

**Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens, die für Bietinteressenten erstellt wurde. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten, welches nur den Verfahrensbeteiligten bekannt gemacht wird, dadurch, dass es z.T. keine Anlagen (Bauzeichnungen, pp.) und Innenaufnahmen enthält.**

17.10.2023

## **GUTACHTEN** **über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)**

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 007/23



**Objekt:** 3.699 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern incl. Ladenlokalen bebauten Grundstück **Amixstraße 18, 20, 22, 24, 24A, Haskenstraße 53, Wordstraße, 45143 Essen,** Gemarkung Altendorf, Flur 13, Flurstück 575, verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 7** des Aufteilungsplanes, Wohnung, gelegen im 2. und 3. Obergeschoss des Hauses **Amixstraße 24,** Wohnungsgrundbuch von Altendorf Blatt 1986

**Verkehrswert: 36.000,00 Euro**

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag): 10.08.2023

## Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	9
1.3 Erschließungszustand	10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2. Gebäudebeschreibung	16
2.1 Fotoreportage	17
2.2 Ausführung und Ausstattung	19
2.3 Massen und Flächen	25
3. Verkehrswertermittlung	26
3.2 Bodenwertermittlung	28
3.2.1 Bodenrichtwert	28
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	29
3.3 Ertragswertermittlung	31
3.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 7	36
3.4 Vergleichswertermittlung	38
3.4.1 Immobilienrichtwert	41
3.4.2 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 7	42
3.5 Verkehrswert	43
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 7	43

Anlagen

Literaturverzeichnis, Grundrisse, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung  
Arnsberg

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 07.06.2023, Geschäftsnr. 180 K 007/23:

*„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums*

*Grundbuchbezeichnung:*

*Wohnungsgrundbuch von Altendorf Blatt 1986*

*Lfd. Nr. 1 BV: 3.699 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Altendorf, Flur 13, Flurstück 575, Gebäude- und Freifläche, Haskenstraße 53, Amixstraße 18, 20, 22, 24, 24A, Wordstraße, Größe: 11,89 a, verbunden mit im Hause Amixstraße 22 gelegenen Sondereigentum an der Wohnung und den ihr gehörenden Räumen lfd. Nr. 7 des Aufteilungsplanes,*

*Eigentümer:*

*soll über den Wert (Verkehrswert) ein Gutachten von der vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstraße 94, 45478 Mülheim / Ruhr, eingeholt werden (§ 74a Abs. 5 ZVG).“*

## B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
  - 1.1 Schreiben vom Tiefbauamt der Stadt Essen vom 18.07.2023.
  - 1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.3 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 11.09.2023.
  - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 20.06.2023.
  - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.06.2023.
  - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Altendorf, Blatt 1986 vom 05.04.2023.
  - 1.7 Auskunft Geoserver der Stadt Essen bezüglich des Planungsrechts.
  - 1.8 Teilungserklärung Urk.- Rolle 1228/1977 vom 13.04.1977.
  - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2023.
  - 1.10 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
  - 1.11 Immobilienrichtwert für die betreffende Zone.
  - 1.12 Einsichtnahme in die Hausakte der Stadt Essen.
  - 1.13 Auszug aus der Lärmschutzkarte.

2. Eigentümerversammlung:
3. Verwalter im Sinne von §§ 29ff. WEG ist die
4. Durchgeführter Ortstermin:
  - 4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 10.08.2023:  
Teilnehmer:  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige,  
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger.

Es konnten an dem Ortstermin die Außenanlagen, die Fassade des Gebäudes von vorne und hinten, das Treppenhaus sowie die Kellerräume besichtigt werden.

**Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, da die Wohnung bis zur Wohnungseingangstür deckenhoch vollgestellt ist. Die Bewertung erfolgt aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen.**

- 4.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herr Ingo Heppner erstellt wurden:  
Überarbeitung der Pläne, Lage- und Grundstücksbeschreibung, Fotoreportage.
5. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 10.08.2023 festgelegt.
6. Ausfertigungen:  
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 49 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

# 1. Grundstücksbeschreibung

## 1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590 000 Einwohner).

Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf ist eines der Oberzentren des Landes und zählt zu den größten deutschen Städten. Sie ist ein bedeutender Industriestandort und Sitz wichtiger Großunternehmen.

Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie in den vergangenen vier Jahrzehnten hat die Stadt im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt. Essen ist seit 1958 römisch-katholischer Bischofssitz und seit 1972 Universitätsstadt.



Quelle: wikipedia.de

Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.

Lage, Entfernungen:

Essen Altendorf.

Essen- Altendorf liegt im Nordwesten Essens und zählt rd. 22.000 Einwohner zu den bevölkerungsdichtesten Stadtteilen. Das Wohnen in Altendorf ist geprägt von verschiedenen Kulturen, wobei der Ausländeranteil relativ hoch ausfällt.

Der Stadtteil ist stark durch den Verkehr auf den Stadtteil durchschneidenden Hauptverkehrsadern Altendorfer Straße und Helenenstraße/Oberdorfstraße belastet.

Neben verschiedenen Siedlungen, wie die unter Denkmalschutz stehende Hirtsiefer-Siedlung, die Neubauten am Niederfeldsee oder bürgerliche Wohngegenden, befinden sich in den Randgebieten Altendorfs vermehrt Kleingartenanlagen und Grüngürtel. Die Einkaufsmöglichkeiten in Altendorf sind sehr gut. Auch Lebensmittel oder Sachen aus jeglichen Ländern kann man hier erwerben, da sich der hohe Ausländeranteil inzwischen in der Geschäftsstruktur an der Altendorfer Straße widerspiegelt. Dort sind unter anderem zahlreiche Imbisse vertreten.

2005 wurde zudem das Einkaufszentrum „City-Center Altendorf“ im Rahmen der Umstrukturierung des Krupp-Gürtels erbaut, in welchem sich zahlreiche Geschäfte angesammelt haben. Der neugestaltete Ehrenzeller Platz dient der regelmäßigen Ausrichtung des Altendorfer Wochenmarktes.

2014 wurde mit der Niederfeldsee an der Rüsselstraße fertiggestellt mit ca. 46 Meter langen Fuß- und Radwegbrücke, welcher Teil des Radschnellwegs Ruhr ist. Das Stadtzentrum von Essen ist in ca. 2,5 km erreichbar, der Bahnhof von Essen in ca. 3,5 km.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Süden in ca. 2,5 km an der Auffahrt Essen-Holsterhausen zur A 40.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Lageklasse 2 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen (= Faktor 0,94).

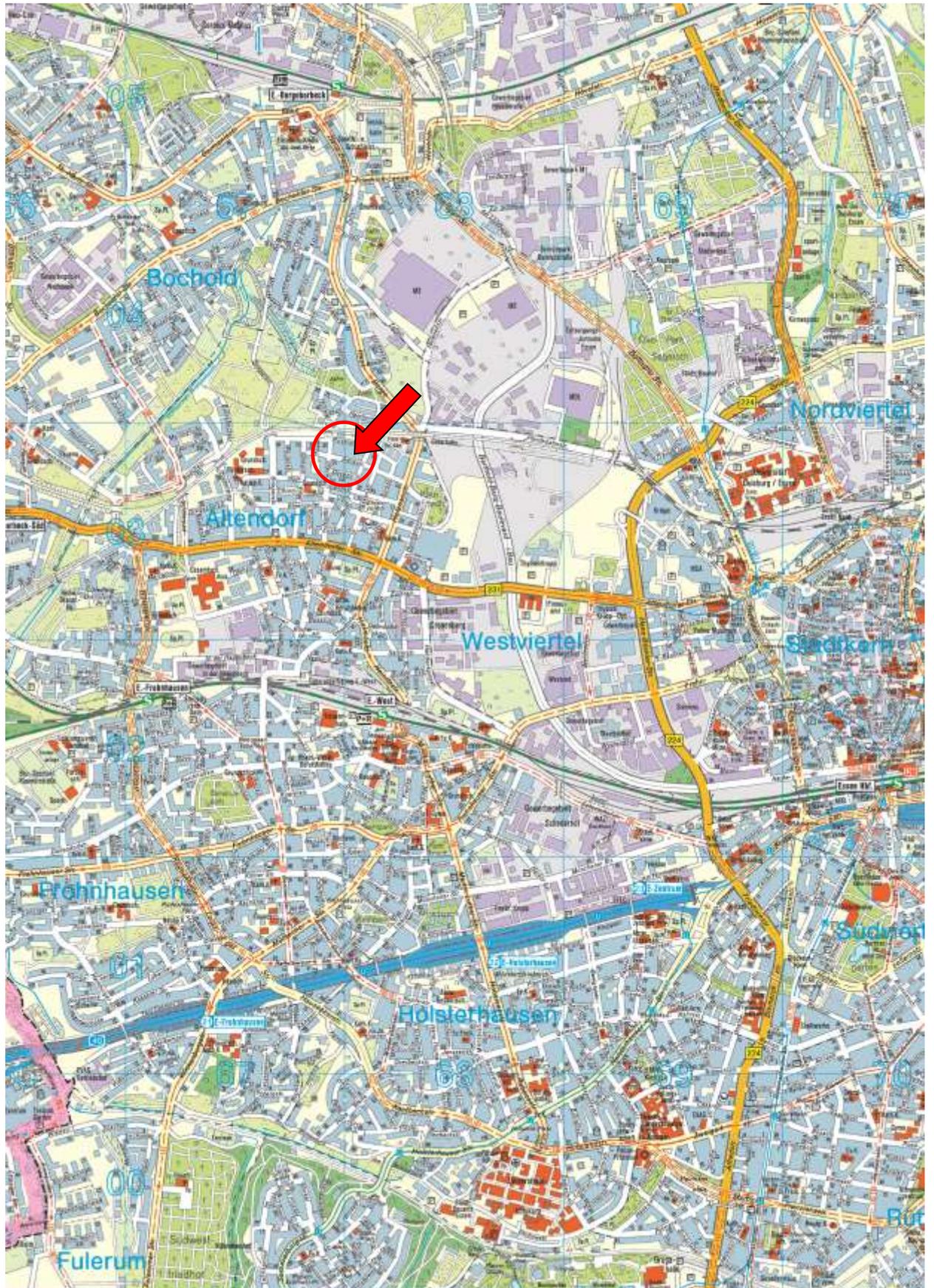
Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung auf der Altendorfer Straße vorhanden.

