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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIRK BOSCHEINEN

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

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

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

V e r k e h r s w e r t g u t a c h t e n

gemäß §194 BauGB zum Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 11 im Dachgeschoss

Stubbenbaum 18
46049 Oberhausen

Aktenzeichen **17K 030/25**



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	9...
- Allgemeines	
- Planungsrecht	
- Erschließung	
- Bodenbeschaffenheit / Zuschnitt	
- Stadtplan	
- Orts- und Wirtschaftslage	
Bodenwertermittlung	16…
- Vorbemerkungen zum Verfahren	
- Bodenrichtwert	
- Lagewertbestimmung	
- Berechnung Bodenwert	
Gemeinschaftseigentum	18...
- Gebäudebeschreibung	
- Unterhaltungszustand	
- Restnutzungsdauer	
Sondereigentum	21...
- 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 030/25 mit Auftragseingang vom 24.09.2025.
Anmerkungen zum Auftrag	Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 25.09.2025 zum 16.10.2025. Dieser Termin wurde vom Eigentümer frühzeitig abgesagt. Durch die anstehenden Herbstferien konnte jedoch nur ein kurzfristiger Ersatztermin für den 09.10.2025 in Aussicht gestellt werden. Der angebotene Zugang zur Wohnung wurde daher wahrgenommen. Hierüber wurden die Beteiligten mit Schreiben vom 06.10.2025 in Kenntnis gesetzt. Beim Besichtigungstermin waren die Wohnung, der Kellerraum und weite Teile des Kellergeschosses im Gebäude Stubbenbaum 18 sowie der Hofbereich und die Außenanlage des Gebäudekomplexes „Ernastraße 21, 23, Stubbenbaum 18“ zugänglich.
Ortsbesichtigungen	09.10.2025 / 16:00 Uhr
Teilnehmer	- Sachverständiger - Miteigentümer lfd. Nr. 4.2 in Abt. I des Grundbuchs

Auskünfte / Unterlagen

- Wohnungswesen vom 30.09.2025
- Anliegerbescheinigung vom 06.10.2025
- Grundbuch vom 03.07.2025 mit Stand 25.01.2022
- Kopie der Teilungserklärung vom 04.11.1991 und den Änderungen vom 06.07.1992
- Hausverwaltung vom 20.11.2025
- Online Flurkartenausschnitt vom 20.10.2025
- Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2025
- Grundstücksmarktbericht 2025
- Bau- und Bodendenkmallisten mit Stand 21.05.2022
- Mietspiegel Stadt Oberhausen mit Stand 01.03.2025
- Internetseiten www.oberhausen.de, www.open-street-map.de und andere

Katasterangaben

82/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Alstaden
Flur	15
Flurstück	783, Gebäude- und Freifläche, Stubbenbaum 18, Ernastr. 21, 23
Größe	896m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung des Hauses Stubbenbaum 18 im Dachgeschoss mit Kellerraum Nr. 11 des Aufteilungsplanes

Grundbuchangaben

Grundbuchamt		Oberhausen
Grundbuchbezirk		Alstaden
Grundbuchblätter		3614
Bestandsverzeichnis		Angaben stimmen mit den Katasterangaben überein
		Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu allen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern 3604 bis 3614) beschränkt. Eingetragen am 30.07.1992.
Abt. I	lfd. Nr. 4.1 u. 4.2	Angaben stimmen mit dem Beschluss überein
Abt. II		keine Eintragungen
Abt. III		keine, den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung liegt in Kopie vor. Es bestehen keine ungewöhnlichen, bzw. den Verkehrswert beeinflussenden Vertragsvereinbarungen. Es wurden Untereinheiten gebildet. Die Gebäude Ernastraße 21, Ernastraße 23, Stubbenbaum 18 und die Garagenzeile sind entsprechend Punkt 16.2 der Teilungserklärung UR 997/941 vom 04.11.1991 soweit rechtlich zulässig und tatsächlich möglich getrennt zu verwalten und abzurechnen. Die Eigentümer der Häuser und Garagen entscheiden über Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten selbst, soweit dadurch nicht das äußere Erscheinungsbild berührt wird. Die hierdurch entstehenden Kosten werden ausschließlich von den Eigentümern des jeweiligen Gebäudes getragen. Der Einheit Nr. 11 wurde in der Teilungserklärung UR 997/91 vom 04.11.1991 das Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 11 und dem über der Wohnung liegenden Spitzboden eingeräumt. Der Stellplatz Nr. 11 befand sich, ebenso wie die Stellplätze Nr. 9 und 10, auf der jetzigen straßenseitigen Gartenfläche des Gebäudes Stubbenbaum 18. Die Stellplätze Nr. 9 - 11 wurden in der Änderung der Teilungserklärung UR 632/92 dem Sondereigentum Nr. 8 (Erdgeschosswohnung Stubbenbaum 18) zugeordnet. Das Sondereigentum Nr. 11 erhielt nunmehr den Stellplatz Nr. 4. Dies entspricht in der Örtlichkeit der letzten linken Garage. Tatsächlich wird jedoch der letzte Stellplatz Nr. 2 genutzt und vom Eigentümer auch als zugeordnet angegeben. Eine diesbezügliche Rücksprache mit dem Eigentümer ergab, dass hierzu keine weiteren Unterlagen vorliegen und dieser Stellplatz schon immer genutzt wurde. Für die weitere Vorgehensweise im Gutachten wird auf die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten abgestellt. Es wird von der Zuordnung des Stellplatzes Nr. 2 ohne Garage ausgegangen. Die Garage auf dem Stellplatz Nr. 4 wird als besonderes objektspezifisches Merkmal bei der Wertfindung berücksichtigt. Zum Sondereigentum gehört zudem der Kellerraum Nr. 11 (siehe Anlage).

Beschlüsse der Eigentümerversammlung

Laut Auskunft der Hausverwaltung liegen keine Beschlüsse zu Sonderumlagen oder Gebrauchsregelungen hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums durch einen Miteigentümer / Mieter (Waschplatz im Hof, Abstellfläche im Treppenhaus oder Kellergeschoss oder ähnliches) vor. Die Höhe des Hausgeldes für die Wohnung Nr. 11 beträgt 270 €. Es bestehen Hausgeldaußenstände von rd. 2.700 €.

Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (*WEG*) ist die Wohnungseigentümergemeinschaft 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.

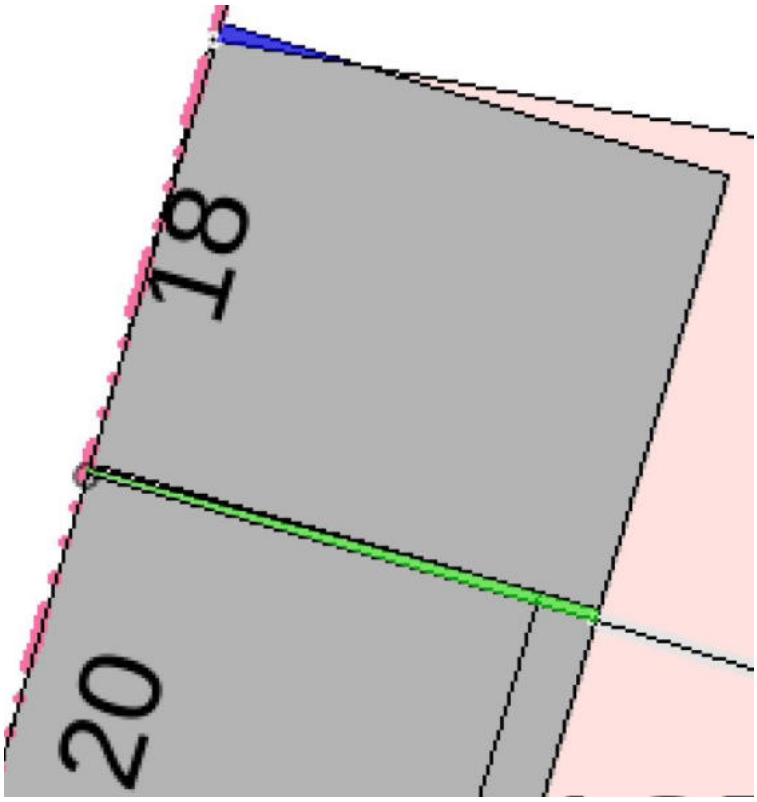
Eine wirtschaftlich arbeitende Verwaltung sammelt über Jahre einen Überschuss an, der in regelmäßigen Abständen bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums wieder verbraucht wird. Die Berücksichtigung von Kosten ist daher nur erforderlich, wenn aufgrund unzureichender Rücklagen mit Sonderumlagen für den einzelnen Eigentümer zu rechnen ist, was hier der Fall ist. In Teilbereichen sind erste Anzeichen einer Vernachlässigung ersichtlich (Eingangsüberdachung ist zum Teil defekt und verwittert, die Eindeckung weist Moosbewuchs auf, die hofseitige Dachrinne muss gereinigt werden, die Befestigung der Hoffläche ist in Teilbereichen abgesackt,

auf der Dacheindeckungen ist ein Bewuchs mit Flechten ersichtlich sowie weitere nicht explizit aufgeführte Mängel). Das Gebäude wird augenscheinlich auf einfachem Niveau instandgehalten, befindet sich aber in einem funktionstüchtigen Zustand. Über das Hausgeld werden lediglich die laufenden Kosten und kleine Reparaturen wie die Instandsetzung der Hauseingänge, die Reinigung der Dachrinne und ähnliches abgedeckt. Die Höhe der Rücklage beträgt lt. Hausverwaltung rd. 9.000 €. Größere Reparaturen sowie planbare mittlere und größere Instandsetzungsmaßnahmen (Erneuerung Dacheindeckung, Renovierung Treppenhaus oder ähnliche Maßnahmen) können nur über den Beschluss einer Sonderumlage durch die Eigentümergemeinschaft realisiert werden. Das Risiko einer Sonderumlage gegenüber einem durchschnittlichen Gebäude dieser Baujahresgruppe ist erhöht. Basierend auf dem Erscheinungsbild, dem Baujahr und der Zahl der Einheiten im Objekt wird eine Rücklage in Höhe von 30.000 € 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. 11 beträgt rd. **- 4.700 €** ((30.000 € - 9.000€) : 364 Miteigentumsanteile Stubbenbaum 18 x 82 Miteigentumsanteile Sondereigentum Nr. 11 = 4.731 €). Diese Vorgehensweise wird vom Unterzeichner favorisiert, da ansonsten nur noch ein schwer vermittelbar und frei einzuschätzender prozentualer Risikoabschlag vom vorläufigen Verkehrswert als Alternative in Frage kommt. Diese Vorgehensweise hat zudem den Vorteil, dass ein direkter Vergleich mit einem "normalen" Objekt möglich ist.

