

**Dipl.-Ing. Jochen Orb**  
Sachverständiger / Architekt  
**Im Laar 11**  
**40878 Ratingen**

Von der Architektenkammer NW öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbe-  
bauten Grundstücken

Tel: 02102 / 84 12 85  
Fax: 02102 / 10 66 87 0  
E-Mail: [info@buero-orb.de](mailto:info@buero-orb.de)  
[www.immobilienermittlung-orb.de](http://www.immobilienermittlung-orb.de)

Wertermittlung Nr. 2020 / 5432

Ausfertigung Nr. ....

Aktenzeichen Nr. 180 K 002 + 003 / 20 Amtsgericht Essen

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN - EXPOSÉ

Objekt: **Denkmalgeschütztes Mehrfamili-  
enreiheneckhaus mit 8 Wohnungse-  
igentumen.**

**Aktenzeichen 180 K 002 / 20:** Wohnungseigentum Nr. 7 (Dachgeschoss links): 3 Zimmer Wohnung mit Küche, Flur und Bad; Wohnfläche: 68 m<sup>2</sup>; Sondernutzungsrecht an einem Raum im Dachgeschoss und dem gesamten Spitzboden; Sondernutzungsfläche: 115 m<sup>2</sup>

**Aktenzeichen 180 K 003 / 20:** Wohnungseigentum Nr. 8 (Dachgeschoss rechts): 3 Zimmer Wohnung mit Küche, Flur und Bad; Wohnfläche: 58 m<sup>2</sup>; Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum am Treppenhause; Sondernutzungsfläche: 1 m<sup>2</sup>

**Eine Innenbesichtigung beider Wohnungseigentume wurde nicht ermöglicht (siehe Punkt 1.2).**

**Schwelmhöfe 2, 45307 Essen / Kray**

Eigentümer: Siehe Originalgutachten

Mieter: Siehe Originalgutachten

Stichtag: 13.08.2020 (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag §§ 3, 4 ImmoWertV)

### **Die Verkehrswerte werden berechnet mit:**

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Wohnungseigentum Nr. 7</b> | <b>52.000,-- €</b> |
| <b>Wohnungseigentum Nr. 8</b> | <b>41.000,-- €</b> |

**Alle Punkte des Gutachtens sind wertrelevant und zu beachten.** Für Angaben zu einer Zusammenlegung der Wohnungseigentume sowie zu den Sondernutzungsrechten siehe Punkt 1.2, allgemeine Angaben siehe unter den Punkten 1.2 bis 1.15; Kurzbeschreibung siehe unter Punkt 1.1.

Das Gutachten umfasst: 48 Textseiten und 2 Anlagen mit Fotos

Ratingen, den .....

.....  
Jochen Orb



# **INHALTSVERZEICHNIS**

## **I N H A L T**

## **S E I T E**

Deckblatt und Inhaltsverzeichnis

1 - 2

|            |                                                    |           |
|------------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.0</b> | <b>ALLGEMEINE ANGABEN / KURZBESCHREIBUNG</b>       | <b>3</b>  |
| 1.1        | Kurzbeschreibung                                   | 3         |
| 1.2        | Grundlagen der Verkehrswertermittlung              | 5         |
| 1.3        | Auftragserteilung, Zweck des Gutachtens            | 7         |
| 1.4        | Amtliche Bezeichnung des Grundstückes, Grundbuch   | 7         |
| 1.5        | Lasten, Beschränkungen, Rechte, Bindungen          | 9         |
| 1.6        | Unterlagen zur Erstellung des Gutachtens           | 9         |
| 1.7        | Ortsbesichtigung, Art der Nutzung                  | 10        |
| 1.8        | Bau- und Planungsrecht, Denkmalschutz              | 11        |
| 1.9        | Altlasten                                          | 11        |
| 1.10       | Vertragliche Bindungen, Mietverträge, Mietzins     | 12        |
| 1.11       | Mietpreisbindung, öffentliche Förderung            | 13        |
| 1.12       | Verwalter, Instandhaltungsrücklagen, Sonderumlagen | 13        |
| 1.13       | Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüsse, Zubehör   | 13        |
| 1.14       | Annahmen, Vorbehalte                               | 13        |
| 1.15       | Literatur                                          | 14        |
| <b>2.0</b> | <b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>                     | <b>15</b> |
| 2.1        | Lage und Verkehrsanbindung                         | 15        |
| 2.2        | Grundstücksform, Himmelsrichtung, Belichtung       | 17        |
| 2.3        | Grundstückerschließung, Erschließungszustand       | 18        |
| <b>3.0</b> | <b>BESCHREIBUNG DER BAULICHKEITEN</b>              | <b>18</b> |
| 3.1        | Bauart, Nutzung, Erschließung, Grundrisse, Baujahr | 18        |
| 3.2        | Baumassen                                          | 22        |
| 3.3        | Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Bewertung       | 25        |
| 3.4        | Bewertung – Bausubstanz, Instandhaltung, Pflege    | 27        |
| <b>4.0</b> | <b>WERTERMITTLUNG</b>                              | <b>27</b> |
| 4.1        | Allgemeines                                        | 27        |
| 4.2        | Gebäudedaten                                       | 28        |
| 4.3        | Bodenwertermittlung § 16 ImmoWertV                 | 28        |
| 4.4        | Ertragswertermittlung §§ 17 – 20 ImmoWertV         | 29        |
| 4.5        | Vergleichswertermittlung §§ 13, 15 ImmoWertV       | 39        |
| <b>5.0</b> | <b>SONDERRECHTE / BELASTUNGEN</b>                  | <b>45</b> |
| 5.1        | Sondernutzungsrechte                               | 45        |
| <b>6.0</b> | <b>VERKEHRSWERT</b>                                | <b>46</b> |
| 6.1        | Auswahl des Bewertungsverfahrens                   | 46        |
| 6.2        | Verkehrswert § 194 BAUGB                           | 46        |
| 6.3        | Vergleichswerte § 15 ImmoWertV                     | 48        |
| <b>7.0</b> | <b>ANLAGEN</b>                                     | <b>48</b> |

## 1.0 ALLGEMEINE ANGABEN / KURZBESCHREIBUNG

### 1.1 Kurzbeschreibung

**Eckgrundstück mit einem denkmalgeschützten Mehrfamilienreiheneckhaus in dreigeschossiger, gemischter Bauweise mit Keller und Mansard-/ Satteldach mit ausgebautem Dachgeschoss sowie nicht ausgebautem Spitzboden.**

Es bestehen 8 Wohnungseigentume.

#### **Wohnungseigentum Nr. 7:**

Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Dachgeschoss links.

**3 Zimmer Wohnung mit Küche, Flur und Bad; Abstellraum im Keller; Sondernutzungsrecht an einem Raum im Dachgeschoss und dem gesamten Spitzboden.**

**Wohnfläche (ohne Sondernutzungsrecht):** 68 m<sup>2</sup>

**Miete (ohne Berücksichtigung des Sondernutzungsrechtes):**

- Ortsüblich: Ca. 370 €/mtl., zzgl. Nebenkosten
- Tatsächlich: Keine / Eigennutzung

**Miteigentumsanteil:** 122,69 / 1.000

#### **Wohnungseigentum Nr. 8:**

Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Dachgeschoss rechts.

**3 Zimmer Wohnung mit Küche, Flur und Bad; Abstellraum im Keller; Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum am Treppenpodest.**

**Wohnfläche (ohne Sondernutzungsrecht):** 58 m<sup>2</sup>

**Miete (ohne Berücksichtigung des Sondernutzungsrechtes):**

- Ortsüblich: Ca. 320 €/mtl., zzgl. Nebenkosten
- Tatsächlich: Keine / Eigennutzung

**Miteigentumsanteil:** 102,99 / 1.000

**Allgemein:**

**Einfache bis bestenfalls durchschnittliche Grundrisse.** Die Größen der Wohnflächen und die Raumgrößen sind für 3 Zimmer Wohnungen gering. Die fehlenden Balkone und die fehlenden, zentralen Erschließungsbereiche - mit den daraus resultierenden Durchgangszimmern - sind nachteilig.

**Unterstellt wird eine durchschnittliche und teilmodernisierte Ausstattung.** Fußböden: Laminat, Küchen und Bäder mit Fliesen; Wände: Weiß gestrichene Raufaser, Bäder mit weißen Fliesen; Kunststoff- bzw. Holzfenster mit Isolierverglasung; Holztüren; Gaszentralheizung; Bäder jeweils mit Badewanne, WC und Waschbecken; weiße Sanitärelemente.

**Einfache bis durchschnittliche Belichtung und Belüftung.** Die Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume zu der lauterer Straßenseite ist nachteilig. Die Belüftung mit geöffneten Fenstern ist an der Straßenseite aufgrund von Verkehrslärmemissionen zeitweise etwas eingeschränkt. Die Fenster an der Gebäuderückseite sind klein.

**Einfache bis durchschnittliche Bausubstanz, einfacher bis durchschnittlicher Instandhaltungs- und Pflegezustand.**

**Einfache Wohnlage** 6 km nordöstlich des Zentrums von Essen, mit vergleichbar großen, meist dreigeschossigen und vielfach historischen Mehrfamilienreihenhäusern als geschlossene Straßenrandbebauung. Zeitweise bestehen die typischen und etwas störenden Verkehrslärmimmissionen der 250 m entfernten Autobahn, der 100 m entfernten Bahnlinien und der Straßen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von 1 km in den kleinen Nebenzentren von Essen Kray und Essen Steele. Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Essen.

**Gute Verkehrsanbindung** mit Busstation in 200 m, S-Bahnhof in 400 m und Autobahnauffahrt der A 40 in 300 m Entfernung.

**Baujahr:** Fiktiv 1972

**Grundstücksgröße:** 244 m<sup>2</sup>

## 1.2 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Grundlagen der Verkehrswertermittlung sind die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010, die Wertermittlungsrichtlinien vom 01.03.2006, das Baugesetzbuch vom 23.09.2004, die Bauordnung, die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 und die neue Sachwert-, Vergleichswert-, Bodenwert- und Ertragswertrichtlinie, soweit schon veröffentlicht, gültig und anwendbar – jeweils mit den aktuellen Fortschreibungen.