Hier befinden sich auch Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Bei der Amixstraße handelt es sich um eine ruhige Nebenstraße mit ausschließlicher Wohnbebauung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Die Amixstraße ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zum vorwiegenden Teil mit drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise bebaut.

Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Altendorf eingefügt.



## 1.2 Gestalt und Form

Zur Übersicht wird nachfolgend die Flurkarte mit dem zu bewertenden Grundstück, Flurstück 575, eingefügt:



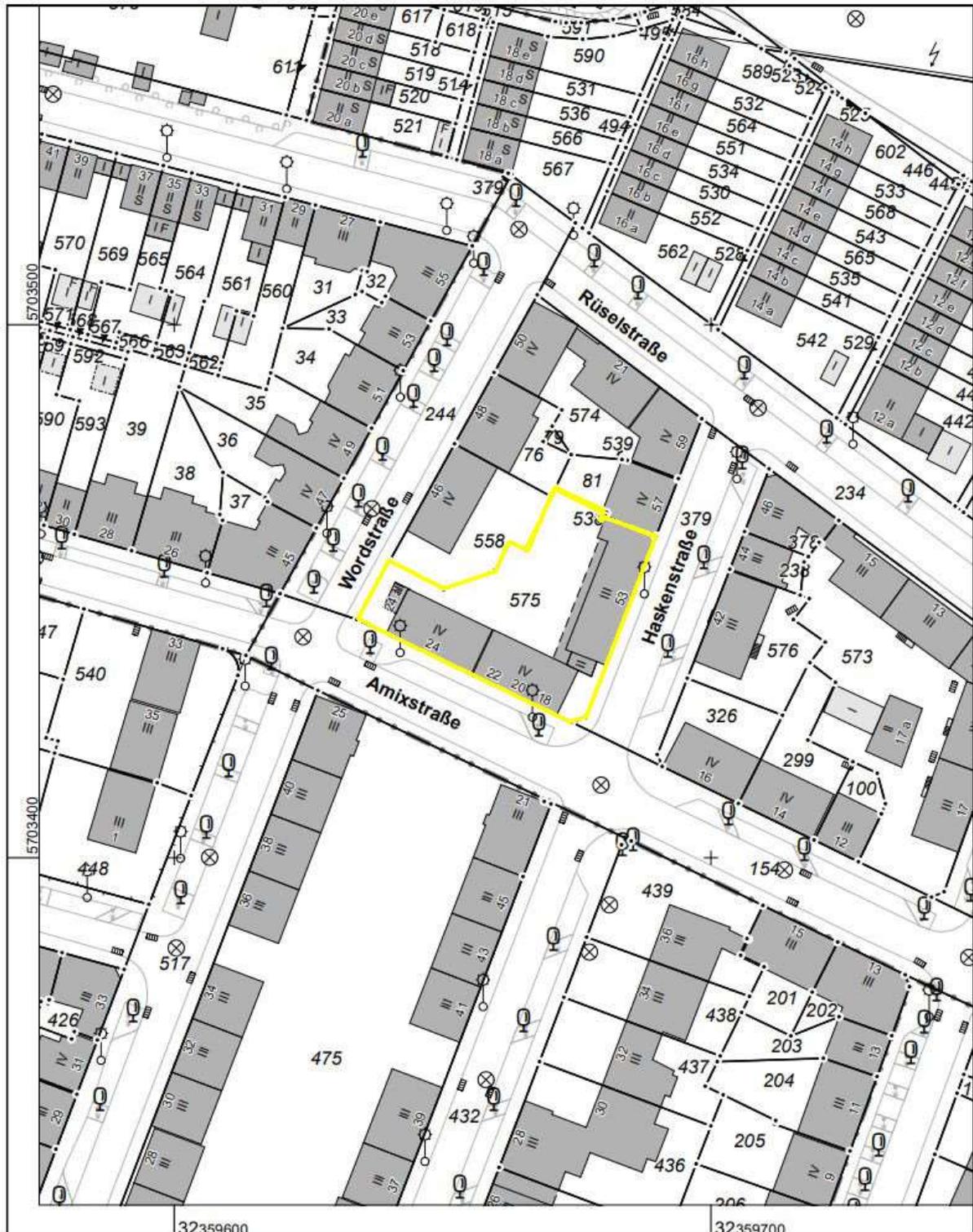
**Stadt Essen  
Katasteramt**

Lindenallee 10  
45127 Essen

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurstück: 575  
Flur: 13  
Gemarkung: Altendorf  
Amixstr. 20, Essen u.a.

Erstellt: 20.06.2023  
Zeichen: EI 2023-1917



### **Flurstück 575:**

Straßenfronten:	Ca. 44,50 m zur <i>Amixstraße</i> .
	Ca. 36,00 m zur <i>Haskenstraße</i> .
	Ca. 12,50 m zur <i>Wordstraße</i> .
Mittlere Tiefe:	Ca. 30,00 m.
Mittlere Breite:	Ca. 40,00 m.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.
Grundstücksgröße:	1189 m <sup>2</sup> , gesamtes Grundstück.
Topografie:	Annähernd eben.

### **1.3 Erschließungszustand**

Straßenart:	<i>Amixstraße</i> : Öffentliche Straße.
	<i>Haskenstraße</i> : Öffentliche Straße.
	<i>Wordstraße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Amixstraße</i> : Voll ausgebaute, asphaltierte zweispurige Fahrbahn mit Gehwegen. Parkbuchten zwischen Bäumen auf der Seite des zu bewertenden Grundstücks.
	<i>Haskenstraße</i> : Voll ausgebaute, asphaltierte zweispurige Fahrbahn mit Gehwegen. Parkbuchten zwischen Bäumen auf der gegenüberliegenden Seite des zu bewertenden Grundstücks.
	<i>Wordstraße</i> : Voll ausgebaute, asphaltierte zweispurige Fahrbahn mit Gehwegen. Parkbuchten zwischen Bäumen auf der gegenüberliegenden Seite des zu bewertenden Grundstücks und Parkmöglichkeit halbseitig auf dem Gehweg auf der Seite des zu bewertenden Grundstücks.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW – vorhandene Bebauung – für die Anliegerfronten zur <i>Amixstraße</i> , <i>Haskenstraße</i> , und <i>Wordstraße</i> sind getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegt derzeit im Sachgebiet nicht vor.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, Elektro, Telefon, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es handelt sich bei der zu bewertenden Bebauung um einen drei- bis vier geschossigen winkelförmigen Wohn- und Geschäftskomplex, der sich im Kreuzungsbereich der Haskenstraße, Amixstraße befindet. Die Zufahrt zum rückwärtigen Gebäudeteil erfolgt an der westlichen Seite über die Wordstraße. Die Gebäude wurden an der Haskenstraße und der Amixstraße am öffentlichen Gehweg errichtet. Im Kreuzungsbereich der Häuser befindet sich ein Treppenhaus. Dieses ist etwas vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Eingefriedet ist der zurückgesetzte Teil mit einem Holzzaun und daran anschließend mit einer hohen Hecke. Dazwischen steht eine Müllbox aus Waschbeton mit Stahltür. Der übrige Teil besteht aus einer kleinen Rasenfläche. An der Westseite des winkelförmig angelegten Gebäudekomplexes wurde ein weiteres Treppenhaus errichtet. Dieses ist zurückgesetzt und ist durch einen Stahlzaun eingefriedet. Über ein zweiflügeliges Stahltor gelangt man von der Wordstraße in den rückwärtigen Hofbereich, über den die Wohnungen im Erdgeschoss bzw. den Laubengängen in den Obergeschossen zu erreichen sind. Zum angrenzenden Nachbargrundstück wurde ein ca. 2 m hoher Stahlzaun errichtet. Daran schließt sich im weiteren Verlauf eine hohe Hecke an.