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

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Baulasten	keine Eintragung lt. Bauakte
Denkmalschutz	keine Eintragung lt. Denkmalschutzliste
Gestaltungssatzung	keine Eintragung
Erhaltungssatzung	keine Eintragung
Sanierungsgebiet	keine Eintragung
Umlegungsverfahren	keine Eintragung
Trinkwasserschutzzone	keine Eintragung
Landschaftsschutzgebiet	keine Eintragung
Naturschutzgebiet	keine Eintragung
Überbauung	Der Online-Flurkarte ist entlang im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze eine Überbauung durch das Gebäude Stubbenbaum 18 von rd. 1m² (blau eingefärbte Fläche) zu entnehmen. Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze liegt eine Überbauung durch das Nachbargebäude Stubbenbaum 20 von rd. 3m² (grün eingefärbte Fläche) vor.



Maßgeblich für die Berechnung einer Überbaurente ist der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung und der Umfang der

Beeinträchtigung. Die Laufzeit ist an die Standzeit des Gebäudes gekoppelt und für den Eigentümer des überbauten Flurstückes nicht beeinflussbar. Der Wert der Überbaurente ergibt sich aus dem zu zahlenden Betrag von den Eigentümern des überbauenden Flurstückes an den / die Eigentümer des überbauten Flurstücks, kapitalisiert auf die Restlaufzeit der Gebäude. Das Gebäude Stubbenbaum 18 wurde 1992 errichtet. Bei der überbauten Fläche handelt es sich um einen öffentlichen Gehweg. Straßenlandabtretungen bewegen sich für gewöhnlich bei 10-20% des Baulandbodenwertes. Aufgrund der Größe der überbauten Fläche, wird sich die zu zahlende Überbaurente unter 5 € im Jahr bewegen. Dies hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes, weshalb auf eine ausführliche Berechnung der Überbaurente sowie Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Merkmal entsprechend dem §8 Absatz 3 ImmoWertV verzichtet wird.

Das Gebäude Stubbenbaum 20 weist typische Merkmale eines um 1920/30 errichteten Gebäudes auf und wurde laut Luftbildauswertung auf jeden Fall vor 1952 errichtet. Aufgrund des zurückliegenden Zeitpunktes der Überbauung wird sich trotz der größeren Fläche, die an die Gemeinschaft des Bewertungsobjektes zu zahlende Überbaurente unter 10 € bewegen. Auch dies hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes, weshalb auf eine ausführliche Berechnung der Überbaurente sowie Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Merkmal entsprechend dem §8 Absatz 3 ImmoWertV verzichtet wird.

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

Grundstücksmerkmale

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

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

Planungsrecht

Baurecht	Im Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen und liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die baurechtliche Einstufung ist nach §34 BauGB *"Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile"* zu beurteilen.
Entwicklungszustand	Das Grundstück hat entsprechend §5 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand von baureifem Land.
Qualitätsstichtag	Es ist kein abweichender Qualitätsstichtag zu berücksichtigen. Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Erschließungszustand

Art der Straße	Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Straßen Stubbenbaum und Ernastraße, ruhige, innerstädtische, zweispurige Wohnstraßen ohne Mittelstreifenmarkierungen und mit beidseitigen Gehwegen. Straßenbeleuchtung ist jeweils einseitig vorhanden. Das Verkehrsaufkommen in der Ernastraße ist geringer, da es sich um eine schmalere Querstraße handelt. Die Parkmöglichkeiten sind begrenzt, aber ausreichend. Zum Feierabend hin ist mit einer Verschärfung der Parksituation zu rechnen.
Versorgungsleitung	Strom, Wasser, Telefon, Gas

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 Erschließungsanlagen Stubbenbaum und Ernastraße als gezahlt. Kanalanschlussgebühren wurden in früheren Jahren gezahlt, sodass nach derzeitigem Landesrecht keine Beiträge fällig werden. Straßenbaubeiträge können für künftige Ausbaumaßnahmen grundsätzlich erhoben werden. Für Maßnahmen, die zwischen dem 01.01.2018 und dem 01.01.2024 beschlossen wurden, werden die Straßenbaubeiträge lt. Mitteilung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 04.05.2022 durch die landesseigene NRW.BANK anstatt mit 50% zu 100% gefördert. Die Beitragspflicht bleibt aber grundsätzlich bestehen. Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt des Bescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Maßnahmen, die ab dem 01.01.2024 beschlossen werden, fallen unter das Beitragserhebungsverbot (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW vom 28.02.2024).

Bodenbeschaffenheit/Zuschnitt

Oberfläche	Die Oberfläche ist eben. Es gibt keine Hinweise auf ungewöhnliche Geländeerhöhungen oder -vertiefungen, die auf Verfüllungen oder Ähnliches schließen lassen.
Aufwuchs	Die Gemeinschaftsfläche ist nahezu vollständig befestigt. Auf diesen Flächen befindet sich kein Aufwuchs. Der vorhandene Aufwuchs befindet sich ausschließlich auf den Flächen von Sondernutzungsrechten.
Baugrund	In der Onlineauskunft des geologischen Dienstes NRW zum Gefährdungspotenzial aus dem Bergbau ist für die Objektlage das Symbol für „Gasaustritt in Bohrungen“ in dem 500m x 500m großen Planquadrat eingetragen. Dies trifft für das gesamte Stadtgebiet zu. Markierungen zu Tagesöffnungen, belegtem oder möglichem oberflächennahen Bergbau sind nicht eingetragen. Aufgrund der jahrzehntelangen Bergbauaktivitäten in der Region können Einwirkungen des Bergbaus auf das Bewertungsobjekt nicht ausgeschlossen werden. Durch den

vorherrschenden Tiefenabbau ist jedoch nicht mit kleinflächigen Bergsenkungen zu rechnen.

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

Zuschnitt

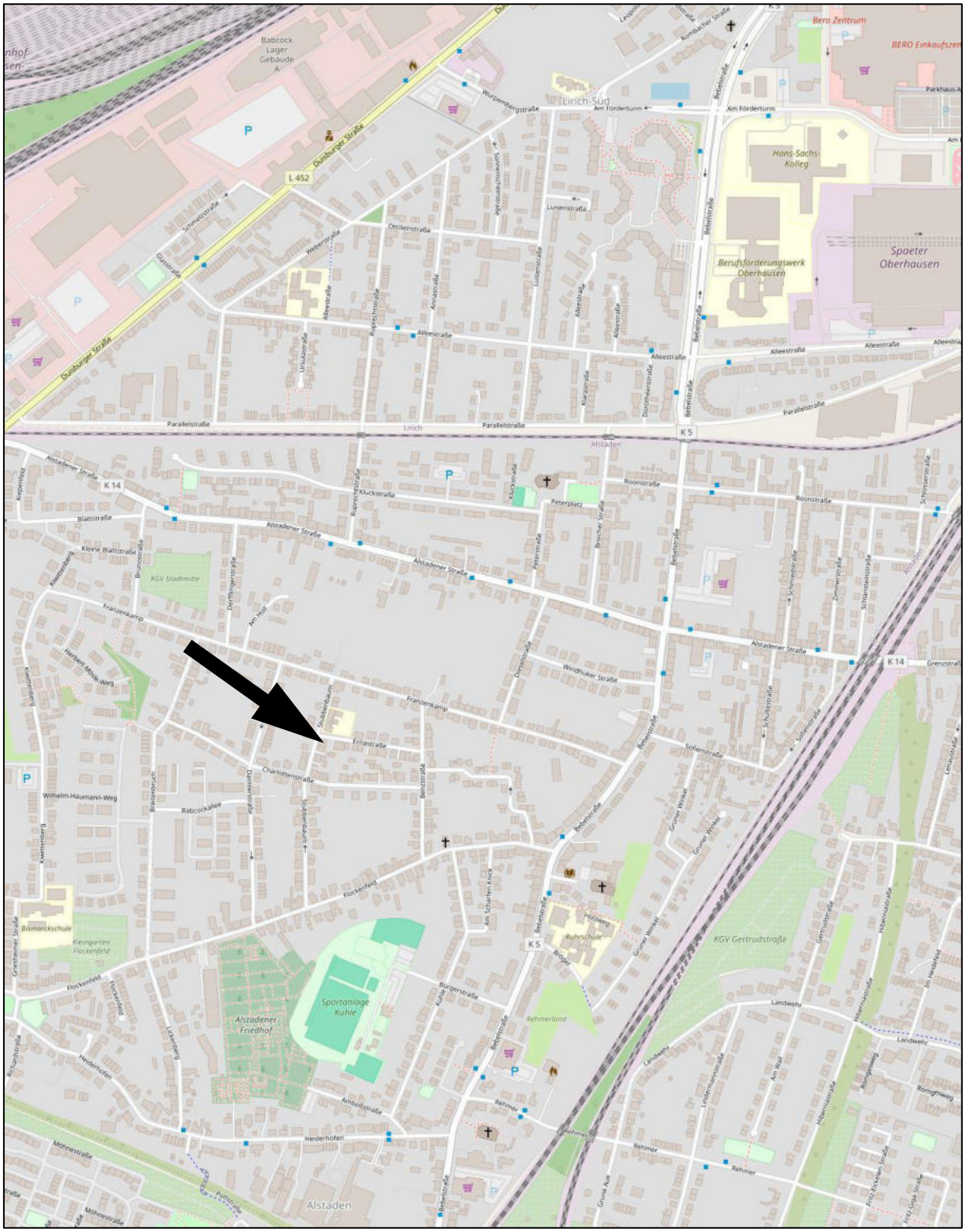
Der Zuschnitt des Grundstücks ist unregelmäßig rechteckig (siehe Anlage). Die Straßenfront „Stubbenbaum“ hat eine Länge von rd. 10m, bei einer Tiefe von ca. 20m. Die Straßenfront an der Ernastraße hat eine Länge von ca. 50m, bei einer mittleren Tiefe von rd. 24m.