Berücksichtigt werden:

- Beschaffenheit und Eigenschaft des Grundstücks
- Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwicklungszustand
- abgabenrechtlicher Zustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Erträge und Kostenkennwerte
- Wert beeinflussende Rechte und Belastungen
- allgemeine Immobilienmarktlage
- künftige Entwicklungen, die auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind

### **Allgemein:**

Bewertet werden die Wohnungseigentume Nr. 7 und 8. Sofern bei den Beschreibungen oder der Bewertung nicht zwischen den Wohnungseigentumen unterschieden wird, gilt der jeweilige Sachverhalt übergreifend.

Bei der Beschreibung der Lage der Wohnungseigentume im Gebäude, beziehen sich die Angaben „links“ und „rechts“ auf die Betrachtung von der Straßenseite.

### **Innenbesichtigung:**

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnungseigentume wurde von dem Eigentümer nicht ermöglicht.

**Die Bausubstanz, die Ausstattung, die Instandhaltung, die tatsächliche Grundrissaufteilung, die tatsächliche Nutzung und der tatsächliche Zustand der Wohnungseigentume sind nicht bekannt.**

Die Beschreibungen und die Bewertung beruhen auf der Aktenlage, Angaben der Haus-/ Zwangsverwaltung, Erkenntnissen aus der Besichtigung eines anderen Wohnungseigentums im Gebäude und auf Unterstellungen.

Ergänzend zu der Aktenlage werden – frei gegriffen – einfache bis durchschnittliche Bewertungsparameter unterstellt und beschrieben.

Für möglichen Instandhaltungs-/ Reparaturbedarf werden frei ge-griffene Abschlüsse als Erinnerungswerte unter Punkt 3.4 angesetzt.

Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung besteht ein erhöhtes Bewertungsrisiko. Ein Abschlag für dieses Risiko ist angemessen aber nicht qualifiziert greifbar und wird daher nicht angesetzt.

### **Zusammenlegung der Wohnungseigentume:**

Nach Angabe der Zwangsverwaltung werden beide Wohnungseigentume von dem Eigentümer genutzt.

Es ist nicht bekannt, ob die Wohnungen zusammengelegt wurden.

Eine Zusammenlegung wird im Verkehrswertgutachten nicht berücksichtigt. Die Beschreibungen und die Bewertung erfolgen gemäß den Grundrissen der Teilungserklärung als zwei separate Wohnungen.

### **Sondernutzungsrechte:**

Dem Wohnungseigentum Nr. 7 ist das Sondernutzungsrecht an einem Raum im Dachgeschoss und dem gesamten Spitzboden zugeordnet.

Gemäß der Darstellung in der Teilungserklärung erfolgt der Zugang des Raumes im Dachgeschoss von dem allgemeinen Treppenhäus. Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Zugangstür nicht mehr besteht. Es wird unterstellt, dass der Zugang direkt von dem angrenzenden Wohnungseigentum Nr. 7 erfolgt. Der Spitzboden wird von der Sondernutzungsfläche im Dachgeschoss erschlossen.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ist die Nutzung der Räume nicht bekannt. Ein möglicher Ausbau zu wohnlichen Zwecken als Erweiterung des Wohnungseigentums Nr. 7 ist nicht bekannt und wird im Verkehrswertgutachten nicht berücksichtigt.

Es wird unterstellt, dass es sich um nicht ausgebaute Abstellräume handelt.

Zur Berücksichtigung des Sondernutzungsrechtes im Verkehrswertgutachten wird unter Punkt 5.1 ein pauschaler Zuschlag ausgewiesen.

Dem Wohnungseigentum Nr. 8 ist das Sondernutzungsrecht an einem kleinen Raum am Treppenhaus zugeordnet.

Der Zugang erfolgt von dem Treppenpodest zwischen dem 2. Obergeschoss und dem Dachgeschoss.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ist die Nutzung des Raums nicht bekannt. Gemäß der Angabe im Grundbuch handelt es sich um eine Abstellfläche.

Zur Berücksichtigung des Sondernutzungsrechtes im Verkehrswertgutachten wird unter Punkt 5.1 ein pauschaler Zuschlag ausgewiesen.

Auf weitere Beschreibungen der Sondernutzungsrechte im Verkehrswertgutachten wird verzichtet.

### **1.3 Auftragserteilung, Zweck des Gutachtens**

Der Unterzeichner wurde von dem Amtsgericht Essen, mit dem Beschluss vom 04.05.2020, Aktenzeichen 180 K 002 / 20 und 180 K 003 / 20 beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zu erstellen.

Zweck des Gutachtens ist ausschließlich die Zwangsversteigerung.

### **1.4 Amtliche Bezeichnung des Grundstückes, Grundbuch**

Grundbücher des Amtsgerichtes Essen-Steele, Grundbücher von Kray:

**Eintragungen sind den Grundbüchern zu entnehmen. Im Gutachten werden nur Stichpunkte aufgeführt.**

#### **Blatt 3000 – Wohnungsgrundbuch**

##### **Bestandsverzeichnis**

122,69 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Kray

Flur 10, Flurstück 65

Gebäude- und Freifläche,

Schwelmhöfe 2

244 m<sup>2</sup>

- verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gelegen im Dachgeschoss links nebst einem Abstellraum im Keller – Aufteilungsplan Nr. 7

Zum Sondereigentum gehört nunmehr das Sondernutzungsrecht an den mit S 1 bezeichneten Flächen im Dachgeschoss und Spitzboden.

### **Blatt 3001 – Wohnungsgrundbuch**

#### **Bestandsverzeichnis**

102,99 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Kray

Flur 10, Flurstück 65

Gebäude- und Freifläche,

Schwelmhöfe 2 244 m<sup>2</sup>

- verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gelegen im Dachgeschoss rechts nebst einem Abstellraum im Keller – Aufteilungsplan Nr. 8

Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an dem mit S 5 bezeichneten Abstellplatz zwischen dem 2. Obergeschoss und dem Dachgeschoss.

### **Beide Grundbuchblätter:**

#### **Abteilung I – Eigentümerangabe**

Siehe Deckblatt

#### **Abteilung II – Lasten und Beschränkungen**

Zwangsversteigerung

Zwangsverwaltung



## **1.5 Lasten, Beschränkungen, Rechte, Bindungen**

Keine weiteren, wertrelevanten Eintragungen in den Grundbüchern (Bestandsverzeichnis, Abt. I und II; siehe Punkt 1.4).

**Baulasten**: Im Baulastenverzeichnis der Stadtverwaltung Essen bestehen keine Belastungen des zu bewertenden Grundstücks.

## **1.6 Unterlagen zur Erstellung des Gutachtens**

Folgende Unterlagen stehen teilweise als Kopie und teilweise im Original zur Verfügung:

Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 04.05.2020 mit Anschreiben vom 04.05.2020

Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes Essen-Steele mit Stand vom 30.01.2020

Teilungserklärung; Bauzeichnungen der Teilungserklärung

1 Bauakte

Angaben der Stadtverwaltung Essen zu Altlasten, Baulasten, Planungsrecht, Denkmalschutz, Erschließungskosten und Wohnungsbindungen; Katasterplan

Der Katasterplan, sowie Informationen zu Altlasten, Baulasten, Planungsrecht, Erschließungskosten, Kommunalabgabengesetz, Instandhaltungsrücklagen, etc. wurden im Zuge eines anderen Verfahrens zum Ende des Jahres 2019 bzw. zum Beginn des Jahres 2020 abgefragt. Eine erneute Abfrage erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass zum Bewertungsstichtag keine Veränderungen bestehen.

Angaben des Gutachterausschusses zu dem Bodenrichtwert und dem Immobilienrichtwert

Angaben der Hausverwaltung inkl. Energieausweis

Angaben der Zwangsverwaltung

Verkehrswertgutachten des Unterzeichners für ein weiteres Wohnungseigentum in der Gemeinschaft (Parallelverfahren)

## Grundstücksmarktbericht

### Mietspiegel

### Baupreisindex

Aus den Angaben der Behörden können weder Rechte noch Ansprüche hergeleitet werden. Die Vollständigkeit übergebener Bauakten wird von der Stadtverwaltung nicht gewährleistet. Sofern dem Unterzeichner nicht alle Bauakten übergeben wurden, liegen Baugenehmigungen und laufende baurechtliche Verfahren / Einschränkungen möglicherweise nur unvollständig vor und können nicht berücksichtigt werden. Es entsteht ein Bewertungsrisiko, welches nicht berücksichtigt werden kann.

## 1.7 Ortsbesichtigung, Art der Nutzung

### Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigungen fanden am 05.02.2020, 24.06.2020 und 13.08.2020 von außen statt.

Besichtigt wurden ein anderes Wohnungseigentum in der Gemeinschaft (Parallelverfahren), die Außenanlagen und teilweise die allgemeinen Bereiche des Treppenhauses sowie des Kellers.

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnungseigentume wurde nicht ermöglicht (siehe Punkt 1.2).

### Teilnehmer der Ortsbesichtigung am 05.02.2020:

Herr Orb (Sachverständiger)

### Teilnehmer der Ortsbesichtigung am 24.06.2020:

Gläubigervertretung

Herr Orb (Sachverständiger)

### Teilnehmer der Ortsbesichtigung am 13.08.2020:

Hausverwaltung / Hausmeister

Herr Orb (Sachverständiger)

### **Nutzung:**

Nach Angabe der Zwangsverwaltung werden die zu bewertenden Wohnungseigentume von dem Eigentümer zu wohnlichen Zwecken genutzt.

Die tatsächliche Nutzung der Sondernutzungsflächen ist nicht bekannt (siehe Punkt 1.2).

## **1.8 Bau- und Planungsrecht, Denkmalschutz**

### **Bau- und Planungsrecht**

Durch das Bau- und Planungsrecht ergeben sich keine zusätzlichen Wertbeeinflussungen.