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

#### 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuches von Altendorf Blatt 1986:

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
			Flur	Flurstück					
1	2	a	b	c/d	e	4			
1		3.699 /100.000 (dreitausendsechshundertneunundneunzig /Einhunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Altendorf	13	575 <u>259</u>	Gebäude- und Freifläche Hof- und Gebäudefläche, Haskenstr. 53, Amixstraße 20, 24, 24 A, 18, 22				
		Altendorf	13	83	Hof- und Gebäudefläche Haskenstr. 53,		11	89	
		Altendorf	13	405	Hof- und Gebäudefläche, Amixstraße 24, 24A,				
		Altendorf	13	537	Hof- und Gebäudefläche, Haskenstr. 53				
<p>verbunden mit dem in Hause 4300 Essen, Amixstraße 22 gelegenen Sondereigentum an der Wohnung/Laden und den zu ihr gehörenden Räumen lfd. Nr. 7 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Altendorf Blatt 1980 bis 2003, dieses Grundbuch ausgenommen) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich</p> <p>a) zur Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie,                  b) zur Veräußerung an einen anderen Wohnungseigentümer oder seinen Ehegatten,                  c) zur Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter,                  d) zur Erstveräußerung durch den jetzigen Eigentümer.</p> <p>Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 13. April 1977 Bezug genommen. Eingetragen am 20. Juli 1977.</p>									

In **Abteilung II** des Grundbuches von Altendorf Blatt 1986 besteht, abgesehen von der Eintragung der Zwangsversteigerung, folgende Eintragung:

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Folgendes Recht:                      Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) für die jeweiligen Eigentümer der in folgenden Grundbüchern eingetragenen Bergwerke:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Steinkohlenbergwerk Essen I Berggrundbuch von Essen Band 20 Blatt 183</li> <li>Steinkohlenbergwerk Essen III Berggrundbuch von Essen Band 20 Blatt 182</li> <li>Steinkohlenbergwerk Georg-Mathias II Berggrundbuch von Essen Band 20 Blatt 190</li> <li>Steinkohlenbergwerk Neuweasel Berggrundbuch von Borbeck Band 3 Blatt 5</li> <li>Steinkohlenbergwerk Wolfsbank 1 Berggrundbuch von Borbeck Band IV Blatt 11</li> <li>Steinkohlenbergwerk Wolfsbank 2 Berggrundbuch von Borbeck Band IV Blatt 12</li> <li>Steinkohlenbergwerk König Wilhelm 1 Berggrundbuch von Borbeck Band 3 Blatt 4</li> <li>Steinkohlenbergwerk König Wilhelm 2 Berggrundbuch von Borbeck Band IV Blatt 13</li> <li>Steinkohlenbergwerk König Wilhelm 3 Berggrundbuch von Borbeck Band IV Blatt 14</li> <li>Steinkohlenbergwerk Amalie 1 Berggrundbuch von Essen Blatt 0002</li> <li>Steinkohlenbergwerk Amalie 2 Berggrundbuch von Essen Blatt 0003</li> <li>Steinkohlenbergwerk Helene 1 Berggrundbuch von Essen Blatt 0004</li> <li>Steinkohlenbergwerk Helene 2 Berggrundbuch von Essen Blatt 0005</li> <li>Steinkohlenbergwerk Carolus-Magnus Berggrundbuch von Borbeck Band 3 Blatt 1</li> <li>Bleiersbergwerk König Wilhelm III Berggrundbuch von Borbeck Band 3 Blatt 7</li> <li>Bleiersbergwerk König Wilhelm IV Berggrundbuch von Borbeck Band 3 Blatt 8</li> </ol>

Es handelt sich hierbei um ein Bergschädenminderverzicht.

- Anmerkung:  
Abteilung II:
- Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches, ermittelt.
- Anmerkung Abt. III
- Schuldverhältnisse, die ggf. in den Grundbüchern in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Nicht eingetragene Lasten und Rechte:
- Für das Flurstück 575 mit insgesamt 24 Wohnungseigentumen wurden laut Teilungserklärung keine besonderen Bestimmungen bzw. Sondernutzungsrechte festgelegt.
- Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
- Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des Grundstückes keine Eintragung.
- Bergbau:
- Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Amalie 1“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.
- Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Amalie 1“ ist die thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Str. 100 in 47166 Duisburg. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.
- Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung siehe in der Anlage.
- Anmerkung:
- Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können ggf. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde.

In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

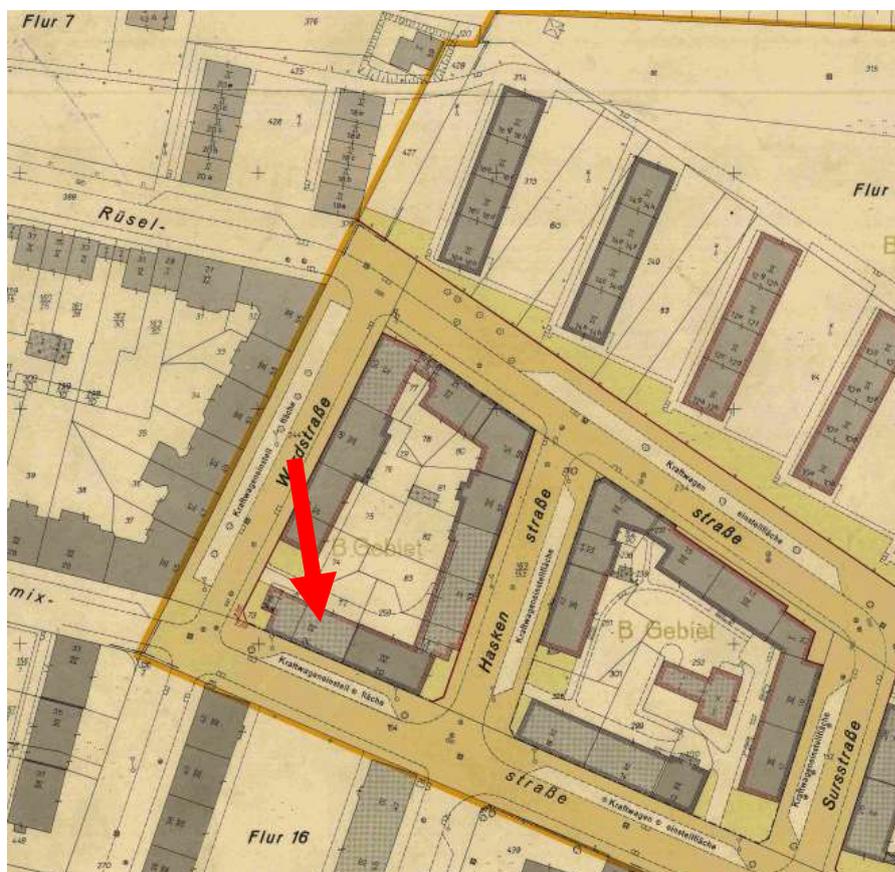
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Flurstück 575: Baureifes Land.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 11.12.1960 in Kraft getretenen Durchführungsplan Nr. 165 „Altendorf (Helenenstr., Amixstr.), II. Änderung zu Nr. 101“.

Der Durchführungsplan trifft für dieses Grundstück folgende Festsetzungen:

- WA- (allgemeines Wohngebiet)
- Baulinien

Auszug aus dem Durchführungsplan:



Da es nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, richtet sich die Zulässigkeit für Bauvorhaben auch nach § 34 BauGB.

Gem. §34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

*Anmerkung:*

*Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch Auflistung der Baugenehmigungen etc. auf Seite 16). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.*

## 2. Gebäudebeschreibung

- Art der Gebäude:** Drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Ladenlokalen in geschlossener Bebauung, vollunterkellert.  
Insgesamt 24 Wohneigentume.  
Zu bewerten ist die Wohnung Nr. 7 im Haus 24.
- Baujahr:** **1954.**
- Haskenstraße 53:  
Bauschein Nr. 65-2-20204/53 vom 31.08.1953 zum Wiederaufbau des dreigeschossigen Wohnhauses.  
Rohbauabnahme 22.04.1954.  
Schlussabnahme 28.08.1954.  
Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.11.1973.
- Amixstr. 28-24A:  
Bauschein Nr. 65-2-20203/53 vom 01.09.1953 zum Wiederaufbau des viergeschossigen Wohnhauses.  
Rohbauabnahme 29.04.1954.  
Schlussabnahme 29.09.1954.  
Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.11.1973.
- Amixstr. 22:  
Bauschein Nr. 63-21-02246/93 vom 24.05.1993 zur Einrichtung einer Pizzeria im Erdgeschoss.  
Schlussabnahme 14.04.1994.
- Amixstr. 24:  
Bauschein Nr. 63-21-05947/83 vom 22.03.1984 das Ladenlokal als Stehimbiß und Trinkhalle zu nutzen.  
Schlussabnahme 16.10.1984.
- Amixstr. 24A:  
Bauschein Nr. 63-21-05296/88 vom 15.12.1988 das Ladenlokal in eine Kleingaststätte auszuführen.  
Schlussabnahme 08.03.1989.
- Amixstr. 18:  
Bauschein Nr. 61-51-97031410/006 vom 18.09.1997 das Ladenlokal in eine Wohnung umzubauen.  
Schlussabnahme 24.03.1998.