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=15/51.46588/6.82118



Maßstab ca. 1 : 7.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende
www.openstreetmap.org/copyrigth

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 wiederaufgenommen. Sieben Schnellbuslinien fahren werktags im 20-Minuten-Takt. Die Entfernung zum Flughafen Düsseldorf beträgt ca. 35 km.

Lage Bewertungsobjekt

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

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

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Alstaden, ca. 2,1km südwestlich der Innenstadt von Oberhausen. In Alstaden leben rund 19.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 5 km². Vereinzelt finden sich in diesem Stadtgebiet noch Züge der ältesten und einfachsten Siedlungsform dieser Gegend, der verstreuten Bauernhöfe wieder. Größtenteils ist hier aber eine zunehmende Verdichtung der bebauten Flächen durch den Verstädterungsprozess nach dem 2. Weltkrieg zu verzeichnen. Über das Gebiet sind allerdings auch zahlreiche kleine Grünflächen verstreut. Der Ortsteil wird in Nord-Süd Richtung von der verkehrsbelasteten Bebelstraße und einer Bahntrasse durchschnitten. Das Objekt befindet sich rd. 500m nordwestlich vom Nebenzentrum Bebelstraße / Ecke Flockenfeld. Hier sind vereinzelte Dienstleistungsunternehmen, Gastronomiebetriebe, eine Bank und eine Kirche angesiedelt.

Das westliche / untere Ende der Marktstraße am Altmarkt ist ca. 2,0km und der Kernbereich der Innenstadt rd. 2,2km entfernt. Die Innenstadt bietet die typischen Einkaufsmöglichkeiten samt Dienstleistungsunternehmen, Banken, Ärzten, einigen Ämtern und Geschäften des täglichen Bedarfs. Schulen unterschiedlichen Bildungsniveaus, Kindergärten, ein Altenheim, ein Krankenhaus und diverse kirchliche Einrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Ca. 1,9 km nördlich vom Objekt befindet sich das Bero Zentrum, ein Einkaufscenter mit ca. 100 Geschäften.

Verkehrstechnisch gesehen, liegt das Objekt durch die Nähe zur Bebelstraße und der Duisburger Straße günstig. In 10-15 Fahrminuten sind verschiedene Anschlussstellen der A42, A2 und A40 zu erreichen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Bebelstraße und ist rd.

700m entfernt. Hierüber ist der rd. 3,0 km entfernte Hauptbahnhof mit seinen S- und Fernbahnanschlüssen zu erreichen. Über den dort vorgelagerten ZOB ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Wirtschaftslage

Die wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes 2025 zum Markt für Wohnungs- und Teileigentum ist:

Im Jahr 2024 sind dem Gutachterausschuss 548 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von 67,45Mio. € vorgelegt worden. Das sind rd. 1 % mehr als im Vorjahr (542 Kaufverträge). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Jahr 2024 (88,12Mio. €) um rd.6 % gefallen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind im Durchschnitt gefallen.

vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen (Stubbenbaum 18), einem zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus (Ernastraße 23) sowie einem Reihenendhaus (Ernastraße 21) aus dem Jahr 1992 und einer Garagenzeile mit 5 Einzelgaragen bebaut. Der Gebäudekomplex wurde direkt als Wohnungseigentum errichtet.

umliegende Bebauung

Die Umgebungsbebauung wird durch eine überwiegend offene, zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung verschiedener Epochen mit überwiegend ausgebauten Dachgeschossen geprägt.

abschließende Lagebeurteilung

Die Wohnlage wird entsprechend der Definitionen des Mietspiegels als mittel "*überwiegend zusammenhängend bebaut, ohne außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm oder Geruch*" eingestuft.

Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwert

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

Für diesen Bereich wird mit Stichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert von 260 €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG, bei einer drei- bis viergeschossigen Bebauung, Nutzungsart Wohnbaufläche, einer GFZ von 1,0 und einer Grundstückstiefe von 35m angegeben. Als Lagemerkmal wird Breitenbruch 66/68 angegeben.

Lagewertbestimmung

In der Lärmkartierung 2024 mit Stand 2022 des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Bewertungsobjekt beim Straßenlärm außerhalb der dargestellten Bereiche (unter 55 dB(A)). Der Bodenrichtwert liegt in der Zone (Gartenseite / Fenster 55-59 dB(A), Giebel-/Straßenseite 60-65 dB(A), üblicher Tagespegel im Wohnbereich: Kühlschrank 40 dB, leise Radiomusik 50dB; Belästigungsbereich: normales Gespräch 60 dB, Rasenmäher 70dB). Eine Anpassung für abweichende Merkmale ist noch nicht anzubringen.

Weitere Lagemerkmale, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand des Grundstücks entsprechen im Wesentlichen dem Bodenrichtwertgrundstück. Anpassungen hierfür sind nicht anzubringen. Die abweichende Grundstückstiefe führt zu einer höheren

GFZ und wird über diesen Korrekturfaktor berücksichtigt. Der abweichende Grundstückszuschnitt schränkt die Bebaubarkeit nicht grundsätzlich ein, ist aber störend, was mit einer Anpassung von -3% gewürdigt wird. Die Ausrichtung des Grundstückes wird in Anlehnung an die Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Oberhausen mit einem Faktor mit 1,03 (Osten 1,00 zu 1/3, Süden 1,05 zu 2/3) 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

Stubbenbaum 18	9,80m x 11,36m x 3,75 Geschosse	1.156m²
Ernastr. 21	9,99m x 6,49m x 2,75 Geschosse	
Ernastr. 23	11,99m x 16,99m x 2,75 Geschosse	

Berechnung WGFZ

WGFZ = Geschossfläche : Grundstücksgröße
WGFZ = 1.156m² : 896
WGFZ = 1,29

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

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

UK für die GFZ $_{\text{tatsächlich}}$ 1,29 = 1,139
UK für die GFZ $_{\text{Bodenrichtwert}}$ 1,00 = 1,000

Korrekturfaktor WGFZ = GFZ $_{\text{tatsächlich}}$: GFZ $_{\text{Bodenrichtwert}}$
1,139 : 1,000
= 1,14

Weitere Anpassungen sind nicht anzubringen.

Anpassungen	a) Lage / Lärm	1,00
	b) Grundstücksgestalt	0,97
	c) WGFZ	1,14
	d) Erschließungszustand	1,00
	e) Ausrichtung	1,03
	f) Bodenbeschaffenheit	1,00
	g) Zeitablauf	1,00
	Bodenwertfaktor a) x b) x c) x …	1,14

spezielle Bodenwerte	= Bodenrichtwert	x Bodenwertfaktor		
	260 €/m²	x 1,14		
	= 296 €/m²			
Berechnung Bodenwerte	= spezieller Bodenwert	x Grundstücksfläche		
	296 €/m²	x 896m²		
	= 265.216 €			
anteilige Bodenwerte	= Bodenwert	: Gesamtanteile	x Miteigentumsanteile	
	265.216 €	: 1.000	x 82	
	= 21.748 €			
	rd. **21.700 €**			

Gemeinschaftseigentum
(Stubbenbaum 18)

Gebäudebeschreibung

Nutzung	Dreigeschossiges Wohnhaus mit 4 Wohnungen in einem Komplex mit insgesamt 3 Gebäuden, 11 Wohnungen und einer Garagenzeile mit 5 Einzelgaragen
Bauart	massive Bauweise
Mauerwerk	konventioneller Mauerwerksbau
Baujahr	1992, direkt als Wohneigentum errichtet
Dachkonstruktion	zu Wohnzwecken ausgebaute Satteldächer in Holzkonstruktion, Eindeckung Dachsteine, Gauben: Flachdächer, Eindeckung Bitumenbahnen
Geschossdecken	massiv (Stahlbeton)
Treppenhaus	Mehrfamilienhäuser massive Kunststeintreppen (EFH vermutlich offene Holzstufen auf Stahlkonstruktion), Podeste Kunststein; Harfengeländer aus Metall, farbig lackiert, Handlauf Kunststoff; Wände: Putz, gestrichen; natürliche Belichtung, Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung; Hauseingangstüren Metallrahmen mit Glasausfachung (Isolierverglasung)
Fassade	Klinker; Dachgauben: Schindeln (Faserzement, zweifarbig)
Keller	voll unterkellert, typische Kellerräume wie Waschküche, Heizungsraum sowie Mieter/ Wohnungskeller, überwiegend massive Trennwände
besondere Bauteile	Die besonderen Bauteile des Gemeinschaftseigentums (wie Kellerlichtschächte, Balkone, Dachgauben usw.), die sonstigen baulichen Anlagen und die Außenanlagen befinden sich entweder in einem funktionstüchtigen Zustand oder eventuelle Instandsetzungskosten sind über die Rücklage abgedeckt und deshalb für den Verkehrswert der einzelnen Wohnung nicht von Bedeutung.
Sonstige bauliche Anlagen	keine
Garagen / Stellplätze	Auf dem Grundstück befindet sich eine Garagenzeile mit 5 Einzelgaragen (siehe Seite 5, Abschnitt Teilungserklärung“) und 2 Stellplätzen.