Es besteht kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 Baugesetzbuch. Danach ist das Grundstück in „Anlehnung an die Nachbarbebauung“ bebaubar.

### **Denkmalschutz:**

Nach Angabe der Stadtverwaltung Essen steht das Gebäude unter Denkmalschutz. Der Denkmalschutz umfasst das gesamte Gebäude, innen wie außen.

Aus dem Denkmalschutz ergeben sich Konsequenzen bei der Wahl der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes und bei dem Instandhaltungsaufwand (Beschreibung im Ertragswertverfahren).

## **1.9 Altlasten**

Das Objekt wurde besichtigt und es gab keine Anzeichen von Besonderheiten, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass keine Untersuchungen irgendeiner Art – z. B. chemischer oder physikalischer Art – vorgenommen wurden.

Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster der Stadtverwaltung Essen erfasst.

Es liegen jedoch Hinweise aus der reinen Adressauswertung vor, dass sich auf dem Grundstück ein Gewerbe mit altlastenrelevanter Nutzung befunden haben soll. Eine Prüfung bestätigte dies aber nicht. Eine Gefährdung und ein Handlungsbedarf werden derzeit nicht angenommen.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind ggf. Fundamentreste oder verfüllte Kellerräume einer früheren Bebauung vorhanden.

An den rückwärtigen Grundstücksbereich grenzt eine altlastrelevante Fläche. Derzeit liegen aber keine Hinweise vor, dass es durch diese Fläche zu Beeinträchtigungen auf dem zu bewertenden Grundstück gekommen ist.

Zusätzlich liegen Hinweise vor, dass im unmittelbaren Umfeld verschiedene Gewerbe bestanden. Ob es sich hierbei tatsächlich um potentielle altlastrelevante Standorte handelt, ist zurzeit noch nicht geklärt. Eine Gefährdung und ein Handlungsbedarf für das zu bewertende Grundstück werden derzeit nicht angenommen.

Sollte jedoch, z.B. im Rahmen einer Baumaßnahme, in das Erdreich eingegriffen werden, so können nach weiterer Prüfung Auflagen / Nebenbestimmungen des Umweltamtes, Untere Boden-schutzbehörde, erforderlich werden. Art und Umfang wären dann von dem jeweiligen Vorhaben abhängig.

**Altlasten werden nicht bewertet. Ein Abschlag wird nicht angesetzt.**

Durch die ständige Fortschreibung und Weiterentwicklung umweltrelevanter Daten und dem damit verbundenen Erkenntniszuwachs sind neue Erkenntnisse über unvorhersehbare Belastungssituationen zu einem späteren Zeitpunkt nie ganz auszuschließen. Neue Erkenntnisse können Kosten für Entsorgungen und Sondermaßnahmen zur Folge haben.

Gleicher Sachverhalt gilt für Belastungen im Gebäude. Belastungen im Gebäude sind nicht bekannt. Tierische oder pflanzliche Schädlinge sind nicht bekannt.

## **1.10 Vertragliche Bindungen, Mietverträge, Mietzins**

Nach Angabe der Zwangsverwaltung werden die Wohnungseigentume eigen genutzt. Ein Mietvertrag und ein Mietzins bestehen demnach nicht.

Vertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

### **1.11 Mietpreisbindung, öffentliche Förderung**

Eine öffentliche Förderung und eine Mietpreisbindung liegen nach Angabe der Stadtverwaltung Essen nicht vor.

### **1.12 Verwalter, Instandhaltungsrücklagen, Sonderumlagen**

**Hausverwaltung:** Siehe Originalgutachten

Nach Angabe der Hausverwaltung wurden Instandhaltungsrücklagen gebildet (Stand Dezember 2018). Es bestehen Zahlungsrückstände. Aktuelle Sonderumlagen sind nicht bekannt.

**Die zu bewertenden Wohnungseigentume stehen unter Zwangsverwaltung.**

**Zwangsverwaltung:** Siehe Originalgutachten

### **1.13 Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüsse, Zubehör**

Mietvorauszahlungen bestehen bei Eigennutzung nicht. Baukostenzuschüsse sind nicht bekannt.

**Zubehör:** Es ist kein Zubehör bekannt.

### **1.14 Annahmen, Vorbehalte**

Grundlagen der Bewertung beruhen teilweise auf ungeprüften Angaben. Gründe sind in der Regel nicht komplette Unterlagen und unvollständige Angaben des Eigentümers oder Mieters, sowie nicht beauftragte Untersuchungen z.B. zu Altlasten, Belastungen der Bausubstanz und Baumassenberechnungen.

Der Baugrund ist tragfähig. Bodenuntersuchungen, auch Untersuchungen zu Grundwasserhöhen, wurden nicht vorgenommen.

Einflüsse des Bergbaus werden nicht geprüft. Das Objekt liegt im Einflussbereich des Bergbaus. Der Bergbau wurde in Essen in weiten Bereichen vor ca. 30 Jahren eingestellt. Bergschäden sind nicht ausgeschlossen. Ein nicht kalkulierbares Restrisiko bleibt grundsätzlich bestehen. Ein Abschlag wird nicht angesetzt.

Das Objekt ist baugenehmigt, ordnungsgemäß bauabgenommen und eingemessen.

Es wird unterstellt, dass die Bauzeichnungen der Teilungserklärung mit den tatsächlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen.

Für genauere Berechnungen der Baumassen ist ein Aufmaß zu erstellen. Dieses Aufmaß wurde nicht beauftragt. Für die Verkehrswertermittlung werden die Baumassen von dem Unterzeichner überschlägig aus den Bauzeichnungen ermittelt. Geringe Abweichungen sind bei den Massenberechnungen nicht ausgeschlossen.

**Das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten.** Eine mängel- und schadenfreie Bausubstanz, einschließlich der haustechnischen Anlagen, wird zunächst grundsätzlich unterstellt. Für Abweichungen siehe Punkt 3.4.

Es wird nicht geprüft, ob Verträge zwischen dem Eigentümer und Versorgungsunternehmen zur Miete / Leasing von Anlagen oder der Abnahme von Leistungen bestehen (z. B. Gas, Gasbrenner, Fernwärme, Transformatoren, etc.).

Nicht berücksichtigt werden nicht vorgelegte Unterlagen.

Entfernungsangaben sind geschätzte „ca.“ Angaben.

Von den Eigentümern, Mietern und Behörden erteilte Auskünfte z. B. zu Altlasten, Baulasten, Erschließungskosten, Bebauungsmöglichkeiten, etc. werden hier als richtig unterstellt. Ein Rechtsanspruch erwächst daraus nicht. Aus Unterstellungen und Annahmen des Unterzeichners können keine Rechtsansprüche hergeleitet werden.

**Veränderungen jeder Art bewirken möglicherweise Verkehrswertänderungen.**

## **1.15 Literatur**

Kleiber / Simon / Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber / Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Rössler / Langner / Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Beck-Texte im dtv

Gerady / Möckel: Praxis der Grundstücksbewertung

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung

GUG

BauGB

Baunutzungsverordnung

MHG ist in BGB §§ 557 – 561 eingegangen

ImmoWertV

Sachwert-, Vergleichswert-, Bodenwert- und Ertragswertrichtlinie

## **2.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

### **2.1 Lage und Verkehrsanbindung**

#### **Makrolage:**

Essen ist mit 590.000 Einwohnern in 50 Stadtteilen eine moderne Wirtschafts-, Handels- und Dienstleistungsmetropole im Herzen des Ruhrgebietes.

Mit den angrenzenden Autobahnen A 40, A 42 und A 52 sowie dem Verkehrsnetz der Bahn, mit IC und ICE Anschluss in die Richtungen Düsseldorf, Köln, Dortmund, Hamburg, Hannover, Berlin, Leipzig und den nahe gelegenen Niederlanden, verfügt Essen über ein leistungsfähiges Verkehrsnetz.

Die Messe ist unter den Top Messen aller deutschen Messeplätze etabliert.

Die Universität, die Fachhochschule und die Folkwang Hochschule bieten technologieorientierten Unternehmen ein innovatives Umfeld. Die Kaufkraft je Einwohner beträgt in Essen ca. 97 (BRD Durchschnitt 100; Stand 2019).

Der Bergbau wurde im Laufe der letzten 30 Jahre nahezu stillgelegt. Die Zeche Zollverein mit der angrenzenden Kokerei wurden von der UNESCO zum Weltkulturerbe erhoben. Essen war Kulturhauptstadt Europas 2010.

Das Freizeitangebot ist hervorragend. Die stillgelegte Zeche Carl ist Kult-Treff. In der Maschinenhalle und der Waschkaue finden Konzerte, Schauspiele und Ausstellungen statt. Das Kolosseum ist ein beeindruckendes Musicaltheater. Größter Veranstaltungsort ist die Grugahalle mit 10.000 Plätzen und dem angrenzenden Stadtgarten. Der Baldeneysee mit Regattabahn, Volleyballcourt, Tennisplätzen und Biergärten ist Naherholungsgebiet für Angler, Segler, Surfer, Ruderer und Inlineskater.

### **Mikrolage:**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Essen Kray, zwischen Essen Frillendorf, Essen Schonnebeck und Essen Steele, unweit den Stadtgrenzen zu Gelsenkirchen und Wattenscheid – 6 km nordöstlich des Zentrums von Essen.

Es handelt sich um eine einfache Wohnlage mit vergleichbar großen, meist dreigeschossigen und vielfach historischen Mehrfamilienreihenhäusern als geschlossene Straßenrandbebauung.

Das Grundstück befindet sich an der Straßenkreuzung „Schwelmhöfe“ / „Hubertstraße“. Die Straßen bilden im Kreuzungsbereich ein Dreieck, mit einer kleinen Grünfläche im Zentrum zwischen den Fahrspuren.

An der Südseite – 250 m entfernt – befindet sich die stark befahrene und laute Autobahn A 40. Die Verkehrslärmemissionen werden durch eine Lärmschutzwand gemindert. An der Nordseite – 100 m entfernt – befinden sich die Gleisanlagen mehrerer Bahnlinien.