## 2.1 Fotoreportage



**Bild 01**  
**Übersichtsbild**

Blick auf die Vorderfassade des Wohnhauses zur Haskenstraße und die Giebelseite des Hauses zur Amixstraße. Die Vorderfassade ist mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Zwischen den Häusern befindet sich ein gemeinsames Treppenhaus, über das man die rückwärtigen Laubengänge erreicht.



**Bild 02**  
**Übersichtsbild**

Amixstraße. Blick auf das viergeschossige Wohnhaus. Im Erdgeschoss befinden sich teilweise Ladenlokale, die den Wohnungen im EG zugeordnet sind. Das Erdgeschoss ist zur Straße mit einem kleinen Vordach versehen. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss.



**Bild 03**  
**Übersichtsbild**

Blick von der gemeinsamen Grünanlage auf die Rückfassade des Hauses Amixstraße und dem Laubengang, über den die Wohnungen im 2. Obergeschoss erschlossen werden. Hier befindet sich die Wohnungseingangstür der zu bewertenden Wohnung. Die Wohnungen im EG/OG sind ebenfalls über eigene Wohnungstüren von außen zu erreichen.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick in das Treppenhaus zwischen den Wohnhäusern Amixstraße und Haskenstraße. Hinten sieht man den Hauseingang zur Haskenstraße. Die zweiläufige Treppe ist aus Stahlbeton mit Terrazzostufen und Stahlgeländer. Die Wände haben einen Strukturputz. Bei dem Hauseingang handelt es sich um eine Aluminiumtür mit feststehendem Seitenelement und integrierten Briefkästen.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick auf den Laubengang im 2. OG der Amixstraße mit dem Zugang zu der zu bewertenden Wohnung. Der Boden ist hier gefliest, die Wände sind mit Strukturputz versehen. Bei dem Geländer handelt es sich um ein Edelstahlgeländer. Die Fenster haben keine Außenfensterbänke. An der Decke befindet sich eine Holzprofildecke.

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick auf die offene Wohnungseingangstür. Die Tür ist aus Holz und älteren Datums. Ein Betreten der Wohnung war nicht möglich, da die Wohnung bis an die Decke mit Unrat vollgestellt war. Der Flur der Wohnung hat auf dem Boden einen Marmorplattenbelag.

**Bild 07****Kellergeschoss**

Blick in den Kellerflur. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Auf dem Boden befindet sich ein Estrichbelag, der ebenfalls gestrichen ist. Die Türen zu den Kellerräumen sind unterschiedlich, teils einfache Holztüren, teils Bretterver Schlagstüren, teils Metalltüren.

**Bild 08****Abstellraum der zu bewertenden Wohnung Nr. 7**

Blick auf die Kellertür. Ein Zugang war auch hier nicht möglich, da der ganze Raum mit Unrat vollgestellt war.

## 2.2 Ausführung und Ausstattung

### Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe- sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherr- schenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hin- weisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführ- ung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schiefungen durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

Die räumliche Aufteilung wurde dem Aufteilungsplan entnommen.

**Räumliche Aufteilung Amixstraße gem. Planunterlagen (siehe auch Grundrisse in den Anlagen):**

**Anmerkung: In den von der Stadt Essen zur Verfügung gestellten Unterlagen befanden sich nur Grundrisspläne des Hauses 18-22. Die Grundrisspläne wurden allerdings mit „Amixstraße 18-24 beschriftet. Die fast unleserlichen Pläne der Teilungserklärung waren nicht in den Bauakten vorhanden. Des Weiteren fehlten in den Plänen der Teilungserklärung Teile der Grundrisse. Es kann deshalb im Gebäude 24 nur von einer analogen Aufteilung wie im Gebäude 18-22 ausgegangen werden, welches die gleichen Außenmaße hat.**

KG:	Abstellräume der SE 1-20.
EG:	Treppenhaus mit Zugang zu den Laubengängen der Häuser Haskenstraße und Amixstraße mit Hauseingang zur Haskenstraße und zum Innenhof, Treppenhaus zu den Laubengängen der Häuser Amixstraße SE Nr. 1-4 mit eigenen Eingängen.
1.OG:	Treppenhäuser wie EG. SE Nr. 1-4 mit internen Treppen zum EG.
2.OG:	Treppenhäuser wie EG. SE Nr. 5-12 über Laubengang
3.OG:	Treppenhäuser wie EG. SE Nr. 5-12 mit internen Treppen zum 2.OG.

**Rohbau:**

Umfassungswände:	Mauerwerk, 25 cm. Laut Planunterlagen. Vorderfassade mit Wärmedämmverbundsystem. Rückfassade mit Putz und Anstrich
Innenwände:	Mauerwerk. 25 cm, 10 cm. Laut Planunterlagen.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.

**Dach:**

Dachkonstruktion:	Satteldach.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Kupfer.

**Ausbau:**

Treppen:	Treppenhäuser: Zweiläufige massive Treppe mit Edelstahlgeländer.
Fußböden:	Treppenhaus mit Terrazzobelag, Laubengänge mit Keramikplattenbelag.
Wände:	Putz mit Strukturputzanstrich.
Decken:	Treppenhaus mit Putz und Anstrich.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Hauseingangstür: Kunststofftür mit Glasfeldern. Wohnungseingangstüren aus Holz in Stahlzarge. Türen vom Treppenhaus zu den Fluren aus Stahl in Stahlzarge.
Elektroinstallation:	Normale Ausführung.
Heizung:	Unterschiedlich: Gasetagenheizung, Nachtspeicher.

**Baulicher Zustand:**

Es handelt sich hier um zwei L-förmig errichtete drei- bis viergeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise. Die Eigentümergemeinschaft des zu bewertenden Grundstücks umfasst 24 Wohneigentume. Im Erdgeschoss der Amixstraße befinden sich teilweise Ladenlokale, die den angrenzenden Wohnungseigentumen zugeordnet sind. Die Wohnungseingänge befinden sich auf der Rückseite der Häuser. Sie werden fast alle über Laubengänge erschlossen. Lediglich die Wohnungen im EG/OG der Amixstraße lassen sich direkt vom Hof erreichen. Die Laubengänge erreicht man über ein gemeinsames Treppenhaus zwischen den beiden Häusern und einem Treppenhaus an der Giebelseite der Amixstraße.

Die Gebäude wurden 1954 wieder aufgebaut und befinden sich in einem baujahrstypischen Zustand mit Instandhaltungsstau.

Bei den Dächern handelt es sich um Satteldächer mit bituminöser Eindeckung. Die Dachrinnen und Fallrohre sind aus Kupfer.

Die Fassaden der Gebäude sind an der Vorderseite mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. An der Rückseite der Häuser ist lediglich ein Strukturputz aufgebracht.

Die Ladenlokale sind leerstehend. Die dazugehörigen Eingänge sind zurückgezogen. Bei den Fensteranlagen handelt es sich um einfach verglaste Scheiben.

Die sonstigen Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Sie haben Außenfensterbänke aus Metall.

Zwischen dem Gebäude auf der Amixstraße und dem Gebäude auf der Haskenstraße wurde ein Treppenhaus errichtet, welches zur Erschließung der Laubengänge beider Wohnhäuser dient. Es hat jeweils einen Hauseingangstür zur Haskenstraße und eine Tür zum Innenhof. Dabei handelt es sich um Aluminiumtüren mit feststehendem Seitenelement. In diesem befindet sich in dem Seitenelement zur Haskenstraße auch eine Briefkastenanlage. Die zweiläufige Stahlbetontreppe und der Bodenbelag haben einen Terrazzobelag. Das Geländer der Treppe besteht aus einer Stahlkonstruktion mit Stahlhandlauf. Die Wände sind mit einem Strukturputz versehen. Vom Treppenhaus führen Aluminiumtüren zu den Laubengängen. Die Laubengänge haben ein Edelstahlgeländer und einen Bodenbelag aus Kunststeinplatten. An der Decke wurden Holzprofilbretter angebracht. Die Fenster im Treppenhaus sind aus Kunststoff und aus dem Jahr 1983, die Innenfensterbänke sind aus Marmor, außen aus Metall. An der Giebelseite des Gebäudes an der Amixstraße befindet sich ein weiteres Treppenhaus, welches ähnlich ausgestattet ist.

Die Wärmeversorgung der Wohnungen erfolgt unterschiedlich, teils durch eine Gasetagenheizung, teils über Nachtspeicherheizungen. Es ist nicht bekannt, welche Heizungsart in der zu bewertenden Wohnung vorhanden ist.

Gemäß Informationen der WEG-Verwaltung betrug die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2022 ca. 110.081,90 €. In der letzten Versammlung wurden keine größeren Maßnahmen beschlossen. Die Laubengänge sollen saniert werden; das wird ein größerer Kostenaufwand sein. Beschlossen ist das noch nicht. Es sind keine Sonderumlagen beschlossen worden.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. zu tätige Instandsetzungsmaßnahmen über die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind.