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

ist der allgemeine Unterhaltungszustand des Gebäudes überwiegend mit mäßig (Bauzustandsstufe 4) zu bezeichnen. Das Gebäude wurde augenscheinlich auf einfachem Niveau instandgehalten. Die Berücksichtigung zwingend notwendiger Sofortmaßnahmen ist noch nicht erforderlich, bzw. über die Rücklage abgedeckt (siehe Seite 5 ff., Abschnitt „Rücklagen / Reparaturstau Gemeinschaftseigentum“). Die vereinzelt ersichtlichen Gebrauchsspuren haben keinen Einfluss auf die Funktionstüchtigkeit. Ein Energieausweis liegt vor (Basis Energieverbrauch, gültig bis 22.06.2026, Bewertungsobjekt 111,1 kWh/ (m² a) Endenergieverbrauch, entspricht der Energieeffizienzklasse D; 122,2Wh/ (m² a) Primärenergiebedarf; entspricht der Energieeffizienzklasse D). Die Berechnungsverfahren sind vorgegeben (Bedarf oder Verbrauch). Durch die standarisierten 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 standarisierten Mittelwert eines Gebäudetyps ermöglichen. Auswirkungen auf den Wert der einzelnen Wohnung ergeben sich hierdurch nicht, da dies über die Baujahresgruppen und den Ausstattungsmerkmalen in den Verfahren ausreichend gewürdigt wird.

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

Restnutzungsdauer (*RND*)

Die Restnutzungsdauer ist nach §6 (6) ImmoWertV

> *… die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.*
>
> *Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.*
>
> *Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.*

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

In Kleiber digital wird unter anderem auf die Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie verwiesen. Dort werden bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung 70 Jahre +/- 10 Jahre als Orientierungswert angegeben. Um die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze im weiteren Verlauf des Gutachtens verwenden zu können, muss die Modelkonformität gewahrt werden. Hierzu hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (*AGVGA.NRW*) ein Model zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erarbeitet. Das Model der AGVGA geht für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren aus. Unter Würdigung des Baujahres und dem allgemeinen Bau- und Unterhaltungszustand sowie einer zukünftigen ordnungsgemäßen Instandhaltung wird in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL, eine Restnutzungsdauer von **47 Jahren** verwendet (lt. Tabelle 2.1 modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 33 Jahren; Modernisierungsgrad Bewertungsobjekt <= 1 Punkt, Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“). Das fiktive Baujahr entspricht in diesem Fall dem tatsächlichen Baujahr (fiktives Baujahr = Jahr - (GND - RND) = 2025 - (80 - 47)).

Sondereigentum

Allgemeine Angaben

Ausführung u. Lage im Gebäude	Die Wohnung Nr. 11 befindet sich im Dachgeschoss des Hauses Stubbenbaum 18. Die Wohnung verfügt über Küche, Diele, Bad, ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlaf und Kinderzimmer sowie einen Hobbyraum im Spitzboden. Der Hobbyraum im Spitzboden ist über eine Holztreppe im Bereich des ehemaligen Abstellraumes zu erreichen. Der Raum wurde als Elternschlafzimmer genutzt, ist aber nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen geeignet bzw. zugelassen. Hierzu ist die Schaffung eines 2. Rettungsweges über ein Ausstiegsfenster mit Gitterrostpodest sowie eine Baugenehmigung erforderlich. Für die weitere Vorgehensweise im Gutachten wird die Nutzung als Hobbyraum (Spiel-, Näh-, Bastelzimmer oder ähnliche Nutzungen) mit vorübergehendem Aufenthalt von Personen unterstellt. Die Küche ist ein gefangener Raum, der nur über das vorgelagerte Wohnzimmer zu erreichen ist. Dies ist aufgrund der Nutzung nicht störend. Alle anderen Räume sind direkt von einer zentralen Diele aus zu erreichen und natürlich belichtet sowie belüftet. Die Größe der Räume ist normal. Der Einheit wurde ein Kellerraum zur alleinigen Nutzung zugeordnet (Keller Nr. 11, siehe Anlage).

Ausstattung

Fußböden	Küche und Bad: Fliesen, Wohnräume: Laminat in Holzoptik
Wand- u. Deckenbeläge	Wände: überwiegend Tapete gestrichen; Fliesen, raumhoch; Küche: Fliesenschild; Decken: überwiegend gestrichen, Diele und Bad Spanndecke mit Einbauleuchten
Fenster	Dachflächenfenster (Klappfenster) und einflügelige Dreh-/Kippfenster mit innenliegenden Sprossen, Kunststoff, Isolierverglasung, Standardbeschläge, Wohnraum mit entsprechender Balkontüre; Solarrollläden
Türen	glatte Holztüren und Zargen, vereinzelt mit Glasausschnitt; Standarddrückergarnituren
Sanitäre Ausstattung	mittlerer Ausstattungsstandard: Bad mit Wanne und Dusche, Waschbecken und Stand WC, baujahrestypische farbige Sanitäreinrichtung (Manhattan grau)
Elektroinstallation	mittlerer Ausstattungsstandard: ausreichende Zahl Steckdosen und Lichtauslässe pro Raum, Lichtschalter mit Steckdosen; wenige als Wechselschalter; mehrere separat abgesicherte Stromkreisläufe; Gegensprechanlage
Beheizung	Zentralheizung (Gas), zeitgemäße Flachheizkörper
Warmwasserbereitung	Strom (Durchlauferhitzer)

besondere Einbauten	Es sind keine gesondert zu berücksichtigenden festen Einbauten wie besonders hochwertige Einbauschränke oder ähnliches vorhanden. Die Treppe zum Spitzboden ist im Nutzwert enthalten bzw. wird hierüber erfasst.

Anhand der aufgeführten Ausstattungsmerkmale wird die Wohnung überwiegend als mittel eingestuft. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen werden Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, bzw. Vermutungen.

Wohnfläche (lt. Unterlagen)

Diele		6,4 m²	
Bad		6,3 m²	
Küche		8,4 m²	
Balkon 9,9m² zu ¼		2,5 m²	
Wohnen		26,2 m²	
Kind		10,2 m²	
Schlafen		11,6 m²	
	Summe	71,6m²	rd. 72m²

Im Hausaktenarchiv lag kein Vorgang zur Errichtung des Gebäudekomplexes vor. Es konnte jedoch die WEG-Akte eingesehen werden. Die Maße für die Flächenberechnung wurden daher den Plänen zur Abgeschlossenheit entnommen. Diese wurden vereinzelt um abgegriffene Maße ergänzt. Hieraus werden sich leichte, aber nicht wertrelevante Abweichungen zu den tatsächlichen Flächen ergeben. Unter Berücksichtigung der geringen Stehhöhe von rd. 1,7m ergibt sich eine anrechenbare Fläche von ca. 14m² für den Spitzboden. Für die weiteren Berechnungen wird eine **Wohn-/Nutzfläche** von ca. **86m²** zugrunde gelegt. Die Flächenaufstellung dient lediglich der Wertfindung und ersetzt kein Aufmaß der Räumlichkeiten.

Unterhaltungszustand

Die Wohnung wurde von den Eigentümern genutzt und steht derzeit leer. Es sind keine größeren Gebrauchsspuren ersichtlich. In Teilbereichen sind jedoch Instandsetzungsarbeiten erforderlich (Steckdosen und Lichtschalter wieder einbauen, liegen im Wohnzimmer auf der Fensterbank; Glasausfachung Türblatt Wohnzimmer erneuern; Spion Wohnungseingangstüre einbauen oder Öffnung schließen; festgebackene Plane auf den Dachpfannen im Küchenbereich entfernen; Dachrinne am Balkon reinigen; Schimmelbildung Sockel Wohnzimmer und Küche prüfen sowie weitere nicht explizit aufgeführte Maßnahmen). Die Kosten für zwingend notwendige Instandsetzungsmaßnahmen werden pauschal mit rd. **- 3.000 €** veranschlagt.

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, Belebung „alter" Gewerbestandorte usw. mit stark unterschiedlichen Erträgen und Laufzeiten bei gleicher Nutzung). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Selbständig nutzbare Teilflächen bleiben bei der Bodenverzinsung unberücksichtigt. Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren.