Zeitweise bestehen die typischen und etwas störenden Verkehrslärmimmissionen der Autobahn, der Bahnlinien und der Straßen.

Die Straße „Schwelmhöfe“ ist eine einspurige, asphaltierte und wenig bis durchschnittlich frequentierte Nebenstraße, mit Gehsteigen, Pkw-Stellplätzen am Straßenrand und Beleuchtung.

Die Hubertstraße ist eine zweispurige, asphaltierte und durchschnittlich frequentierte Hauptstraße, mit Gehsteigen, Pkw-Stellplätzen, Beleuchtung und Baumbestand.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von 1 km in den kleinen Nebenzentren von Essen Kray und Essen Steele. Das Zentrum von Essen mit großer und belebter Fußgängerzone mit umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten als Kaufhäuser, Einzelhandel, Gastronomie und Wochenmarkt, sowie dem Hauptbahnhof, ist 6 km südwestlich.

Die Gruga ist 8 km und der Baldeneysee ist 11 km entfernt.



Schulen sind in angemessener Umgebung gut zu erreichen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als ortsüblich gut zu bezeichnen. Die nächste Busstation „Krayer Markt“, mit Anbindungen nach Essen Katernberg, Essen Steele sowie Gelsenkirchen, ist 200 m und der nächste S-Bahnhof „Essen Kray Nord“, mit Anbindung nach Essen HBF und Gelsenkirchen, ist 400 m entfernt. Ab Essen HBF bestehen ICE-Verbindungen nach Köln, Düsseldorf, Dortmund, Hamburg, Berlin und Amsterdam, sowie S-Bahn und Nahverkehrsanbindungen zu allen größeren Städten, in angemessenen und kurzen Zeittakten.

Die Anbindung an das öffentliche Fernverkehrsnetz ist gut. Es bestehen Fernverkehrsnetzanbindungen über die A 3, A 40, A 42, A 43 und die A 52 in die Richtungen Köln, Düsseldorf, Bochum, Dortmund, Oberhausen, Münster und Duisburg. Die nächste Autobahnauffahrt der Autobahn A 40 „Essen Kray“ ist 300 m entfernt.

## **2.2 Grundstücksform, Himmelsrichtung, Belichtung**

Aus den vorliegenden Unterlagen und bei der Ortsbesichtigung ergaben sich Anzeichen für Besonderheiten des Baugrundes (siehe Punkt 1.9).

Es handelt sich um ein polygonales und nahezu planebenes Eckgrundstück mit Ostausrichtung von der Straße.

Straßenseite ist die West- und Nordwestseite, Hofseite ist die Ostseite.

Grundstücksbreite an der Westseite 12 m und an der Nordwestseite 11 m; Grundstückstiefe bis zu 21 m.

Wohnungseigentum Nr. 7: In dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind das Kinderzimmer, der Wohnraum sowie der Schlafraum zur Nordwestseite und die Küche sowie das Bad zur Südostseite ausgerichtet. Der Flur ist innen liegend.

Wohnungseigentum Nr. 8: In dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind das Kinderzimmer, der Wohnraum sowie der Schlafraum zur Westseite und die Küche sowie das Bad zur Ostseite ausgerichtet. Der Flur ist innen liegend.

### Allgemein:

Die Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume zu der lauterer Straßenseite ist nachteilig.

Die Belüftung mit geöffneten Fenstern ist an der Straßenseite aufgrund von Verkehrslärmemissionen zeitweise etwas eingeschränkt.

Die Fenster an der Gebäuderückseite sind klein.

Insgesamt einfache bis durchschnittliche Belichtung und Belüftung.

## **2.3 Grundstückerschließung, Erschließungszustand**

Das Grundstück wird von den Straßen nahezu ebenerdig über den Gehsteig erschlossen.

Der Hauseingang befindet sich rechts im Gebäude an der Straßenseite und ist um drei Stufen nach oben versetzt.

Der Hofbereich wird von dem Treppenhaus an der Gebäuderückseite und von dem Wohnungseigentum Nr. 1 erschlossen.

Auf dem Grundstück befinden sich keine Pkw-Stellplätze. An den Straßen sind Pkw-Stellplätze vorhanden.

Versorgungsleitungen für Strom, Bewässerung, Entwässerung über öffentliche Kanalisation, Gas und Telefon sind unterirdisch in der Straße vorhanden und angeschlossen. Der TV-Anschluss erfolgt über Sat.-Antenne.

Abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungskosten und Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz sind nach Angaben der Stadtverwaltung Essen getilgt.

Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz können während der gesamten Nutzungsdauer eines Objektes mehrfach anfallen.

## **3.0 BESCHREIBUNG DER BAULICHKEITEN**

### **3.1 Bauart, Nutzung, Erschließung, Grundrisse, Baujahr**

#### **Bauart**

Eckgrundstück mit einem historischen, denkmalgeschützten Mehrfamilienreiheneckhaus in dreigeschossiger, gemischter Bauweise mit Keller und Mansard-/ Satteldach mit ausgebautem Dachgeschoss sowie nicht ausgebautem Spitzboden.

Das Dach ist an der Straßenseite als Mansarddach und an der Gebäuderückseite als Satteldach ausgeführt.

Der Keller ragt etwas aus dem Erdreich und das Erdgeschoss wird zum Hochparterre.

Die orangefarbig gestrichene Putzfassade wird an der Straßenseite durch historische Stilelemente der Gründerzeit, mit unterschiedlich geformten Erkern, großen Zwerchgiebeln, Gesimsen, grau abgesetzten Farbfeldern, Pilastern und kleinen Zierbalkonen, aufgelockert. Es entstehen sowohl eine vertikale als auch eine horizontale Gliederung.

Das Gebäude hat eine leichte L-Form, mit einem Gebäudeteil entlang der westlichen Grundstücksgrenze, einem Gebäudeteil entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze und Öffnung zu dem Hofbereich an der Ostseite. Im Erdgeschoss ist die Gebäudeecke abgeschrägt und in den Obergeschossen abgerundet.

Bei dem Grundriss handelt es sich um einen typischen Zweispänner mit zwei Wohnungen je Geschoss.

Das Gebäude ist an der Südost- und Nordostseite an die vergleichbar großen Nachbargebäude angebaut.

### **Nutzung**

Kellergeschoss: Treppenhaus mit Fluren; Abstellräume zu den Wohnungseigentumen; Heizungsraum, Tankraum, Hausanschlüsse

Erdgeschoss: Hauseingang mit Flur und Treppenhaus; Wohnungseigentume Nr. 1 und 2; Hofbereich (größtenteils Sondernutzungsrecht zu Wohnungseigentum Nr. 1)

1. Obergeschoss: Treppenhaus; Wohnungseigentume Nr. 3 und 4; Abstellraum am Treppenpodest (Sondernutzungsrecht)

2. Obergeschoss: Treppenhaus; Wohnungseigentume Nr. 5 und 6; Abstellraum am Treppenpodest (Sondernutzungsrecht)

Dachgeschoss: Treppenhaus; Wohnungseigentume Nr. 7 und 8; Raum mit Spitzbodenzugang (Sondernutzungsrecht zu Wohnungseigentum Nr. 7); Abstellraum am Treppenpodest (Sondernutzungsrecht zu Wohnungseigentum Nr. 8)

Spitzboden: Treppe; nicht ausgebauter Abstellraum (Sondernutzungsrecht zu Wohnungseigentum Nr. 7)

### **Innere Erschließung des Gebäudes**

Das Gebäude wird von dem Hauseingang durch den angrenzenden Hausflur in das Treppenhaus an der Gebäuderückseite begangen.

Die vertikale Erschließung der Obergeschosse und des Dachgeschosses erfolgt im Treppenhaus mit einer zweiläufigen Holztreppeanlage. Der Spitzboden und der Keller werden mit einfachen, geraden Treppen erschlossen.

Horizontal werden die Wohnungseigentume von den Treppenpodesten in die Eingangsflure begangen.

### **Grundrisse**

(Siehe auch die Grundrisse in den Anlagen zum Gutachten.)

Wohnungseigentume Nr. 7 und 8 jeweils: 3 Zimmer Wohnung mit Küche, Flur und Bad.

Balkone bestehen nicht.

Die Größen der Wohnflächen und die Raumgrößen sind für 3 Zimmer Wohnungen gering.

Zentrale Erschließungsbereiche bestehen nicht. Der Schlafrum und das Bad werden jeweils von der Küche begangen. Bei dem Wohnungseigentum Nr. 8 ist der Wohnraum zusätzlich Durchgangszimmer zu dem Kinderzimmer.

Es bestehen nur wenige Dachschrägen und die Möblierung ist kaum eingeschränkt.

Insgesamt handelt es sich um einfache bis bestenfalls durchschnittliche Grundrisse.

### **Baujahr:**

Ursprüngliches Baujahr: Um 1910

Fiktives Baujahr aufgrund von – teilweise unterstellter – Teilmodernisierung:

Das fiktive Baujahr wird auf der Grundlage der Auswertungen der AGVGA (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) – Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Anlage 4 – ermittelt.