Gemäß GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Ein Energieausweis liegt vor. Er weist einen Energieendverbrauch von 253,08 kWh/m<sup>2</sup>\*a aus.

*Anmerkung:*

*Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt.*

*In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.*

## Beschreibung des Sondereigentums Nr. 7

**Anmerkung:** Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht zugänglich, so dass keine Aussagen über die Ausstattung und den derzeitigen Zustand gemacht werden können.

Lage des Sondereigentums:	2. und 3. OG des Hauses Amixstraße 24.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	Eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche. 2. OG mit Laubeneingang, Diele, WC, Küche und Wohnzimmer. Wohnzimmer mit Aufgang zum 3. OG. 3. OG mit Flur, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer. Zzgl. Abstellraum Nr. 7 im KG.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist unvermietet.
Baulicher Zustand:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da die Wohnung mit Unrat vollgestellt war und die Wohnungstür nur einen Spalt breit geöffnet werden konnte. Auch der Kellerraum konnte nicht besichtigt werden, da dieser ebenfalls mit Unrat bis unter die Decke vollgestellt war. <b>Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass nach der Beräumung auch eine Komplettsanierung notwendig ist.</b>

Die Sanierungskosten werden gem. Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: "Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung" mit rd. 650 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche geschätzt. Angepasst an den Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag sind das Kosten von 650 € / m<sup>2</sup> \* 178,3 / 117,32 = 987,85, rd. 990 € / m<sup>2</sup>:  
990 € / m<sup>2</sup> \* 60 m<sup>2</sup>/Wohnfläche = 59.400 €. Zusammen mit dem üblichen Risikozuschlag in Höhe von 10 % ergeben sich: 59.400 \* 1,10 = 65.340 €.  
Für Nebenkosten entsteht ein weiterer Kostenfaktor von ca. 20 %, = 65.340 € \* 1,20 = 78.408 €. Gerundet wird mit 80.000 € für die Sanierung gerechnet.

Zur Ermittlung der Mängel und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 10 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Abnutzungserscheinungen, die in der Alterswertminderung

bereits berücksichtigt sind. Hinzu kommen steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bei vermieteten Objekten bzw. dem Ersterwerbs- und Gestaltungszuschlag bei eigengenutzten Objekten bzw. der notwendigen Marktanpassung für die "besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale", Abkürzung boG (Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung, lose Blattsammlung, Band 12).

Im vorliegenden Fall wird der Faktor mit 0,85 der ermittelten Kosten geschätzt:  
 $80.000 \text{ €} * 0,85 = 68.000,00 \text{ €}$ .

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **68.000,00 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Vergleichswert). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

Da es sich um eine fiktive Instandsetzung und Modernisierung handelt, sind für das Objekt auch alle Ansätze darauf abzustellen (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, ortsübliche Miete, etc.).

### **Außenanlagen:**

Die beiden Wohnhäuser wurden unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum errichtet. Im Eckbereich der beiden Häuser Amixstraße und Haskenstraße befindet sich eine kleine Grünanlage mit einem Weg zu einem Eingang. Der Weg hat einen Betonsteinplattenbelag, die angrenzende Fläche besteht aus Rasen. In diesem Bereich befindet sich auch ein Mülltonnenabstellplatz mit einer Box aus Waschbetonplatten. Eingefriedet ist dieser Bereich mit einem Holzzaun.

An der westlichen Giebelseite des Gebäudes Amixstraße befindet sich ein weiteres kleines Treppenhaus. Dieses ist etwas zurückgesetzt. Ein Weg aus Betonsteinplatten führt zum Hauseingang. Daneben ist eine Grünfläche angelegt. Eingefriedet ist dieser Bereich durch einen Stahlgitterzaun. Dieser verläuft bis zur rückwärtigen Einfahrt, bestehend aus einem zweiflügeligen Stahltor. Über dieses Tor gelangt man auf die rückwärtige Hofffläche mit Zugang zu den Wohnungen. Ein Weg aus Betonsteinpflaster führt entlang der Rückfassade bis zum Hintereingang des mittleren Treppenhauses. Daran schließt sich zur linken Seite eine Grünfläche mit einem Freisitz an. Die Grünfläche besteht aus einer Rasenfläche mit vereinzelt Bäumen und Sträuchern. Am Ende des Weges steht noch ein Schuppen aus Holz.

**Restnutzungsdauer:**

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer aufgrund fiktiver Modernisierung: rd. 36 Jahre

**2.3 Massen und Flächen**

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden und somit kein Aufmaß erstellt werden. Die Wohnflächen wurde deshalb den Teilungsplänen entnommen und auf Plausibilität überprüft. Gemäß Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche rd. 60 m<sup>2</sup>.

### 3. Verkehrswertermittlung

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

#### 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWert V).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens 2 möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und Marktpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Eigentumswohnungen gleichermaßen entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben, im vorliegenden Fall vorrangig zur Eigennutzung.

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vergl. § 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Diese Kaufpreise sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 26 Abs.1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall stehen keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der §§ 12 und 25 ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können. Jedoch kann ein Vergleichsfaktorverfahren angewandt werden, da der Gutachterausschuss der Stadt Essen **Immobilienrichtwerte** sowie deren zugehörigen Eigenschaften angegeben hat. Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2023. Sie sind mit dem vom Gutachterausschuss Essen festgestellten Index für Wohnungseigentum anzupassen.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen oder für Sondereigentume für die die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen zur ortsüblichen Miete)
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke
- Abweichungen Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

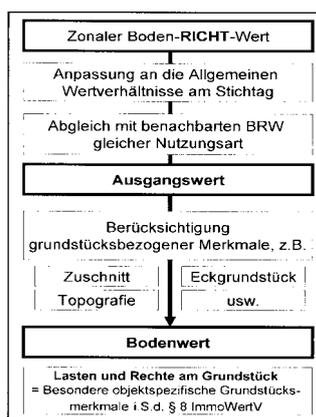
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

#### 3.2.1 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen. Gemäß textlichen Zusatzinformationen zum Bodenrichtwert ist, unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone, zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.

Hier ist gemäß Gutachterausschuss Essen die folgende Vorgehensweise und Reihenfolge zu beachten:



Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke beziehen sich modellbedingt auf eine Baulandtiefe bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind in der Regel qualitativ zu unterteilen, vgl. Abb. 1. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

Abhängigkeiten vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baulandtiefe unter 40m, Grundstücksfläche) wurden nicht festgestellt.

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17250 in Essen, *Amixstraße*, beträgt zum Stichtag 01.01.2023: **320,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II-IV
Grundstückstiefe	= 40 m

### 3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

#### Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

Aufgrund des Ableitungsmodells sollen die Bodenrichtwerte innerhalb der jeweiligen Nutzungsarten miteinander verglichen werden. Über größere Zäsuren (z.B. Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien) hinweg sowie mit anderen Nutzungsarten soll ein Vergleich nicht erfolgen. Sonstige Lagekorrekturen sind modellfremd.

Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte zwischen 280 bis 350 €/m<sup>2</sup>. Das zu bewertende Grundstück wird in seiner Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die benachbarten Zonen ist nicht notwendig. Es wird deshalb von einem Ausgangswert von **320,00 €/m<sup>2</sup>** ausgegangen.

#### Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 10.08.2023 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 4 Jahre berücksichtigt.

Hieraus ergibt sich eine Steigerung von rd. 3,0 %/Jahr.

Daraus ergibt sich bezogen auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2023 zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2023 eine Erhöhung um rd. 1,75 % nach oben:

$$320,00 \text{ €/m}^2 * 1,017 = 326,00 \text{ €/m}^2, \quad \text{rd. } \mathbf{326,00 \text{ €/m}^2}$$

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2023 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$1.189 \text{ m}^2 * 326 \text{ €/m}^2 = 387.614,00 \text{ €}$$

**Bodenwert, Gesamtgrundstück:**

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag)

**rd. 388.000,00 €**

### 3.2.3 Bodenwertanteil der Sondereigentume

Den einzelnen Wohnungs-, bzw. Teileigentumen ist ein anteiliger Bodenwert im Verhältnis der relativen Wertanteile der Einzeleigentume am Wert des gesamten bebauten Grundstücks zuzuordnen. Die gem. Teilungserklärung vorgenommenen Miteigentumsanteile entsprechen nach Überprüfung **in etwa** der anteiligen Wertigkeit der zu bewertenden Wohnungseigentume am Gesamtobjekt; deshalb können die jeweiligen Bodenwertanteile für die Ertrags- und Sachwertermittlung angesetzt werden. (Eine theoretisch erforderliche Korrektur aufgrund der vorliegenden Abweichungen ist aufgrund vernachlässigbarer Wertauswirkung nicht erforderlich).

**Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 7, Wohnung  
anteilig:**

$$\text{SE Nr. 7} \quad 388.000,00 \text{ €} \times 3.699,00 / 100.000 = 14.352,12 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{14.400,00 \text{ €}}$$

### 3.3 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

#### Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2023:

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind die unten angegebenen Modellparameter zwingend zu beachten. Im Einzelfall ist die sachverständige Einschätzung der allgemeinen Marktverhältnisse und der Auswirkung der objektspezifischen wertrelevanten Gegebenheiten auf den Liegenschaftszinssatz unabdingbar (Modellkonformität).

Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet.</p> <p><u>Wohnfläche (WF)</u></p> <p>Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.</p> <p><u>Nutzfläche (NF)</u></p> <p>i.d.R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2017)“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)</p>
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p><u>Wohnnutzung</u></p> <p>Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Zuschlag von 5 % auf die nach Mietspiegel ermittelte Miete angesetzt.</p> <p><u>Gewerbliche Nutzung</u></p> <p>Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietspiegel „Büromarkt Essen“ der CUBION Immobilien AG verwendet. Kauffälle, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, werden von der Auswertung ausgeschlossen.</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 8.3) angesetzt.</p>
Reinertrag	<p>Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.</p>
Terrassen	<p>Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.</p>
Gesamtnutzungsdauer	<p>Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre</p>

Restnutzungsdauer	<p>Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 ImmoWertV verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.</p> <p><u>Minimale Restnutzungsdauer</u> der ausgewerteten Objekte: Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 20 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 10 Jahre</p>
Bodenwert	<p>Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des zum Kaufvertragsdatum gültigen Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“).</p>

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### **Rohrertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)**

Der Rohrertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind bzw. dem Modell des GAA Essen entsprechend die nachhaltig erzielbaren Erträge. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohrertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer

erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Markt-anpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der spezifische Liegenschaftszins des zu bewertenden Objektes wurde in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Essen sowie an bundesdurchschnittliche Untersuchungen ermittelt unter Berücksichtigung der zur Ermittlung herangezogenen Daten und Einordnung gemäß der individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes.

Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; sh. ImmoWertV §9 (3) und §7 (2).

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für unvermietetes Wohnungseigentum lag der LZS bei 1,3 % bei einer Standardabweichung von 1,3, wobei angemerkt wird, dass mäßige Lagen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 0,5 Prozentpunkten rechtfertigen, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 0,5 Prozentpunkten.

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine mittlere Lage. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten zurzeit eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu beobachten ist. Nach einem kontinuierlichen Preisanstieg in den letzten Jahren gehen die Marktbeobachter von einer Stagnation bzw. leichtem Preisabfall aus. Der Liegenschaftszinssatz wird mit 1,5 % geschätzt (einfache bis mittlere Lage, Preisabfall, relativ geringe Miete).

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraus-

Sichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA. NRW verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **36 Jahren** ermittelt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 3.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 7

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Model des GAA Essen von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ohne Betriebskosten auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

#### Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für den Wertermittlungsstichtag wird der Mietspiegel vom 01.08.2022 herangezogen. Die Basiswerte der Tabelle 1 des Mietspiegels beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß §27 II.BV enthält: Verwaltungskosten, Kosten für Instandhaltung und Mietausfallwagnis. Der Mietwert setzt sich zusammen aus dem *Basiswert*, dem Einfluss der Wohnlage (Tabelle 2), dem Einfluss der Wohnfläche (Tabelle 3) und dem Einfluss der Art, Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tabelle 4 mit Punkt 9. des Mietspiegels).

*Basiswert* gem. Tabelle 1 (Baujahr 1954): **6,65 €/m<sup>2</sup>**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lageklasse 2) \* 0,94

Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3: Wohnung Nr. 7 mit 60 m<sup>2</sup> \* 0,98

Einfluss der Art und Ausstattung gem. Tabelle 4 mit Punkt 9  
(Standard, kein Balkon, fiktive Modernisierung) \* 1,04

SE Nr. 7  $6,65 \text{ €/m}^2 * 0,94 * 0,98 * 1,04 = 6,37 \text{ €/m}^2$  rd.  $6,40 \text{ €/m}^2$

#### Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:

Die Wohnung ist unvermietet, Erträge werden nicht erzielt. Für die Ertragswertberechnung ist die ermittelte ortsübliche Miete als nachhaltig erzielbare Miete anzusetzen.

Siehe auch Auszug aus dem Marktbericht des RDM Essen:

#### Wohnungsmieten – Bestand

Netto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, monatlich, bezogen auf eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche, vorausgesetzt, die Ausstattung ist der heutigen Zeit angepasst*			
Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	↗ 6,10	↗ 8,50	↗ 13,00

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)  
 SE Nr. 7 Wohnung 60,00m<sup>2</sup> 6,40 €/m<sup>2</sup> 384,00 €/Monat 4.608,00 €/Jahr

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt 4.608,00 €/Jahr

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:	
373,00 € / Wohneinheit	373,00 €
Instandhaltungsaufwendungen:	
12,20 € / m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	
in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:	
sowie eigener Erfahrungswerte bei:	
60,00 m <sup>2</sup>	732,00 €
Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:	
2,0 % der wohnbaulichen Erträge	
Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen	<u>92,16 €</u>
	1.197,16 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	<u>- 1.197,16 €</u>
Jährlicher Reinertrag	3.410,84 €

Reinertrag des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz \* Bodenwert

1,50 % * 14.400,00 €	<u>- 216,00 €</u>
----------------------	-------------------

Ertrag der baulichen Anlagen	3.194,84 €
------------------------------	------------

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 36 Jahre  
 Vervielfältiger \* 27,661  
 bei 36 Jahren Restnutzungsdauer  
 1,50 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen	88.372,47 €
-----------------------------------	-------------

Bodenwert	<u>+ 14.400,00 €</u>
-----------	----------------------

<b>Vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums</b>	<b>102.772,47 €</b>
--	---------------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	102.772,47 €
---	--------------

Wertminderung aufgrund umfangreicher Instandsetzungsarbeiten:

(siehe Seite 37)	<u>ca. - 68.000,00 €</u>
------------------	--------------------------

34.772,47 €
-------------

<b>Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 7:</b>	<b>rd. 35.000,00€</b>
--	-----------------------

### 3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 32/33 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

Auszug aus § 24 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 ImmoWertV:

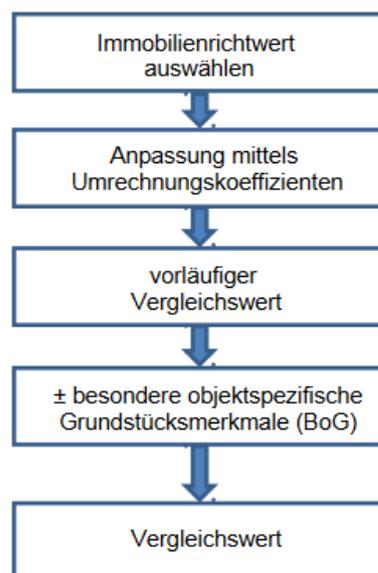
*Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.*

*Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).*

Die Vergleichsfaktoren sollen mit Hilfe von geeigneten Indexreihen, § 18 ImmoWertV, und Umrechnungskoeffizienten, § 19 ImmoWertV, für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekt angepasst werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Essen hat Immobilienrichtwerte für den Stichtag 01.01.2023 herausgegeben.

Die Anwendung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach der in der nachstehenden Abbildung dargestellten Systematik. Der Grundsatz der Modellkonformität ist strikt zu beachten. Anwendungssystematik für IRW:



Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens mit Hilfe der Immobilienrichtwerte der Stadt Essen sind die nachfolgenden **Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte** zu verwenden, siehe Auszug des Gutachterausschusses Essen:

## Allgemeines

### Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

#### Grundsätzliches

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

#### Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswertes im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt.

#### Anwendung

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten.

Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Diese können unter „Örtliche Fachinformationen anzeigen“ eingesehen und heruntergeladen werden. Weichen die Eigenschaften der Immobilie stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab, ist die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sachverständig einzuschätzen.

### Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene, durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück.

Immobilienrichtwerte ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

#### Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie zum Beispiel: Mikrolage (direkte Umgebung des Objektes) besondere bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, Anzahl der Eigentume im Gebäude, Vorhandensein von Balkon / Terrasse und Vorhandensein von Stellplatz / Garage.

Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen.

Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

Zur zeitlichen Anpassung ist anzumerken, dass noch kein Preisindex vom Gutachterausschuss Essen für die unterjährige Preisentwicklung im Jahre 2023 herausgegeben wurde.

Es wurden jedoch von diversen Marktteilnehmern bereits Preisrückgänge in einer Größenordnung von ca. 5 % vom Herbst 2023 bis zum Stichtag festgestellt.

Da von einer leichten Preissenkung im ersten Halbjahr 2023 ausgegangen wird, werden insgesamt 5 % Wertreduktion angesetzt.

### 3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 10192, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Altendorf
Immobilienrichtwertnummer	117250
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>2150 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2023
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1962
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

### 3.4.2 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 7

Die Berechnung des Vergleichswertes erfolgt nach dem Berechnungsbeispiel des Gutachterausschuss Essen. Hierbei werden alle wertbeeinflussenden Faktoren nach den Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses dem Immobilienrichtwert angepasst.