Abweichende Ertragsverhältnisse wie

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

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

Verwaltung

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

Sie lehnen sich für Wohnraum an die Ansätze des §26 der Zweiten Berechnungsverordnung an. Der Gutachterausschuss Oberhausen wendet die von der AGVGA.NRW entwickelten Modelle zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes an (www.boris.nrw.de). Für Eigentumswohnungen werden zwar keine Liegenschaftszinssätze angegeben, dennoch muss der Modelansatz der Verwaltungskosten für **Eigentumswohnungen** mit jährlich **420 €** (Modelfassung vom 21.06.2016, fortgeschrieben auf 10/2016, siehe auch Abschnitt 9.3 auf Seite 31 ff. des Grundstücksmarktberichtes) zugrunde gelegt werden, um die Vergleichbarkeit zu erhalten. Für Garagen und ähnliche Einstellplätze sind es 46 € im Jahr. Die Nutzung der Garage bzw. des Stellplatzes stehen im direkten Zusammenhang mit der Wohnung, weshalb kein zusätzlicher Verwaltungsaufwand berücksichtigt wird.

Instandhaltung

> „*die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus*

der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen".

Die Unterteilung der Ansätze, bezogen auf den jeweiligen Instandhaltungsbedarf der einzelnen Bauteile (für besonders alte Gebäudeteile ein erhöhter Ansatz und für jüngere bzw. neuere Gebäudeteile ein niedrigerer Ansatz), ist nicht angemessen. Die Instandhaltungskosten für Wohnraum lehnen sich an die Ansätze des §28 der Zweiten Berechnungsverordnung an. Die Modelwerte der AGVGA.NRW geben für **Wohnungen** eine Pauschale von **13,80 €/m²** vor. Lediglich für den ungewöhnlichen Fall, dass die Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter/Pächter getragen werden, ist ein Zuschlag anzubringen. Für Garagen sind es 104 € im Jahr. Es handelt sich bei dem Stellplatz ledig um eine befestigte Fläche ohne Absperrvorrichtung, weshalb ein Ansatz von **45 €** gewählt wird.

Mietausfallwagnis

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

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

Betriebskosten

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

Betriebskosten vorübergehender Leerstände sind über das Mietausfallwagnis abgedeckt und dauerhafte strukturelle Leerstände müssen als besonderes objektspezifisches Merkmal berücksichtig 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% +/- 0,37% für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben (71 Kauffälle, 86,5m² Wohnfläche +/- 22,03m², 2.163 €/m² Kaufpreis / WF +/- 575 €/m², 6,83 €/m² Nettokaltmiete +/- 0,61 €/m², 44,1 Jahre Restnutzungsdauer +/- 13,3 Jahre). Basierend auf der Anzahl der Einheiten im Objekt (neutral), dem erhöhten Risiko durch die fehlende Rücklage (erhöhend), der Objektlage (neutral) und der Wohnungsart/-größe (neutral) wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (neutral) ein Liegenschaftszinssatz von **2,0%** 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 1980 bis 1994 für eine Wohnungsgröße von 60m² bis unter 90m² eine Spanne von 4,85 – 7,53 €/m², bei einem Mittelwert von 6,22 €/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.

Die Wohnung ist der Baujahresgruppe IV (Baujahr 1980 - 1994) zuzuordnen, da der Ausgangswert auf Basis des Jahres der Errichtung des Gebäudes zu bestimmen ist. 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 sowie die Wohnung wurden noch nicht modernisiert. Es sind keine Zu- oder Abschläge anzubringen. Der Hobbyraum im Spitzoden hat einen vergleichbaren Ausstattungsstandard wie die Wohnräume im Dachgeschoss. Für solche Räume wird in der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie nach Sprengnetter ein Wohnwertfaktor von 1,0 empfohlen. Der Hobbyraum im Spitzboden fließt daher mit dem vollen Mietansatz der Wohnräume in die Ertragswertberechnung ein. Für den Stellplatz wird unter Berücksichtigung der ausreichenden Parkmöglichkeiten in der Straße ein Ansatz von 40 € gewählt.

Fiktive Einnahmen

Wohnung	86m² x 6,22 €/m² =	534,92 €
Stellplatz		40,00 €
	Insgesamt	574,92 €

tatsächliche Einnahmen

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

Ertragswertberechnung Wohnung

Gewerbe	0 m²	x	0,000000 €/m²	=	0,00 €	x 12	0 €
Wohnen	86 m²	x	6,220000 €/m²	=	534,92 €	x 12	6.419 €
Stellplatz	1 Stck.	x	40,00 €/ Stck.	=	40,00 €	x 12	480 €
					Jahresrohertrag des Objektes		6.899 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltung	Gewerbe	0%	von	0 €		=	0 €
	Wohnen	420,00 €	x	1 Einheiten		=	-420 €
	Stellplatz	0,00 €	x	1 Stellplätze / Garagen		=	0 €
					entspricht	6,1 %	-420 €
- Instandhaltung	Gewerbe	0,00 €/m²	x	0 m²		=	0 €
	Wohnen	13,80 €/m²	x	86 m²		=	-1.187 €
	Stellplatz	45,00 €/Stck.	x	1 Stück		=	-45 €
					entspricht	17,9 %	-1.232 €
- Mietausfallwagnis	Gewerbe	0,0%	von		0 €	=	0 €
	Wohnen	2,0%	von		6.419 €	=	-128 €
	Stellplatz	2,0%	von		480 €	=	-10 €
					entspricht	2,0 %	-138 €
- Betriebskosten	Gewerbe	0,0%	von		0 €	=	0 €
	Wohnen	0,0%	von		6.419 €	=	0 €
	Stellplatz	0,0%	von		480 €	=	0 €
					entspricht	0,0 %	0 €
					Bewirtschaftungskosten	26,0 %	-1.790 €

Jahresreinertrag des Grundstücks					5.109 €
Bodenverzinsungsbetrag Bauland	21.700 €	x	2,00 %	Liegenschaftszinssatz	= -434 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage					4.675 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor V = Ertragswert der baulichen Anlage 141.598 €

zzgl. Bodenwert 21.700 €

vorläufiger Ertragswert 163.298 €

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$ = 30,286582

$$q = Zinsfaktor = 1 + \frac{p}{100}$$ = 1,02

$$^n = RND$$ = 47 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 Wertermittlungsstichtag angefallen sein.

Eine Anfrage beim Gutachterausschuss hat unter Beachtung der nachfolgenden Vorgaben:

- Baujahr 1992
- um 70m²
- mittlere Wohnlage (möglichst in Objektnähe)
- mittlerer bis guter Ausstattungsstandard
- mit Balkon
- bis zu 5 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 (1.749 €/m², ohne anteiligen Ertragswert der Garage 163.298 € - 12.884 €, Vergleichspreise zu Teileigentum liegen nicht vor) in die Vergleichswertberechnung ein. Die Anpassung für den Kaufzeitpunkt wird auf Basis der in den Grundstücksmarktberichten ausgewiesenen Mittelwerten der Baujahresgruppe 1980-1994 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.	Ausgangs-werte	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	1.606 €/m²	04-2019	1,32	Hunsrückstraße	1,00	1998	0,94	1. OG	0,94	gut	0,90	B	1,00	1.686 €/m²
2	1.194 €/m²	04-2019	1,32	Humboldtstraße	1,05	1991	1,01	2. OG	0,96	gut	0,90	B	1,00	1.444 €/m²
3	1.359 €/m²	04-2019	1,32	Bauerfeld	1,00	1994	0,98	1. OG	0,94	normal	1,00	B	1,00	1.653 €/m²
4	1.104 €/m²	10-2019	1,32	Gutenbergstraße	1,05	1982	1,10	2. OG	0,96	gut	0,90	B	1,00	1.454 €/m²
5	1.275 €/m²	11-2019	1,32	Kiwittenberg	1,00	1983	1,09	DG (4)	1,00	normal	1,00	B	1,00	1.834 €/m²
6	1.829 €/m²	06-2021	1,17	Stubbenbaum	1,00	1991	1,01	1. OG	0,94	sehr gut	0,85	B	1,00	1.727 €/m²
7	1.720 €/m²	06-2021	1,17	Alstadener Straße	1,05	1980	1,12	1. OG	0,94	gut	0,90	B	1,00	2.002 €/m²
8	1.546 €/m²	04-2020	1,21	Wilhem-Haumann-Weg	0,95	1999	0,92	DG (2)	0,96	normal	1,00	B	1,00	1.570 €/m²
9	1.933 €/m²	09-2022	0,92	Wunderstraße	0,95	1986	1,06	DG (2)	0,96	gut	0,90	B	1,00	1.547 €/m²
10	1.571 €/m²	10-2022	0,92	Lothringer Straße	1,10	1986	1,06	1. OG	0,94	gut	0,90	B	1,00	1.426 €/m²
11	1.749 €/m²	---	1,00	Stubbenbaum	1,00	1992	1,00	DG (4)	1,00	normal	1,00	B	1,00	1.749 €/m²

lfd. Nr. 11 Bewertungsobjekt auf Basis des Ertragswertes

Tabelle 2 - Vergleichspreise mit Mittelwertberechnung

Lfd. Nr.	Übertrag aus Tabelle 1	Wohn-fläche	Korr. Faktor	Einheiten im Objekt	Korr. Faktor	Modernisierungs-punkte *1	Korr. Faktor	Eigennutzung / Vermietet	Korr. Faktor	Vergleichs-preise
1	1.686 €/m²	75 m²	0,98	6	1,02	0	1,00	Eigennutzung	1,10	1.854 €/m²
2	1.444 €/m²	62 m²	0,95	6	1,02	0	1,00	Eigennutzung	1,00	1.399 €/m²
3	1.653 €/m²	57 m²	0,94	5	1,01	0	1,00	Eigennutzung	1,10	1.726 €/m²
4	1.454 €/m²	67 m²	0,96	8	1,04	0	1,00	Eigennutzung	1,00	1.452 €/m²
5	1.834 €/m²	60 m²	0,95	9	1,05	0	1,00	Eigennutzung	1,10	2.012 €/m²
6	1.727 €/m²	82 m²	0,99	4	1,00	0	1,00	Eigennutzung	1,00	1.710 €/m²
7	2.002 €/m²	75 m²	0,98	8	1,04	2	1,00	Vermietet	1,10	2.244 €/m²
8	1.570 €/m²	65 m²	0,96	8	1,04	0	1,00	Eigennutzung	1,00	1.567 €/m²
9	1.547 €/m²	75 m²	0,98	4	1,00	9	0,90	Eigennutzung	1,00	1.364 €/m²
10	1.426 €/m²	74 m²	0,98	6	1,02	2	1,00	Vermietet	1,10	1.568 €/m²
11	1.749 €/m²	86 m²	1,00	4	1,00	0	1,00	Eigennutzung	1,00	1.749 €/m²
lfd. Nr. , Bewertungsobjekt auf Basis des Ertragswertes									**Mittelwert**	**1.695 €/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 ($\overline{X}$) als Näherung an den wahren Wert ermittelt. Dieser Mittelwert kann durch Ausreißer verzerrt werden, welche dann in den nachfolgenden Berechnungsgängen auszusondern sind.