Für durchgeführte Modernisierungsarbeiten werden dabei Punkte vergeben, aus deren Summe, dem Gebäudealter und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und somit das fiktive Baujahr ermittelt werden. Länger zurückliegende oder nur teilweise durchgeführte Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

| Objekt                                                            | Satz-Nr.    |              | Kommentar               |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|-------------------------|
|                                                                   | max. Punkte | tats. Punkte |                         |
| Modernisierungselemente                                           |             |              |                         |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4           | 0            | keine bekannt           |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2           | 1            | teilmodernisiert        |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2           | 0            | keine bekannt           |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2           | 1            | teilmodernisiert        |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4           | 2            | historische Bausubstanz |
| Modernisierung von Bädern                                         | 2           | 2            | modernisiert            |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2           | 1            | teilmodernisiert        |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2           | 1            | meist durchschnittlich  |
| Summe                                                             | 20          | 8            |                         |

Aus dem berechneten Ansatz von 8 Punkten, dem Gebäudealter von über 80 Jahren ( $2020 - 1910 = 110$  Jahre) und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wie folgt:

| 2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren |                                |          |          |           |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------|----------|-----------|-------------|
| Gebäudealter                                                                            | Modernisierungsgrad            |          |          |           |             |
|                                                                                         | ≤ 1 Punkt                      | 4 Punkte | 8 Punkte | 13 Punkte | ≥ 18 Punkte |
|                                                                                         | modifizierte Restnutzungsdauer |          |          |           |             |
| 0                                                                                       | 80                             | 80       | 80       | 80        | 80          |
| 5                                                                                       | 75                             | 75       | 75       | 75        | 75          |
| 10                                                                                      | 70                             | 70       | 70       | 70        | 71          |
| 15                                                                                      | 65                             | 65       | 65       | 66        | 69          |
| 20                                                                                      | 60                             | 60       | 61       | 63        | 68          |
| 25                                                                                      | 55                             | 55       | 56       | 60        | 66          |
| 30                                                                                      | 50                             | 50       | 53       | 58        | 64          |
| 35                                                                                      | 45                             | 45       | 49       | 56        | 63          |
| 40                                                                                      | 40                             | 41       | 46       | 53        | 62          |
| 45                                                                                      | 35                             | 37       | 43       | 52        | 61          |
| 50                                                                                      | 30                             | 33       | 41       | 50        | 60          |
| 55                                                                                      | 25                             | 30       | 38       | 48        | 59          |
| 60                                                                                      | 21                             | 27       | 37       | 47        | 58          |
| 65                                                                                      | 17                             | 25       | 35       | 46        | 57          |
| 70                                                                                      | 15                             | 23       | 34       | 45        | 57          |
| 75                                                                                      | 13                             | 22       | 33       | 44        | 56          |
| ≥ 80                                                                                    | 12                             | 21       | 32       | 44        | 56          |

**Zum Bewertungsstichtag errechnen sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit – bei einer Gesamtlebensdauer von 80 Jahren – ein Gebäudealter von 48 Jahren sowie fiktives Baujahr von 1972.**

Entscheidend für die Verkehrswertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, welche aufgrund der Gebäudestruktur, der Bausubstanz, der Ausstattung und der zu erwartenden Entwicklung festzuschreiben ist.

### 3.2 Baumassen

Eine Bebauung ist gemäß § 34 BauGB „in Anlehnung an die Nachbarbebauung“ möglich.

Das zu bewertende Grundstück ist ortsüblich bebaut.

**Die Wohn-, Sondernutzungs- und Nutzflächen werden wie folgt berechnet:**

Wohnungseigentum Nr. 7:

| Flächenberechnung                    |       |          |          |          |                 |          | Wohnungseigentum Nr. 7 |  |
|--------------------------------------|-------|----------|----------|----------|-----------------|----------|------------------------|--|
| Nutzung                              | Höhe  | m        | x        | m        | Ansatz %        | =        | m²                     |  |
| <b>Wohnfläche</b>                    |       |          |          |          |                 |          |                        |  |
| Flur                                 | ≥ 2 m | 1,00     |          | 1,30     | 100,00          |          | 1,30                   |  |
|                                      | ≥ 2 m | 2,50     |          | 1,40     | 100,00          |          | 3,50                   |  |
|                                      | ≥ 2 m | -0,90    |          | 0,30     | 100,00          |          | -0,27                  |  |
|                                      | ≥ 2 m | 0,50     |          | 1,10     | 50,00           |          | 0,28                   |  |
|                                      | ≥ 2 m | 0,70     |          | 1,10     | 50,00           |          | 0,39                   |  |
|                                      | ≥ 2 m | 3,70     |          | 1,50     | 100,00          |          | 5,55                   |  |
|                                      | ≥ 2 m | -1,00    |          | 0,30     | 100,00          |          | -0,30                  |  |
|                                      | ≥ 2 m | -1,10    |          | 0,40     | 100,00          |          | -0,44                  |  |
| Kind, im Mittel                      | ≥ 2 m | 4,45     |          | 3,30     | 100,00          |          | 14,69                  |  |
|                                      | ≥ 2 m | 1,30     |          | 1,00     | 50,00           |          | 0,65                   |  |
|                                      | ≥ 2 m | -1,00    |          | 1,30     | 50,00           |          | -0,65                  |  |
| abzgl. Dachschräge                   | 1-2 m | -0,50    |          | 1,30     | 50,00           |          | -0,33                  |  |
| Wohnen                               | ≥ 2 m | 4,30     |          | 3,23     | 100,00          |          | 13,89                  |  |
| Schlafen                             | ≥ 2 m | 4,45     |          | 3,48     | 100,00          |          | 15,49                  |  |
| abzgl. Dachschräge                   | 1-2 m | -0,90    |          | 0,60     | 50,00           |          | -0,27                  |  |
| abzgl. Dachschräge                   | 1-2 m | -1,50    |          | 0,60     | 50,00           |          | -0,45                  |  |
| Küche                                | ≥ 2 m | 4,77     |          | 2,01     | 100,00          |          | 9,59                   |  |
|                                      | ≥ 2 m | -0,50    |          | 0,50     | 100,00          |          | -0,25                  |  |
|                                      | ≥ 2 m | 1,20     |          | 1,50     | 100,00          |          | 1,80                   |  |
| abzgl. Dachschräge                   | 1-2 m | -2,01    |          | 0,50     | 50,00           |          | -0,50                  |  |
| Bad                                  | ≥ 2 m | 3,50     |          | 1,37     | 100,00          |          | 4,80                   |  |
|                                      | 1-2 m | -1,37    |          | 0,50     | 50,00           |          | -0,34                  |  |
| <b>Wohnfläche gerundet</b>           |       |          |          |          |                 |          | 68,13                  |  |
| abzüglich                            |       | gerundet |          |          | 0,00            |          | <b>68,00</b>           |  |
| <b>Sondernutzungsflächen</b>         |       |          |          |          |                 |          |                        |  |
| Raum im Dachgeschoss                 |       | 3,50     |          | 3,20     | 100,00          |          | 11,20                  |  |
|                                      |       | -0,40    |          | 0,60     | 50,00           |          | -0,12                  |  |
|                                      |       | 2,40     |          | 1,50     | 50,00           |          | 1,80                   |  |
|                                      |       | 1,50     |          | 0,80     | 50,00           |          | 0,60                   |  |
|                                      |       | 1,50     |          | 0,80     | 50,00           |          | 0,60                   |  |
| abzgl. Treppe                        |       |          |          |          | pauschal        |          | -1,00                  |  |
| Raum im Spitzboden, im Mittel        |       | 6,00     |          | 8,00     | 100,00          |          | 48,00                  |  |
|                                      |       | 6,00     |          | 9,70     | 100,00          |          | 58,20                  |  |
| abzgl. Innenwände                    |       |          |          |          | pauschal        |          | -2,00                  |  |
| abzgl. Treppe                        |       |          |          |          | pauschal        |          | -2,00                  |  |
| <b>Sondernutzungsfläche gerundet</b> |       |          |          |          |                 |          | 115,28                 |  |
| abzüglich                            |       | gerundet |          |          | 0,00            |          | <b>115,00</b>          |  |
| <b>Nutzung</b>                       |       | <b>m</b> | <b>x</b> | <b>m</b> | <b>Ansatz %</b> | <b>=</b> | <b>m²</b>              |  |
| <b>Nutzfläche im Keller</b>          |       |          |          |          |                 |          |                        |  |
| Abstellraum Nr. 7                    |       | 1,10     |          | 2,90     | 100,00          |          | 3,19                   |  |
| <b>Nutzfläche gerundet</b>           |       |          |          |          |                 |          | 3,19                   |  |
| abzüglich                            |       | gerundet |          |          | 0,00            |          | <b>3,00</b>            |  |

**Wohnfläche:** 68 m²

**Nutzfläche Sondernutzungsrecht:** 115 m²

**Nutzfläche im Keller:** 3 m²

Wohnungseigentum Nr. 8:

| Flächenberechnung Wohnungseigentum Nr. 8 |       |          |   |      |            |              |
|------------------------------------------|-------|----------|---|------|------------|--------------|
| Nutzung                                  | Höhe  | m        | x | m    | Ansatz % = | m²           |
| <b>Wohnfläche</b>                        |       |          |   |      |            |              |
| Flur                                     | ≥ 2 m | 1,10     |   | 1,30 | 100,00     | 1,43         |
| Küche                                    | ≥ 2 m | 1,36     |   | 1,70 | 100,00     | 2,31         |
|                                          | ≥ 2 m | 2,06     |   | 4,77 | 100,00     | 9,83         |
|                                          | ≥ 2 m | -0,50    |   | 0,50 | 100,00     | -0,25        |
| abzgl. Dachschräge                       | 1-2 m | -2,06    |   | 0,50 | 50,00      | -0,52        |
| Bad                                      | ≥ 2 m | 1,27     |   | 2,90 | 100,00     | 3,68         |
| abzgl. Dachschräge                       | 1-2 m | 1,27     |   | 0,50 | 50,00      | 0,32         |
| Schlafen                                 | ≥ 2 m | 3,36     |   | 4,48 | 100,00     | 15,05        |
| abzgl. Dachschräge                       | 1-2 m | -1,20    |   | 0,60 | 50,00      | -0,36        |
| abzgl. Dachschräge                       | 1-2 m | -1,00    |   | 0,60 | 50,00      | -0,30        |
| Wohnen                                   | ≥ 2 m | 3,28     |   | 4,30 | 100,00     | 14,10        |
| Kind, im Mittel                          | ≥ 2 m | 2,90     |   | 4,48 | 100,00     | 12,99        |
| abzgl. Dachschräge                       | 1-2 m | -1,10    |   | 0,60 | 50,00      | -0,33        |
| abzgl. Dachschräge                       | 1-2 m | -1,00    |   | 0,60 | 50,00      | -0,30        |
| <b>Wohnfläche gerundet</b>               |       |          |   |      |            | 57,65        |
| abzüglich                                |       | gerundet |   |      | 0,00       | <b>58,00</b> |
| <b>Nutzung</b>                           |       |          |   |      |            |              |
|                                          |       | m        | x | m    | Ansatz % = | m²           |
| <b>Sondernutzungsfläche</b>              |       |          |   |      |            |              |
| Abstellraum am Treppenpodest             |       | 0,90     |   | 1,50 | 100,00     | 1,35         |
| <b>Sondernutzungsfläche gerundet</b>     |       |          |   |      |            | 1,35         |
| abzüglich                                |       | gerundet |   |      | 0,00       | <b>1,00</b>  |
| <b>Nutzung</b>                           |       |          |   |      |            |              |
|                                          |       | m        | x | m    | Ansatz % = | m²           |
| <b>Nutzfläche im Keller</b>              |       |          |   |      |            |              |
| Abstellraum Nr. 8                        |       | 1,10     |   | 3,00 | 100,00     | 3,30         |
| <b>Nutzfläche gerundet</b>               |       |          |   |      |            | 3,30         |
| abzüglich                                |       | gerundet |   |      | 0,00       | <b>3,00</b>  |