<b>Immobilienrichtwert</b>			2150,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Merkmale</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Wertermittlungsobjekt</b>	Senkung=
Wertermittlungsstichtag	01.01.2023	10.08.2023	-5,00%
			rd. 2040,00 €/m <sup>2</sup>
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 2040,00 €/m <sup>2</sup>
			Korrekturfaktoren
Baujahr	1962	1954	1,000
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	60,00 m <sup>2</sup>	0,983
Größe der Wohnanlage WE je Eingang	7-12 WE	7-12 WE	1,000
Terrasse / Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,880
Stellplatz / Garage	nicht vorhanden	nicht vorhanden	1,000
Vermietungszustand	nicht vermietet	nicht vermietet	1,000
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,000
Vorläufiger Vergleichswert			1764,68 €/m <sup>2</sup>
Multipliziert mit der Wohnfläche		60,00 m <sup>2</sup>	105.880,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-68.000,00 €
			37.880,90 €
<b>Vergleichswert</b>			<b>38.000,00 €</b>

### 3.5 Verkehrswert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.

Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine marktkonforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten- und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

#### 3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 7

Der Vergleichswert wurde mit: rd. 38.000,00 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 35.000,00 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit abgeleitet wie auch die Daten des Vergleichswertverfahrens. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Vergleichswert = **36.000,00 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 2. und 3. Obergeschoss einer Eigentumswohnanlage mit insgesamt 24 Wohneigentumen. Die Eigentümergemeinschaft umfasst zwei winkelförmige Mehrfamilienhäuser, Baujahr 1954. Ein Teil der Wohnungen wird über Laubengänge auf der Rückseite der Häuser erschlossen.

Die unbewohnte 3-Zimmer-Wohnung mit rd. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Teilungsplan besitzt angeblich eine normale Aufteilung mit Diele, Küche, WC und Wohnzimmer im 2. OG, Treppenaufgang vom Wohnzimmer in das 3. OG, Flur, Bad, Schlafzimmer und Kinderzimmer im 3. OG. Die Wohnung und deren Zustand konnte nicht besichtigt werden, da die Wohnung bis unter die Decke mit Unrat vollgestellt war und die Wohnungstür nur einen Spalt breit geöffnet werden konnte.

***Das zu bewertende Wohnungseigentum konnte nicht von innen besichtigt werden. Folglich können keine Aussagen über den baulichen Zustand, die Ausstattung und genaue Aufteilung gemacht werden. Es wird von einer grundlegenden Sanierung nach Räumung der Wohnung ausgegangen.***

Der Verkehrswert für 3.699 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit 2 Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in *45143 Essen*, Amixstraße 18, 20, 22, 24, 24A, *Haskenstraße 53*, Gemarkung Altendorf, Flur 13, Flurstück 575, Wohnungsgrundbuch von Altendorf, Blatt 1986, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 7** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2023 mit

**rd. 36.000,00 Euro**

In Worten: Sechsdreißigtausend Euro geschätzt.  
(entspricht bei rd. 60 m<sup>2</sup>: 600 €/ m<sup>2</sup> Nutzfläche)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von ca. **68.000,00 €** für Instandsetzungsarbeiten) ergäbe sich ein Wert von 104.000,00 € (= rd. 1.733 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 60 m<sup>2</sup>). Dieser Wert entspricht den Durchschnittswerten in Essen-Altendorf, sh. Auszug aus Grundstücksmarktbericht Essen 2023:

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	Neubau
<b>Altendorf</b>						
Anzahl	≤ 3	47	18	≤ 3	—	
Median-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	<b>1.294</b>	<b>1.089</b>	<b>1.615</b>	<b>1.603</b>	—	
Max-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	2.448	2.411	—	—	
Min-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	592	581	—	—	
StAbw-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	398	548	—	—	
Median-WF [m <sup>2</sup> ]	63	56	68	79	—	
Median-Baujahr	1940	1964	1984	1996	—	

Mülheim a.d. Ruhr, den 17.10.2023

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlagen: Literaturverzeichnis, Grundrisse, Auszug aus Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

## Anlage 1

**Literaturverzeichnis**

Kleiber, Simon, Weyers:

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

**Immobilienbewertung**, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

**BauGB**: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939)

**BauNVO**: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**WertR**: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.2006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

**ImmoWertV**: Immobilienwertermittlungsverordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**Sachwertrichtlinie – SW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)

**Vergleichswertrichtlinie – VW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

**Ertragswertrichtlinie – EW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

**BGB**: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

**GEG**: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

**WMR**: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR) in der Fassung vom 18. Juli 2007

**WoFIV**: Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

**BetrKV**: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

**DIN 283**: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

**WEG**: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

**II BV**: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S.2614).

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

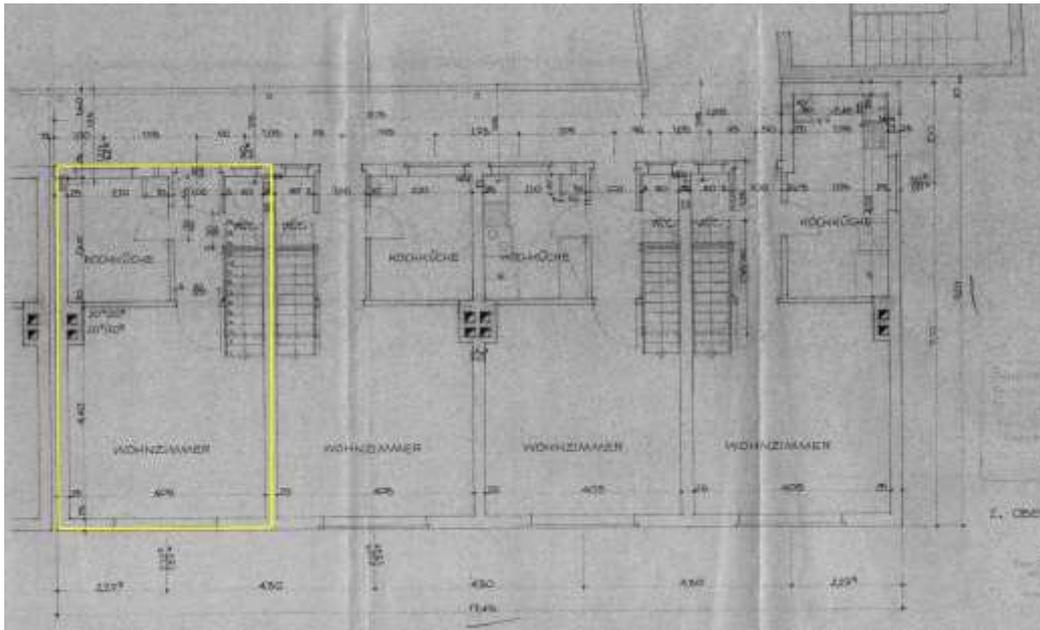
**Baukosten 2018**, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen. Stand 2012/2013.

**Baukosten Gebäude 2013**, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

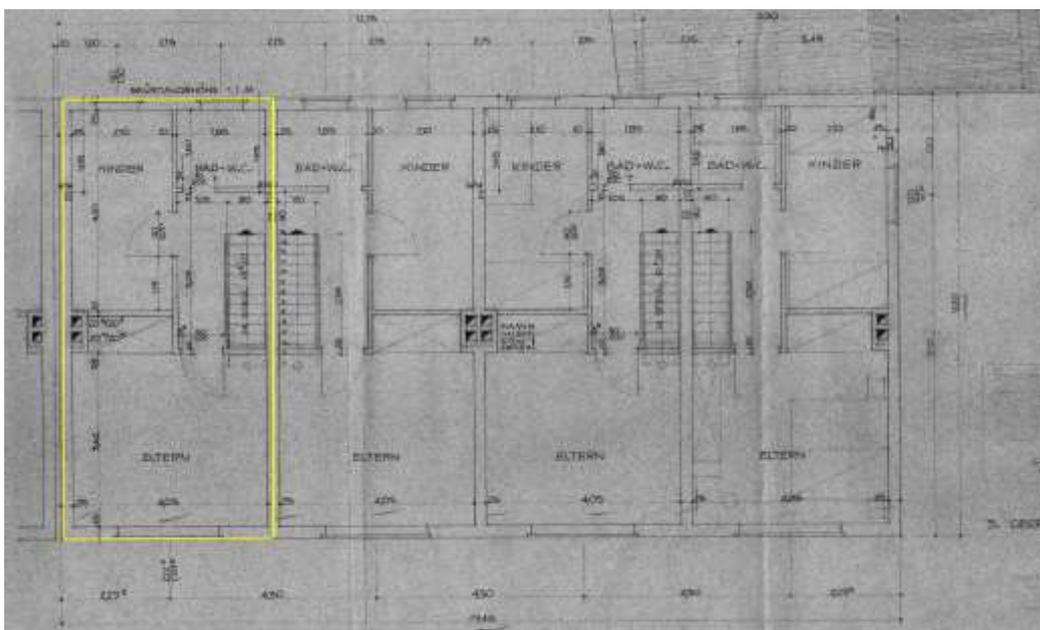
**Baupreise kompakt 2021**, Statistische Baupreise. BKI.