$\overline{X}$ = arithmetischer Mittelwert
n = Anzahl der Vergleichsobjekte

$$\overline{X} = \frac{\sum X}{n}$$

x quer ist gleich der Summe aller Kaufpreise, dividiert durch die Anzahl aller Kauffälle

oder die exakte mathematische Ausdrucksweise

$$\overline{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^{n} x_i$$

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 $\overline{X}$ = 1.695 €/m²

Die Standardabweichung (s) stellt eine sichere Aussage über die Qualität des arithmetischen Mittelwertes dar und wird nach folgender Formel ermittelt:

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n} x_i^2 - n\overline{x}^2}{n-1}}$$

n	x	x²	x quer	x quer²	Abweichung
1	1.854 €/m²	3.436.790 €/m²			159 €/m²
2	1.399 €/m²	1.957.861 €/m²			-296 €/m²
3	1.726 €/m²	2.980.091 €/m²			31 €/m²
4	1.452 €/m²	2.107.356 €/m²	18.647 €/m²		-243 €/m²
5	2.012 €/m²	4.049.579 €/m²	11		317 €/m²
6	1.710 €/m²	2.923.177 €/m²			15 €/m²
7	2.244 €/m²	5.037.701 €/m²			549 €/m²
8	1.567 €/m²	2.457.019 €/m²			-128 €/m²
9	1.364 €/m²	1.861.735 €/m²			-331 €/m²
10	1.568 €/m²	2.458.538 €/m²			-127 €/m²
11	1.749 €/m²	3.059.001 €/m²			54 €/m²
Summen	18.647 €/m²	32.328.847 €/m²	1.695 €/m²	2.873.501 €/m²	

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
t_{11} = 2,201
t_{12} = 2,179

X quer = 1.695 €/m²
S = 268 €/m²
n = 11

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

Vertrauensbereich 1.695 €/m² +/- 180 €/m²
entspricht 1.515 €/m² bis 1.875 €/m²

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 +/- 597 €/m²

Erwartungsbereich 1.098 €/m² bis 2.292 €/m²

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

Vergleichswertberechnung

Weitere zu berücksichtigende Anpassungen für Abweichungen bei den Vergleichsobjekten, die sich im Ergebnis widerspiegeln, liegen nicht vor. Der Käufer einer Wohnung misst dem Baujahr und dem Zustand des Gemeinschaftseigentums für gewöhnlich eine größere Bedeutung bei als ein Mieter (je nach Ausprägung, bis hin zur Unverkäuflichkeit). Bei einer Vermietung ist dies nicht unbedeutend, jedoch schwächer ausgeprägt. Unter Würdigung der schon berücksichtigten abweichenden Merkmale der Vergleichsobjekte und den vorgenommenen Anpassungen wird ein Ansatz in Anlehnung an den Mittelwert gewählt. Der Stellplatz fließt über den zuvor in Abzug gebrachten anteiligen Ertragswert wieder in die Berechnung ein. Hiernach ergibt sich für das Sondereigentum Nr. 11 folgender Vergleichswert:

vorläufiger Vergleichswert	Wohnung 86m² x 1.695 €/m² =	145.770 €
	Stellplatz	12.884 €
	Summe	**158.654 €**

Wertfindung

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

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

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

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

Erläuterung der Marktanpassung

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

a) die üblicherweise "leer" gehandelt werden und somit dem Erwerber sofort zum Zwecke der Eigennutzung zur Verfügung stehen und solchen,

b) die vermietet sind und im vermieteten Zustand veräußert werden.

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

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

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

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

Bei der zu bewertenden Einheit handelt es sich um eine Zweiraumwohnung, in einer ruhigeren innerstädtischen Lage. In dem hier vorliegenden Fall kann keinem der Verfahren eindeutig der Vorrang eingeräumt werden. Das Objekt ist nicht mietvertraglich gebunden, so dass auch eine Eigennutzung durch den Ersteher in Betracht kommt. Unter Würdigung der Datenbasis und des derzeitigen Marktgeschehens bei Wohnungen in städtischen Lagen ergeben sich bei der nachfolgenden Gewichtung folgende objektspezifische Marktanpassungsfaktoren zu den Verfahren:

		Gewichtung	Anteil	Faktor
vorläufiger Ertragswert	163.298 €	0,50	81.649 €	0,99
vorläufiger Vergleichswert	158.654 €	0,50	79.327 €	1,01
			160.976 €	1,00

Die Differenz zwischen den Verfahren bewegt sich innerhalb einer normalen Bandbreite. Nahezu deckungsgleiche Verfahrensergebnisse sind eher dem Zufall zuzuschreiben und dürfen nicht als Maßstab für die Genauigkeit einer Wertermittlung missverstanden werden. Aufgrund der sachverständig eingeschätzten Gewichtung ist eine Verwendung von Faktoren mit mehr als 2 Nachkommastellen nicht sachgerecht. Dies würde eine, auf keinen Fall gegebene Genauigkeit vortäuschen. Die Summe der Anteile wird für die Berechnung der Faktoren benötigt und ist nicht der Verkehrswert. Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung des objektspezifischen Marktanpassungsfaktors vom Ertragswert abgeleitet.

vorläufiger Verkehrswert	=	vorläufiger Ertragswert	x Marktanpassungsfaktor
		163.298 €	x 0,99
	=	161.665 €	

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“, die Instandsetzungskosten der Wohnung sowie der „vertauschte Stellplatz“.

Es ist davon auszugehen, dass der Bauherr der Garage diese nicht ohne Widerspruch aufgibt und die Nutzung eingeklagt werden muss. Zur Klärung der Ursache, wann und warum diese Verwechslung stattgefunden hat sowie wer hierfür ggf. noch in Haftung genommen werden kann, ist eine zeit- und kostenintensive Recherche der Vorgänge sowie die Hinzuziehung eines Fachjuristen erforderlich. Basierend auf einer Pacht von 60 € für die Garage würde sich der Verkehrswert des Sondereigentums Nr. 11 um rd. 5.300 € erhöhen. Die Kosten der Realisierung würden den Mehrwert der Garage aber nahezu aufzehren oder gar überschreiten. In einem Gutachten ist grundsätzlich von normal wirtschaftlich handelnden Beteiligten auszugehen. Für die weitere Vorgehensweise im Gutachten wird daher unter Berücksichtigung der Dauer solcher Verfahren eine einvernehmliche Einigung unterstellt. Der künftige Eigentümer des Sondereigentums Nr. 11 kann die bisherigen Nutzungsverhältnisse ohne finanzielles Risiko beibehalten. Lediglich für den Fall der Realisierung des Mehrwertes der Garage geht er ins Risiko bzw. muss handeln. Aufgrund der vielfältigen Unwägbarkeiten ist die Höhe des verbleibenden Mehrwertes für das Sondereigentum Nr. 11 aber ungewiss bzw. nicht berechenbar. Der Bauherr der Garage hingegen ist im Zugzwang um seine Investition zu schützen. Die hier zu veranschlagen Kosten für die Änderung der Teilungserklärung und Grundbücher bewegt sich in einem überschaubaren Rahmen und liegen deutlich unter dem Mehrwert der Garage. Für die weitere Vorgehensweise im Gutachten wird daher unterstellt, dass der Bauherr der Garage die Kosten der Änderungen übernimmt.

vorläufiger Verkehrswert		161.665 €
- Abweichungen marktübliche Erträge / tatsächliche Erträge		0 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Wohnung	-	3.000 €
- Instandsetzung / Reparaturstau Gemeinschaft	-	0 €
- Stellplatz / Garage	+	0 €
- pauschale Zeitwerte	+	0 €
- Sonstiges, fehlende Rücklage	-	4.700 €
	Verkehrswert	153.965 €
	Verkehrswert gerundet	**154.000 €**