**Wohnfläche:** 58 m²

**Nutzfläche Sondernutzungsrecht:** 1 m²

**Nutzfläche im Keller:** 3 m²

Alle Berechnungen erfolgen auf Basis der DIN 277, der II. Berechnungsverordnung oder der Wohnflächenverordnung.

Abweichend davon konnten die Nutzflächen im Spitzboden aufgrund der Bauzeichnungen nur grob geschätzt werden



### **3.3 Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Bewertung**

Die Angaben beziehen sich auf die Hauptmerkmale der Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen sind nicht ausgeschlossen. Die Beschreibung nicht sichtbarer Bauteile beruht auf den Angaben der Architekten, der Eigentümer, der Mieter und der Aktenlage.

#### **Gründung**

Fundamente unbekannter Art; vermutlich Mauerwerks-, Beton- oder Stahlbetonfundamente.

#### **Konstruktion**

Gemischte Bauweise, wahrscheinlich mit massiven Mauerwerkswänden, Innenwände teilweise in Leichtbauweise; Holzbalkendecken.

#### **Dächer / Abdichtungen**

Mansard- bzw. Satteldach mit Ziegeleindeckung, wahrscheinlich ohne Wärmedämmung.

#### **Fassadengestaltung**

Straßenseite: Orangefarbig gestrichener Putz mit historischen Stilelementen der Gründerzeit; keine Wärmedämmung.

Hofseite: Weiß gestrichener Putz; keine Wärmedämmung.

#### **Geschosstreppen**

Zweiläufige Holztreppeanlage mit PVC-Belag, weißem Holzgeländer und braunem Holzhandlauf.

#### **Fußböden**

Laminat, Küchen und Bäder mit Fliesen.

#### **Wände**

Weiß gestrichene Raufaser, Küchen mit Fliesenspiegel über der Arbeitsplatte, Bäder mit weißen Fliesen.

## **Decken**

Weiß gestrichene Raufaser.

## **Fenster**

Kunststoff-bzw. Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden.

## **Türen**

Holztüren in Holzzargen.

## **Sanitäre Ausstattung**

Bad jeweils: Emaillierte Stahlbadewanne, Keramik-Stand-WC mit sichtbarem Spülkasten, Keramik-Waschbecken; verchromte Einhebelmischbatterien, an der Badewanne mit Handbrause; weiße Sanitärelemente.

## **Elektroinstallation**

Einfache Ausstattung mit wenigen Beleuchtungs- und Steckdosenanschlüssen; Türsprechanlage; Warmwasserbereitung in den Bädern mit Elektrodurchlauferhitzern.

## **Heizung**

Gaszentralheizung mit Stahlrippenheizkörpern und Thermostatventilen.

## **Versorgungsanschlüsse**

Siehe Punkt 2.3

## **Bewertung**

Unterstellt wird eine durchschnittliche und teilmodernisierte Ausstattung (siehe Punkt 1.2).

### 3.4 Bewertung – Bausubstanz, Instandhaltung, Pflege

Die Bausubstanz, der bauliche Zustand, der Instandhaltungs- und der Pflegezustand sind dem Alter entsprechend einfach bis durchschnittlich.

Es besteht keine zusätzliche Wärmedämmung der Fassaden. Wärmedämmung im Dach ist nicht bekannt.

Das Dach ist augenscheinlich alt.

Der Fassadenputz weist in mehreren Bereichen kleinere Schäden und Risse auf.

Im Treppenhaus ist der Wandputz an mehreren Stellen defekt.

Die Elektrik ist veraltet.

Im Keller wurden deutliche Feuchtigkeitsspuren festgestellt. **Das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten.** Die Ursache der Feuchtigkeit ist nicht bekannt und wird nicht untersucht. Eine Sanierung steht meist in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu dem Nutzen und erfolgt nicht. Ein Abschlag wird nicht angesetzt.

Die Fenster sind teilweise alt.

**Zur Berücksichtigung im Verkehrswertgutachten wird, für übliche Instandhaltungs-/ Reparaturarbeiten, ein pauschaler und frei gegriffener Abschlag als Erinnerungswert von 2.000 € - je Wohnungseigentum – angesetzt.**

**Die Abschläge entsprechen nicht den tatsächlichen Kosten, sondern stehen als „Platzhalter“ für die, im Zuge einer Innenbesichtigung, Planung und Ausschreibung mit Angebotsauswertung ermittelten, tatsächlichen Kosten.**

## 4.0 WERTERMITTLUNG

### 4.1 Allgemeines

Zur Wertermittlung können das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Vergleichswertverfahren (Immobilienrichtwerte) herangezogen werden.

Das Sachwertverfahren ist für die Verkehrswertermittlung von Wohnungseigentumen nur eingeschränkt geeignet, da von dem Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren angegeben werden. Auf Berechnungen in diesem Verfahren wird verzichtet.

Das Sachwertverfahren wird durch das Ertragswertverfahren und aufgrund der neuen Qualität der Immobilienrichtwerte / Vergleichswerte ersetzt.

Die Berechnungen erfolgen im Ertragswert- und Vergleichswertverfahren. Grundlagen der Berechnungen sind die ortsüblichen Mieten bzw. die Immobilienrichtwerte.

#### 4.2 Gebäudedaten

|                                    |                        |                   |
|------------------------------------|------------------------|-------------------|
| Baujahr:                           | 1972                   | fiktiv            |
| Gebäudealter:                      | 48                     | Jahre             |
| Wirtschaftliche Nutzungsdauer:     | 80                     | Jahre             |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: | 32                     | Jahre             |
| Liegenschaftszinssatz:             | 5,0                    | %                 |
| Wohnflächen:                       | Wohnungseigentum Nr. 7 | 68 m <sup>2</sup> |
|                                    | Wohnungseigentum Nr. 8 | 58 m <sup>2</sup> |

Die Sondernutzungsrechte werden unter Punkt 5.1 mit pauschalen Zuschlägen angesetzt.

#### 4.3 Bodenwertermittlung

#### § 16 ImmoWertV

Der Bodenwert ist grundsätzlich durch Preisvergleich mit Vergleichsgrundstücken gleicher Grundstücksqualität zu ermitteln. Berücksichtigt werden die vom zuständigen Gutachterausschuss festgestellten Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses liegt für den Bereich ein Bodenrichtwert von 215 €/m<sup>2</sup>, bei einer zwei- bis fünfgeschossigen Wohnbebauung und einer Grundstückstiefe bis 40 m, vor.

Das zu bewertende Grundstück ist dreigeschossig bebaut und hat eine Tiefe von bis zu 21 m. Der Bodenrichtwert ist zunächst angemessen.

Zur Berücksichtigung des etwas nachteiligen Grundstückszuschnittes wird ein Abschlag von 5 % angesetzt.

**Ansatz, gerundet: 205 €/m<sup>2</sup>**

### Berechnung des Bodenwertes / Wohnungseigentum Nr. 7:

$$205 \text{ €/m}^2 \times 244 \text{ m}^2 = 50.020 \text{ €}$$

anteilig 122,69 / 1.000 6.137 €

**Bodenwert WE Nr. 7 anteilig und gerundet 6.100 €**

### Berechnung des Bodenwertes / Wohnungseigentum Nr. 8:

$$205 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 244 \text{ m}^2 \quad = \quad 50.020 \text{ €}$$

anteilig 102,99 / 1.000 5.152 €

|                                                 |                |
|-------------------------------------------------|----------------|
| <b>Bodenwert WE Nr. 8 anteilig und gerundet</b> | <b>5.200 €</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|

#### 4.4 Ertragswertermittlung §§ 17 – 20 ImmoWertV

## Bewertungskriterien

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Gebäudeertragswert. Zur Angleichung dieses Ertragswertes an den Verkehrswert sind gegebenenfalls Marktanpassungszuschläge oder -abschläge vorzunehmen, sofern diese nicht bereits im Mietansatz berücksichtigt wurden.

Die Bodenwerte wurden unter Punkt 4.3 berechnet.

Der Gebäudeertragswert errechnet sich aus den nachhaltig erzielbaren jährlichen Mieteinnahmen (Rohertrag; § 18 ImmoWertV) abzüglich der Bewirtschaftungskosten, der Verwaltungskosten, der Betriebskosten, der Instandhaltungsaufwendungen und dem Mietausfallwagnis.

Der so errechnete Reinertrag (§18 ImmoWertV) berücksichtigt alle nachhaltig erzielbaren Erträge bei einer den allgemeinen Anforderungen entsprechenden Nutzung.

Der Reinertrag wird um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes vermindert. Es errechnet sich so der Gebäudereinertrag, der anschließend mit dem Vervielfältiger multipliziert wird.

Der Vervielfältiger wird den Wertermittlungsrichtlinien entnommen. Grundlage für die Bestimmung des Vervielfältigers sind die Restnutzungsdauer und der Liegenschaftszinssatz.