## Anlage 2

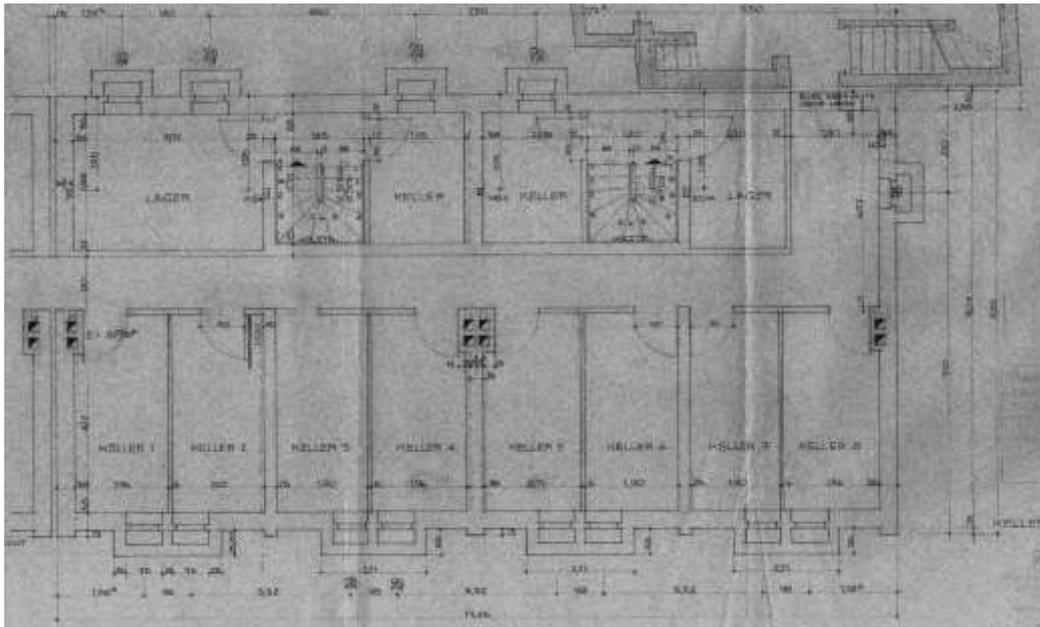
Anmerkung: In den von der Stadt Essen zur Verfügung gestellten Bauunterlagen waren lediglich Pläne des an die Haskenstraße angrenzenden Gebäudeteils Amixstraße 18-22 vorhanden, die Bezeichnung lautete jedoch Amixstraße 18-24. Es muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude 24, welches die gleichen Außenmaße besitzt, eine ähnliche Aufteilung hat. Die Pläne der Teilungserklärung waren kaum leserlich und es fehlten Ausschnitte.



Grundriss Amixstraße 2. Obergeschoss mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 7 gemäß Planunterlagen der Stadt Essen

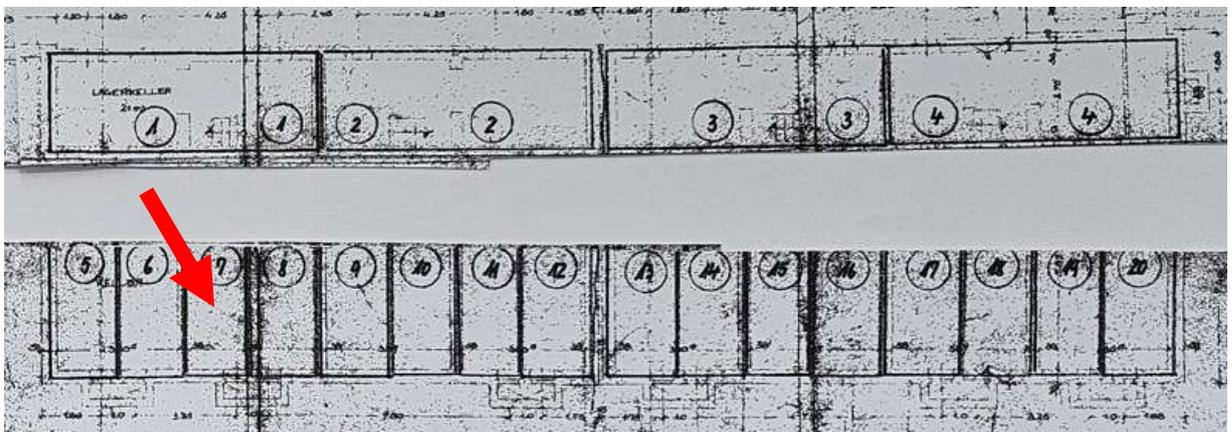


Grundriss Amixstraße 3. Obergeschoss mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 7 gemäß Planunterlagen der Stadt Essen

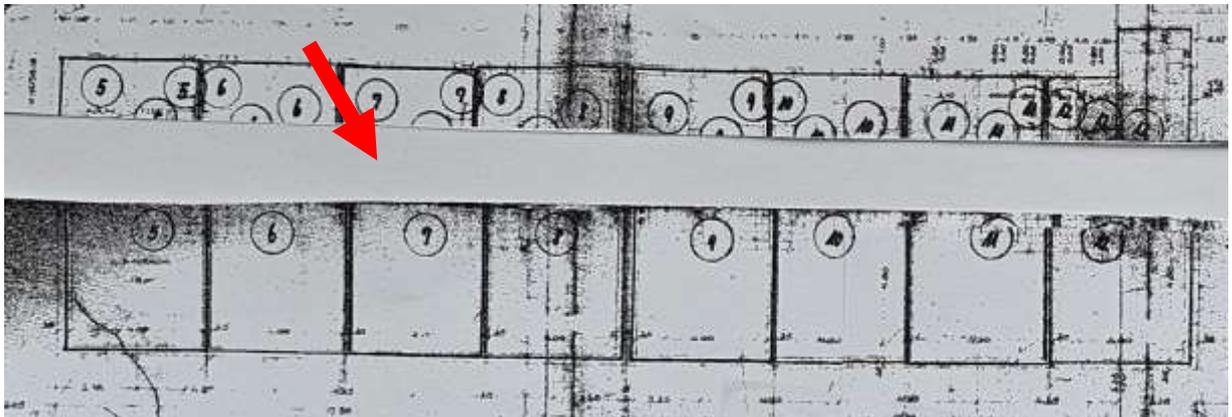


Auszug aus dem Kellergeschoss Häuser Amixstraße 18-24.

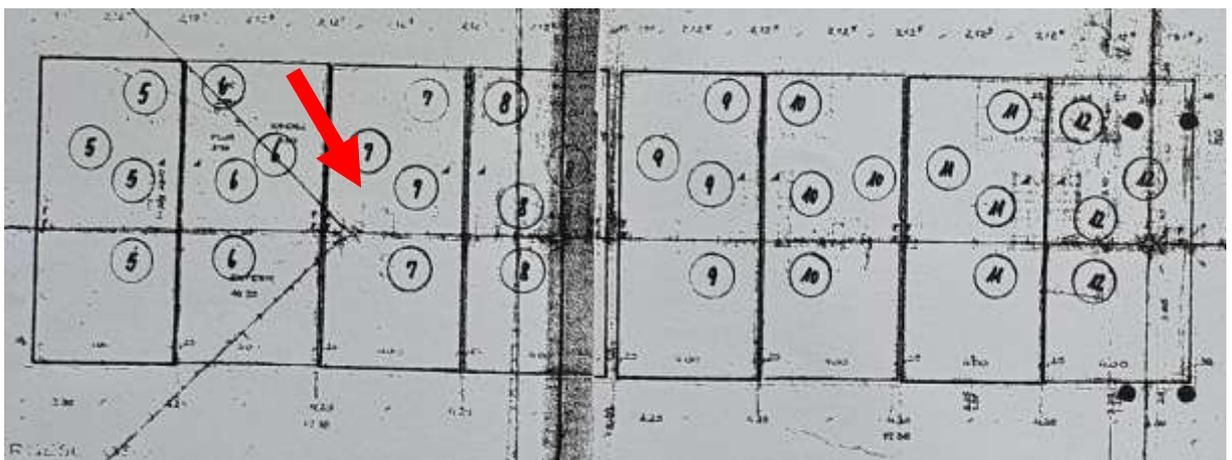
Anmerkung: die Nummern auf diesem Plan entsprechen nicht der Lage der Kellerräume gemäß Teilungserklärung. Da der Plan aus der Teilungserklärung, siehe unten, jedoch nur unvollständig vorliegt, wurde zur Übersicht dieser Plan aus der Bauakte eingefügt.



Plan aus der Teilungserklärung mit gekennzeichnetem Kellerraum Nr. 7



Plan aus der Teilungserklärung mit gekennzeichnetem Wohnungseigentum Nr. 7 im 2.OG



Plan aus der Teilungserklärung mit gekennzeichnetem Wohnungseigentum Nr. 7 im 3.OG

Anlage3

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergwerkseigentümerinnen zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweilige Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.