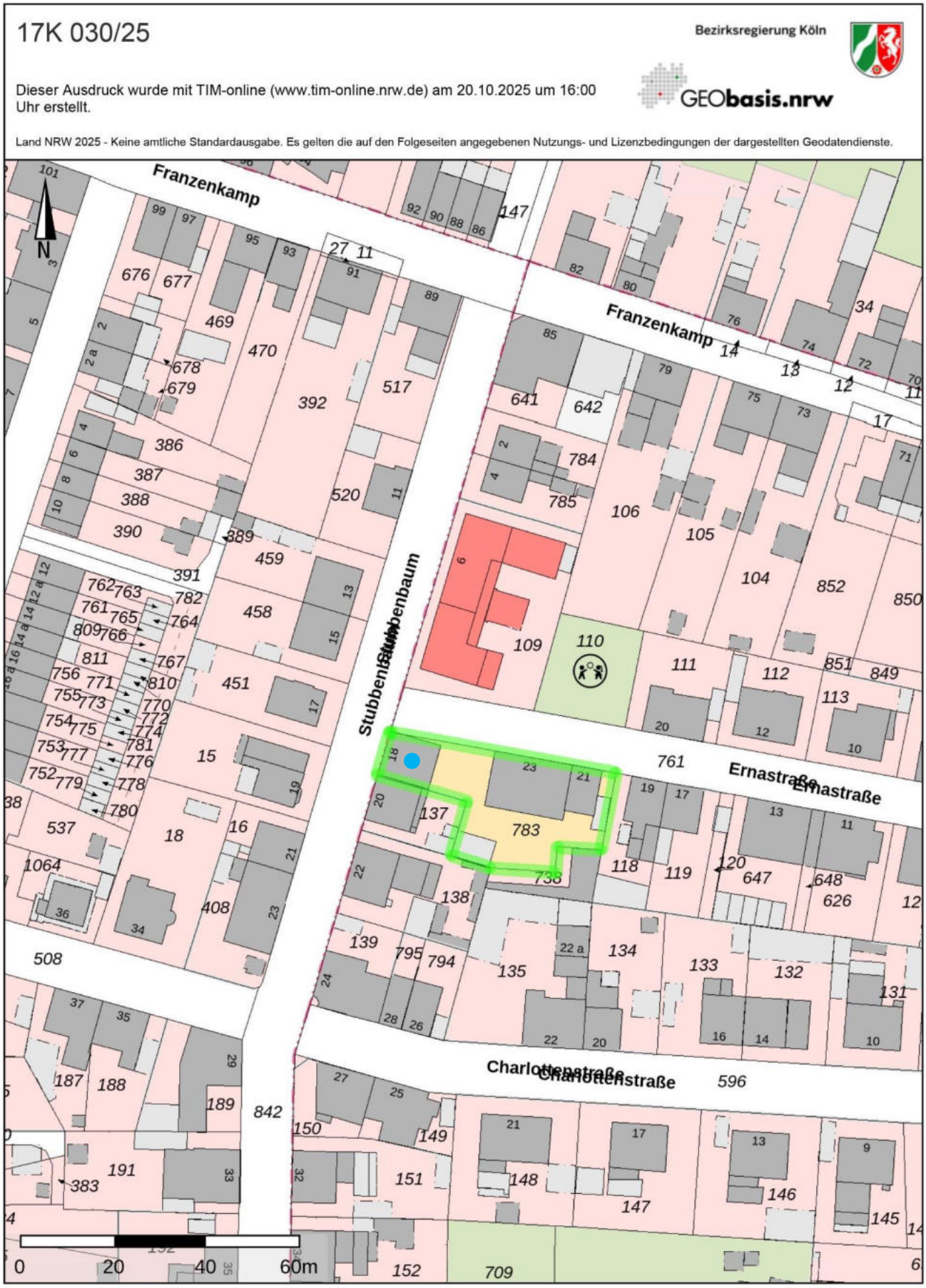
Es sind alle bekannten, den Wert beeinflussenden Umstände in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 09. Oktober 2025 wie folgt eingestellt:

Verkehrswert **154.000 €** (einhundertvierundfünfzigtausend)

15.12.2025

.....

Datum Boscheinen



● Ungefähre Lage der Einheit im Objekt


Stubbenbaum, Blickrichtung Norden


Stubbenbaum, Blückrichtung Süden


Stubbenbaum Ecke Ernastraße


Ernastraße, Blickrichtung Osten, rechts Ernastraße 23, 21


Ernastraße, Blickrichtung Westen, links Ernastraße 21, 23


Überdachung Hauseingang Ernastraße 23


Ostansicht Stubbenbaum 18, links Zufahrt Garagenhof


Zufahrt Garagenhof


Garagenhof, links Ernastraße 23


Stellplatz Nr. 2

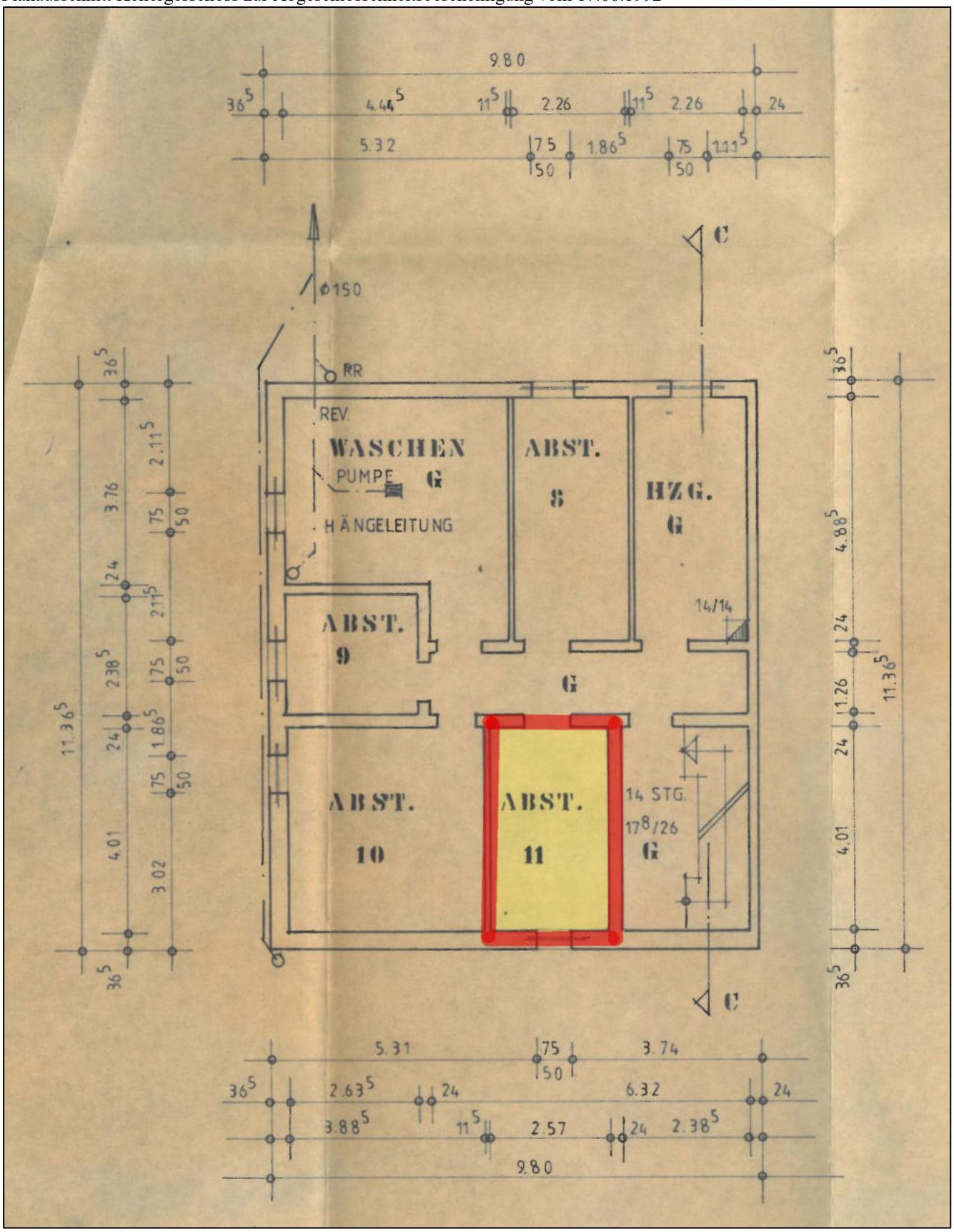

Hofansicht Stubbenbaum 18

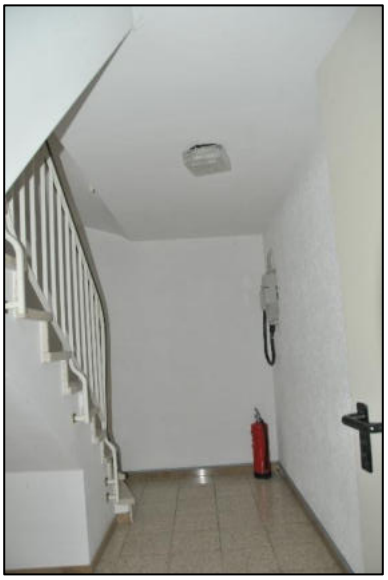

Stellfläche Mülltonnen Stubbenbaum 18


Hauseingang Stubbenbaum 18


Kellertreppe

Planausschnitt Kellergesschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.06.1992