Der errechnete Wert, abzüglich der Kosten zur Behebung von Baumängeln oder aufgestautem Instandhaltungsaufwand, ist der Gebäudeertragswert.

Die übliche **Restnutzungsdauer** (§ 6 ImmoWertV) gibt eine Anzahl von Jahren an, vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem Zeitpunkt, zu dem unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Unterhaltung und Bewirtschaftung ein Objekt voraussichtlich technisch und wirtschaftlich genutzt werden kann.

Im Regelfall ist bei normaler Bewirtschaftung eines Objektes die technische Restnutzungsdauer höher als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da diese durch ständig und immer schneller wechselnde Anforderungen geprägt ist.

Daher ist es sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Alters, des Unterhaltungszustandes und der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen, für die Berechnungen zugrunde zu legen.

Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden oder über die Instandhaltung hinaus modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden.

In der Literatur werden Nutzungsdauern von 60 – 80 Jahren angegeben. Denkmale sind grundsätzlich unendlich zu erhalten. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist aber nicht unendlich. Irgendwann, nach einem unbestimmten Zeitraum, ist ein Gebäude verbraucht. Die Bausubstanz ist verbraucht und sanierungsbedürftig. Grundrisse und Ausstattung sind einem neuen „Zeitgeist“ anzupassen. Die Sanierungskosten übersteigen in der Regel die Neubaukosten. Daher verfehlt der Ansatz einer unendlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer, wie für ein Denkmal gefordert, die Realität. Nur für den Fall einer deutlichen Erhöhung der permanenten Instandhaltungsaufwendungen, kann eine unendliche, wirtschaftliche Nutzungsdauer in Betracht kommen. Aber auch für diesen Fall zeigt sich in der Praxis immer wieder, dass derartige Objekt irgendwann dem Verfall preisgegeben sind.

Der Unterzeichner setzt die wirtschaftliche Nutzungsdauer wie die bei einem nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude an.

In Verbindung mit dem Gebäudealter, dem Baujahr, der Bausubstanz sowie der Instandhaltung sind eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren** und eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen (siehe auch Punkt 3.1 – Baujahr).

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 14 ImmoWertV) ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

In der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes (Rentierlichkeit) soll sich generell die am Wertermittlungstichtag bestehende Lage auf dem Grundstücksmarkt niederschlagen.

Die Höhe des Liegenschaftszinses steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Folgende Faktoren sind u.a. maßgebend für die Risikoeinstufung:

- Marktsituation (Angebot / Nachfrage)
- Lage
- Ausnutzung
- Nutzung
- Ertragsentwicklung
- Standortentwicklung
- Gebäudestruktur, etc.

Der zuständige Gutachterausschuss gibt Liegenschaftszinssätze für unvermietetes Wohnungseigentum (Bodenwert < 400 €/m<sup>2</sup>) von 3,2 % - im Mittel - an.

Dabei werden bei guten Bewertungsparametern Liegenschaftszinssätze von 1,0 % bis 3,2 % und bei mittleren bis schlechteren Bewertungsparametern Liegenschaftszinssätze von 3,2 % bis 6,4 % - bei fließenden Grenzen - angesetzt.

Die Lage wird als einfache Wohnlage eingestuft. Die Nutzung, die Ausnutzung und die Gebäudestruktur sind durchschnittlich. Die Grundrisse sind einfach bis bestenfalls durchschnittlich. Die Ertragsentwicklung und die Standortentwicklung stagnieren. Die allgemeine Marktentwicklung ist gut.

Angemessen ist ein Ansatz im erhöhten Bereich.

**Ansatz: 5,0 %**

Der **Mietzins** der zu bewertenden Objekte wird auf der Grundlage der Flächenberechnung und des Mietspiegels für Wohnungen ermittelt.

#### **Musterberechnung für Wohnungseigentum Nr. 7:**

Die **Basismiete** wird auf der Grundlage des tatsächlichen Baujahres gewählt:

| Basisnettokaltmiete in Abhängigkeit vom Baujahr |      | Auswahl |
|-------------------------------------------------|------|---------|
| Tatsächliches Baujahr                           | €/m² | €/m²    |
| bis 1918                                        | 6,58 | 6,58    |
| 1919 bis 1960                                   | 6,27 |         |
| 1961 bis 1967                                   | 6,52 |         |
| 1968 bis 1977                                   | 6,72 |         |
| 1978 bis 1994                                   | 7,13 |         |
| 1995 bis 2001                                   | 7,62 |         |
| 2002 bis 2008                                   | 7,95 |         |
| ab 2009                                         | 8,44 |         |

Dieser Mietansatz wird durch die Wohnlage, die Wohnfläche, die Ausstattung und die sonstigen Einflüsse den zu bewertenden Objekten weiter angepasst.

| Einfluss der Wohnlage |        | Auswahl |
|-----------------------|--------|---------|
| Lageklasse            | Punkte | Punkte  |
| 1                     | 94     | 94      |
| 2                     | 94     |         |
| 3                     | 100    |         |
| 4                     | 108    |         |
| 5                     | 115    |         |

Die Lageklassen werden von der Stadtverwaltung Essen angegeben. Es handelt sich um eine einfache Wohnlage.

| Einfluss der Wohnfläche |        |                  |        | Auswahl |
|-------------------------|--------|------------------|--------|---------|
| Wohnfläche in m²        | Punkte | Wohnfläche in m² | Punkte | Punkte  |
| 25                      | 119    | 51-53            | 100    | 97      |
| 26                      | 118    | 54-57            | 99     |         |
| 27                      | 117    | 58-63            | 98     |         |
| 28                      | 116    | 64-75            | 97     |         |
| 29                      | 115    | 76-84            | 98     |         |
| 30                      | 114    | 85-90            | 99     |         |
| 31                      | 113    | 91-95            | 100    |         |
| 32                      | 112    | 96-100           | 101    |         |
| 33                      | 111    | 101-106          | 102    |         |
| 34-35                   | 110    | 107-113          | 103    |         |
| 36                      | 109    | 114-132          | 104    |         |
| 37                      | 108    | 133-137          | 103    |         |
| 38                      | 107    | 138-140          | 102    |         |
| 39-40                   | 106    | 141-143          | 101    |         |
| 41-42                   | 105    | 144-145          | 100    |         |
| 43                      | 104    | 146-147          | 99     |         |
| 44-45                   | 103    | 148-149          | 98     |         |
| 46-47                   | 102    | 150              | 97     |         |
| 48-50                   | 101    |                  |        |         |



| Einfluss von Art und Ausstattung der Wohnung inkl. Energetik                                                                                                            |        | Auswahl   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|
| Art und Ausstattung der Wohnung                                                                                                                                         | Punkte | Punkte    |
| <b>1. Art der Wohnung</b>                                                                                                                                               |        |           |
| a) Apartment (abgeschlossene 1 Zimmer-Wohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)                                                   | 7      |           |
| b) Souterrain-Wohnung                                                                                                                                                   | -5     |           |
| c) Dachgeschosswohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen)                                                                                                            | -4     | -4        |
| <b>2. Energetik (nur bei Baujahr vor 1995)</b>                                                                                                                          |        |           |
| <u>Standard Fenster:</u> Isolierverglasung (U-Wert von 1,9 bis 3,0; Einbau nur bis 1994)                                                                                |        |           |
| a) Wärmeschutzverglasung (U-Wert < 1,9, seit 1995) und höherw.                                                                                                          | 3      |           |
| b) Erneuerung / Einbau Wärmedämmung                                                                                                                                     |        |           |
| [1] Dach / oberste Geschossdecke ab 2009                                                                                                                                | 2      |           |
| [2] Außenwände zwischen 1995 und 2013                                                                                                                                   | 3      |           |
| [3] Außenwände ab 2014                                                                                                                                                  | 8      |           |
| <b>3. Heizung</b>                                                                                                                                                       |        |           |
| <u>Standard:</u> Zentralheizung (auch Blockheizkraftwerk, Fernwärme, Wärmepumpe) oder Etagenheizung                                                                     |        |           |
| a) Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und / oder Boilers (ohne Rohrleitungen) bzw. der Fernwärmeanschlusstechnik ab 2014 bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995 | 1      |           |
| b) Elektrospeicherheizung                                                                                                                                               | -5     |           |
| c) Fußbodenheizung (gilt nicht bei Elektrospeicherheizung)                                                                                                              | 2      |           |
| <b>4. Küche</b>                                                                                                                                                         |        |           |
| <u>Standard:</u> Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer                                                                                                             |        |           |
| a) Wohnküche (mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)                                                                                                               | 1      |           |
| b) Warmwasserbereitung in der Küche                                                                                                                                     |        |           |
| [1] kombiniert mit Heizung / Etagenheizung                                                                                                                              | 1      |           |
| [2] Untertischgerät                                                                                                                                                     | -1     | -1        |
| [3] Boiler                                                                                                                                                              | -5     |           |
| c) Einbauküche (vom Vermieter ohne sep. Mietzahlung gestellt)                                                                                                           | 8      |           |
| <b>5. Badezimmer</b>                                                                                                                                                    |        |           |
| a) Erneuerung / Modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung + Erneuerung d. Sanitärelem.)                                                                                |        | 3         |
| [1] 2002 bis 2013                                                                                                                                                       | 2      |           |
| [2] ab 2014                                                                                                                                                             | 3      |           |
| <b>6. Nutzbare Außenflächen</b>                                                                                                                                         |        |           |
| a) kein Balkon / Loggia / Dachterrasse / Terrasse oder nur Austritt (kein ausreichender Platz zum Stellen von Balkonmöbeln)                                             | -4     | -4        |
| b) Garten zur alleinigen Nutzung (nicht kombinierbar mit 6.a)                                                                                                           | 7      |           |
| c) Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung mehrerer Mietparteien                                                                                                          | 1      |           |
| <b>7. Oberböden / Bodenbelag (min. 50 % der Wohnräume - ohne Küche und Badezimmer)</b>                                                                                  |        |           |
| <u>Standard:</u> Teppich oder Laminat                                                                                                                                   |        |           |
| a) Oberböden nicht vom Vermieter gestellt o. einfacher PVC-Belag                                                                                                        | -3     |           |
| b) Keramik / Fliesen / Kachelboden                                                                                                                                      | 2      |           |
| c) hochwertiges PVC (Design-/ Vinylboden)                                                                                                                               | 2      |           |
| d) Parkett / aufgearbeitete Holzdielen / Naturstein                                                                                                                     | 5      |           |
| <b>8. Weitere Ausstattungsmerkmale</b>                                                                                                                                  |        |           |
| a) Aufzug (in Gebäuden bis maximal 5 Obergeschosse)                                                                                                                     | 3      |           |
| b) Wohnung barrierearm                                                                                                                                                  | 1      |           |
| c) Videogestützte Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner                                                                                                            | 3      |           |
| d) gefangene Räume / Durchgangszimmer (gilt nicht für Flur, Bad, WC, Abstellraum)                                                                                       | -1     | -1        |
| e) überwiegend Rollläden / Fensterläden                                                                                                                                 | 1      |           |
| f) vollständige Erneuerung der Elektroinstallation ab 2009 (nur Baujahr vor 1995)                                                                                       | 3      |           |
| <b>Summe der Art und Ausstattung</b>                                                                                                                                    |        | <b>-7</b> |

Die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Miete erfolgt auf der Basis der ermittelten Punkte.

