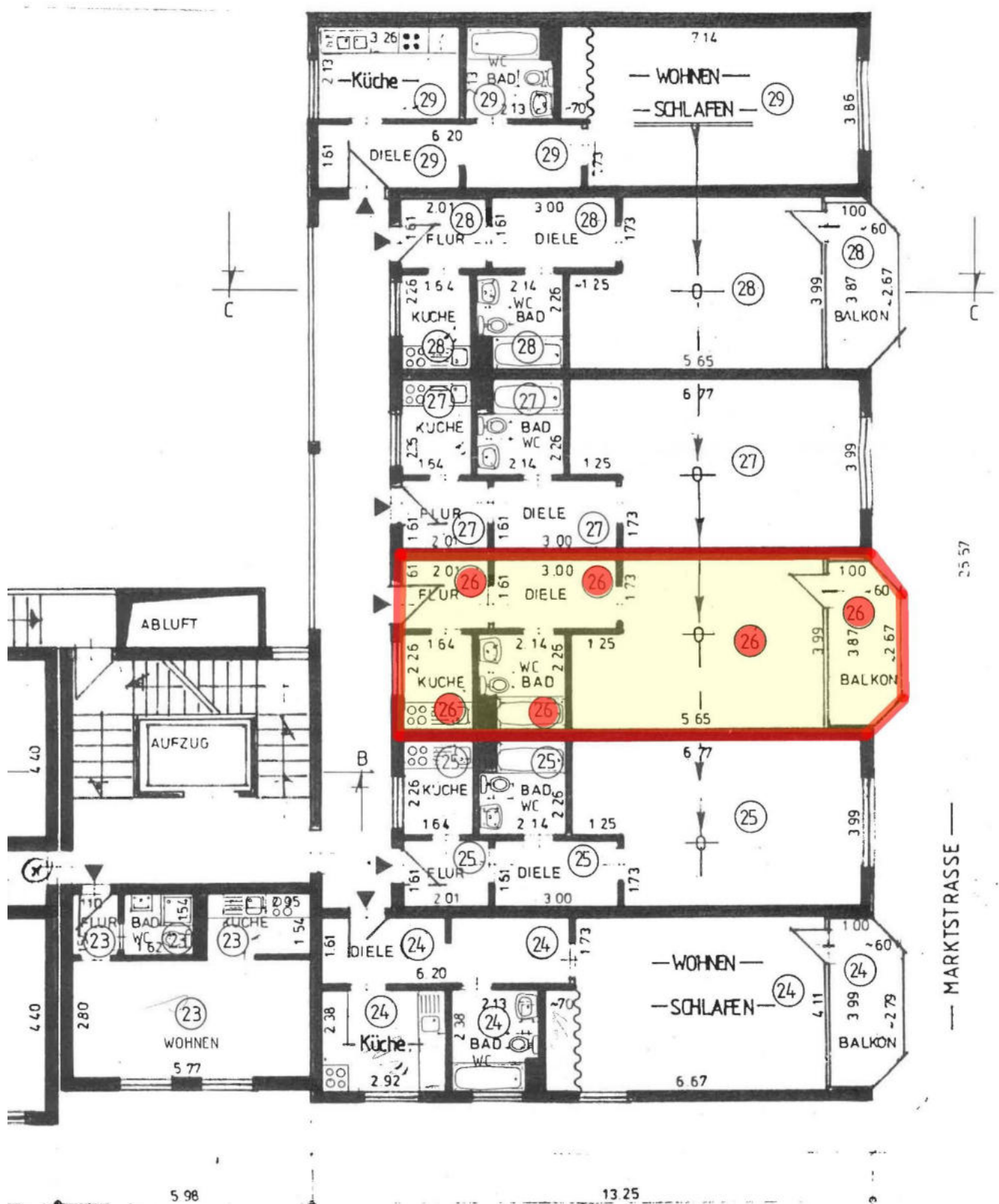


Müllansammlung zwischen Gebäuden



Hausflur Trakt Friedenstraße

Ausschnitt Grundrissplan 2. Obergeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.12.1993





Laubengang Gebäudeteil Marktsraße



Wohnungstüre ETW 26

Laubengang, hinten rechts
Treppenhaus

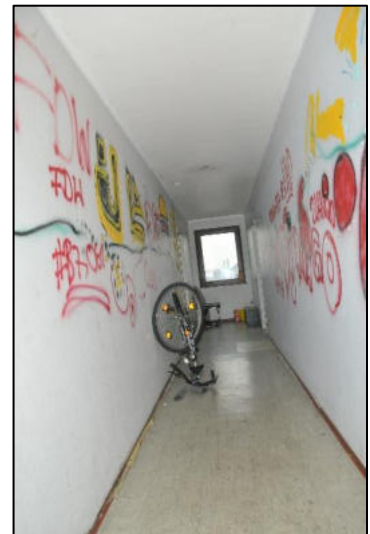
Dachfläche Gewerbeinheiten



Lichtkuppel



Allgemeine Übersicht Zustand Treppenhaus



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.