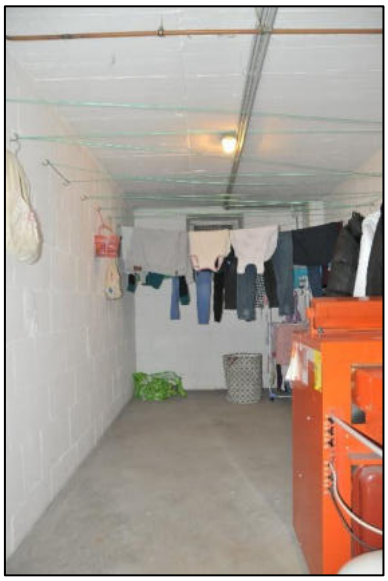
Treppenhaus Kellergeschoss



Kellerraum ETW 11



Heizungsraum





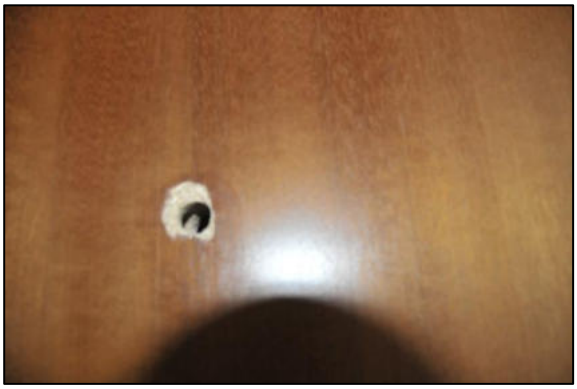
Waschküche



links Waschplatz ETW11

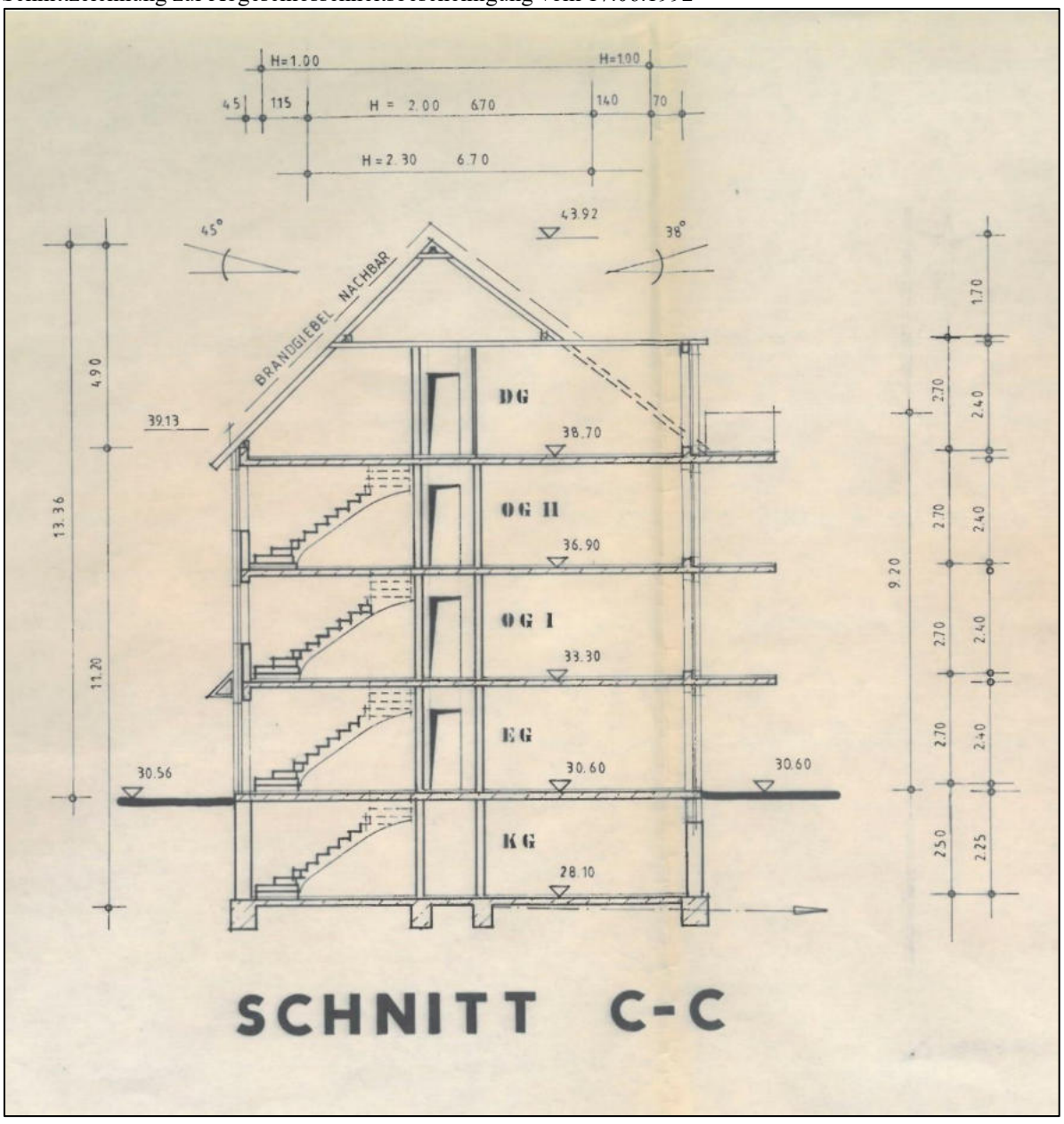


Treppenhaus

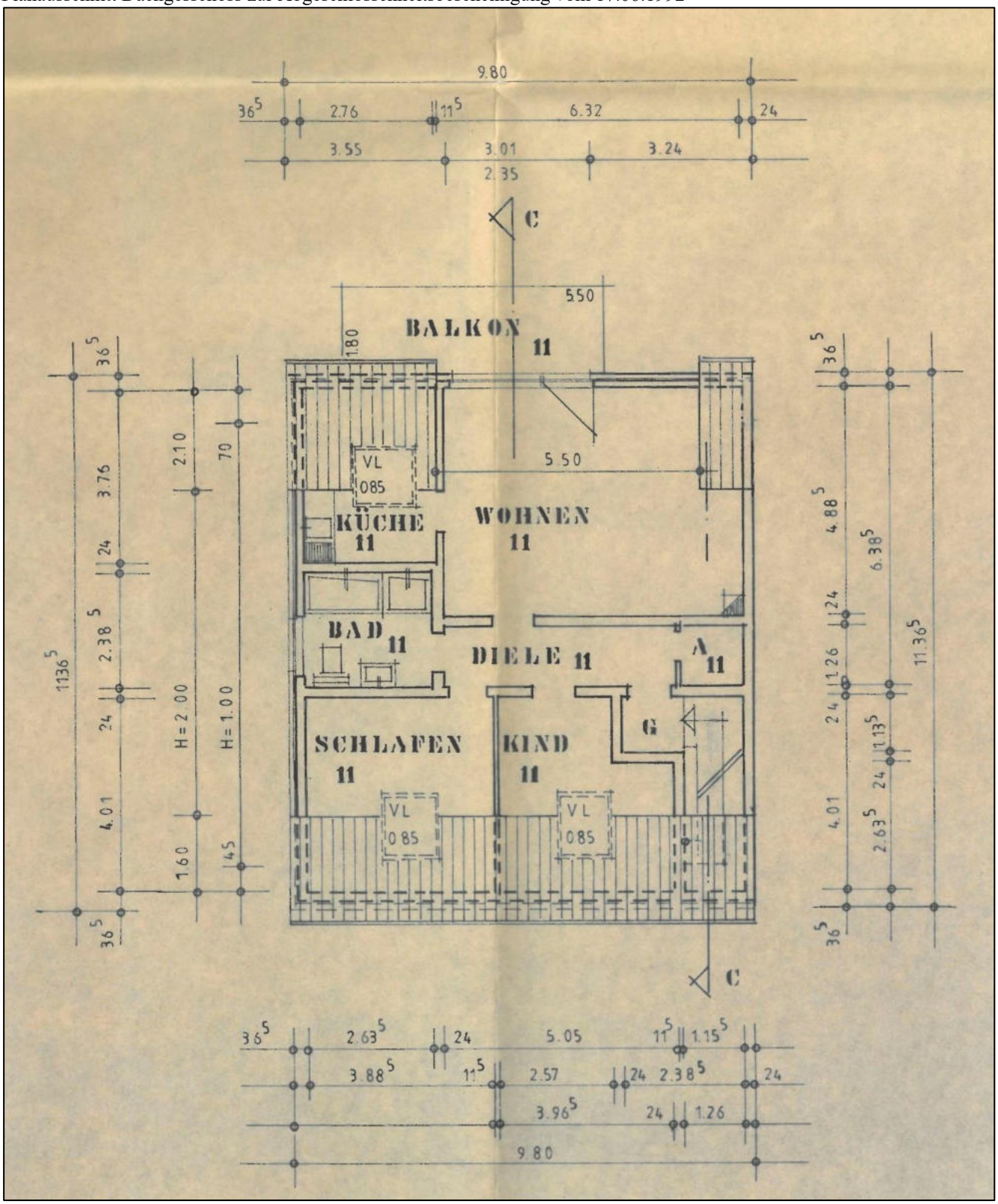


Wohnungseingangstüre

Schnittzeichnung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.06.1992



Planausschnitt Dachgesschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.06.1992




Gegensprechanlage


Sicherungskasten


Kinderzimmer


Schlafzimmer

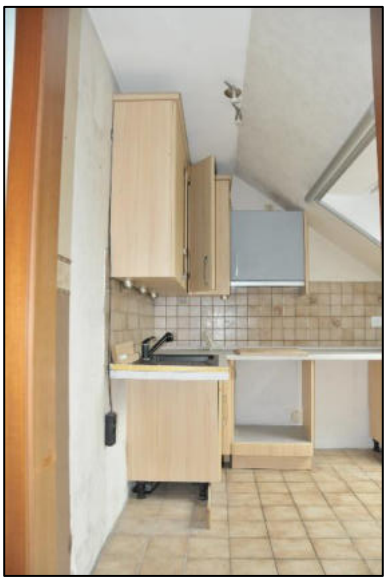

Bad







Wohnzimmer, links Zugang Küche



Küche



Feuchtigkeitsschaden Küche



Balkon



Dacheindeckung im Bereich der Küche



Dachrinne



ausgebaute Originalsteckdosen



Wohnzimmertüre



Spitzboden

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.