Formel zur Berechnung der vorläufigen Miete:

Basismiete x (Punkte Lage / 100) x (Punkte Wohnfläche / 100) x ((Punkte Ausstattung + 97) / 100) = vorläufige Miete

| Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in €/m² |                |                      |                            |                  |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------------------|------------------|
| Basismiete<br>€/m²                                                     | Lage<br>Punkte | Wohnfläche<br>Punkte | Ausstattung etc.<br>Punkte | Miete in<br>€/m² |
| 6,58                                                                   | 94             | 97                   | -7                         | 5,40             |

| Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           | Auswahl |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|
| Lage, Art und Ausstattung der Wohnung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Punkte    | Punkte  |
| <b>Lage - Abweichung der speziellen Wohnung von der Lageklasse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |         |
| Immissionen, Gerüche, anprechende Straße, aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück, kostenfreie Parkmöglichkeiten, etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |         |
| Abweichung innerhalb Lageklasse 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | +/- 0     |         |
| Abweichung innerhalb Lageklasse 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | bis +6    |         |
| Abweichung innerhalb Lageklasse 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -6 bis +8 |         |
| Abweichung innerhalb Lageklasse 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -8 bis +7 |         |
| Abweichung innerhalb Lageklasse 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | bis -7    |         |
| <b>Sonstige Besonderheiten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |         |
| Fenster mit Einfachverglasung, keine ausreichende Belichtung, Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung, innen liegendes Bad ohne ausreichende Belüftung, Leitungen über Putz, kleiner Balkon zur Hauptstraße, fehlender Keller-/ Kellerersatzraum, Dachdämmung vor 2009, Heizung unterstützt durch regenerative Energieträger, Kamin / Kaminofen, Gäste-WC, Zweitbad, barrierearmer Zugang, hochw. Laminatboden, elektr. Rollläden, einbruchhämmernde Wohnungstür, zusätzlicher Einbruchschutz, moderne Grundrissgestaltung, Wohnung tapeziert übergeben, etc. |           | 2       |
| <b>Summe der weiteren Merkmale / Besonderheiten (maximal -10 bis +13 Punkte)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           | 2       |

Bei der „Lage“ wird kein Zu- oder Abschlag angesetzt.

Bei den „sonstigen Besonderheiten“ wird ein Zuschlag von 2 Punkten zur Berücksichtigung der kaum störenden Dachschrägen angesetzt.

Die Berechnung der objektspezifischen, ortsüblichen Miete erfolgt auf der Basis der ermittelten Punkte.

Formel zur Berechnung der Miete:

Durchschnittliche ortsübliche Miete x (Punkte Besonderheiten + 100) / 100 = Miete

| Berechnung der objektbezogenen ortsüblichen Vergleichsmiete in €/m² |                          |                                                       |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------|
| Durchschnittliche ortsübliche<br>Vergleichsmiete<br>€/m²            | Besonderheiten<br>Punkte | Objektbezogene ortsübliche<br>Vergleichsmiete<br>€/m² |
| 5,40                                                                | 2                        | 5,51                                                  |

**Vorläufiger Ansatz, gerundet: 5,50 €/m²**

Bei dem vorläufigen Ansatz handelt es sich um eine Musterberechnung für das Wohnungseigentum Nr. 7.

**Ansatz Wohnungseigentum Nr. 7: 5,50 €/m²**

Der vorläufige Ansatz wird dem Wohnungseigentum Nr. 8 aufgrund der geringeren Wohnfläche angepasst.

**Ansatz Wohnungseigentum Nr. 8: 5,60 €/m<sup>2</sup>**

Alle Mieten sind Kaltmieten ohne Nebenkosten.

**Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)**

Alle Ansätze erfolgen zunächst – zur Einhaltung der Regelwerke sowie der Modellkonformität – auf der Grundlage der Ertragswertrichtlinie in Verbindung mit den Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Essen.

Abweichungen von den Regelwerken / Modellkonformität sind grundsätzlich als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG) zu berücksichtigen. Diese werden hier beschrieben und separat angesetzt und berechnet.

Der Berechnung im Ertragswertverfahren werden zunächst die ausgewiesenen Bewirtschaftungskosten der Ertragswertrichtlinie bzw. des Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

Die Differenz zwischen den angemessenen und den in den Regelwerken vorgegebenen Bewirtschaftungskosten wird in einer separaten Tabelle angesetzt und kapitalisiert.

Die kapitalisierten Bewirtschaftungskosten werden in der Tabelle unter Punkt 6.2 in Ansatz gebracht.

Die **Verwaltungskosten** werden pauschal mit, gerundet, 350 € angegeben. Ein abweichender Ansatz wird nicht gewählt.

**Ansatz je Wohnungseigentum: 350 €**

Das **Mietausfallwagnis** (Leerstand, Rechtsverfolgung von Ansprüchen auf Zahlung, Räumung, etc.) wird i. d. R. mit 2 % - 6 % des Rohertrages angesetzt. Danach werden 2 % bei deutlichem Nachfrageüberhang, langen und gesicherten Mietverträgen, guter Lage und Ausstattung und 6 % bei Angebotsüberhang, kurzen, unsicheren Mietverträgen und schlechter Lage und Ausstattung, angesetzt.

Von dem Gutachterausschuss wird ein Ansatz von 2 % angegeben. Der Unterzeichner wählt einen abweichenden, leicht erhöhten Ansatz.

**Ansatz Gutachterausschuss: 2 %**

**Abweichender Ansatz: 3 %**

**Betriebskosten** werden auf den Mieter umgelegt. Sofern eine Restsumme der Betriebskosten nicht umlegbar ist, sind diese i.d.R. mit 0,5 bis 2 % des Rohertrages anzusetzen.

Von dem Gutachterausschuss wird kein Ansatz (0 %) angegeben.

Aufgrund der Nutzung als Wohnungseigentume wird ein abweichender, leicht erhöhter Ansatz gewählt.

**Ansatz Gutachterausschuss: 0 %**

**Abweichender Ansatz: 1 %**

Für **Instandhaltungsbedarf** wird von dem Gutachterausschuss ein Ansatz von 11,60 €/m<sup>2</sup> angegeben. Aufgrund des Denkmalschutzes wird ein abweichender, erhöhter Ansatz von 14,00 €/m<sup>2</sup> gewählt.

|                                             |                            |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Ansatz Gutachterausschuss, gerundet:</b> | <b>WE Nr. 7 790 €/mtl.</b> |
|                                             | <b>WE Nr. 8 670 €/mtl.</b> |

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| <b>Abweichender Ansatz, gerundet:</b> | <b>WE Nr. 7 950 €/mtl.</b> |
|                                       | <b>WE Nr. 8 810 €/mtl.</b> |

#### **Besonderheiten Bewirtschaftungskosten:**

Aufgrund der Lage, der Nutzung als Wohnungseigentume, etc. erhöhte Bewirtschaftungskosten sind in den Vergleichswerten / Immobilienrichtwerten in der Regel enthalten und werden im Vergleichswertverfahren nicht gesondert in Abzug gebracht.

Die erhöhten Instandhaltungskosten aufgrund des Denkmalschutzes sind eine spezifische Eigenschaft des Wertermittlungsobjektes und in den Immobilienrichtwerten in der Regel nicht enthalten. Diese Kosten werden daher gesondert ermittelt und sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Vergleichswertverfahren in Abzug gebracht (siehe die Zusammenfassungen unter Punkt 6.2).

**Abweichende Bewirtschaftungskosten – außer Instandhaltung:**

### Wohnungseigentum Nr. 7:

| <b>Abweichende Bewirtschaftungskosten</b> (Differenz zwischen Regelwerk / Modellkonformität und dem gewählten Ansatz des Unterzeichners) |                     |   |                     |     |                          |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---|---------------------|-----|--------------------------|---------------|
| <b>Berechnung der Differenz: Ansatz Regelwerk abzüglich gewählter Ansatz</b>                                                             |                     |   |                     |     |                          |               |
|                                                                                                                                          | Ansatz<br>Regelwerk | - | gewählter<br>Ansatz |     | Differenz in<br>€ bzw. % | Summe in<br>€ |
| Verwaltungskosten                                                                                                                        | 350,00              | - | 350,00              | € = | 0,00                     | 0,00          |
| Mietausfallwagnis                                                                                                                        | 2,00                | - | 3,00                | % = | -1,00                    | -44,88        |
| verbleibende Betriebskosten                                                                                                              | 0,00                | - | 1,00                | % = | -1,00                    | -44,88        |
| Summe                                                                                                                                    |                     |   |                     |     |                          | -89,76        |
| Vervielfältiger (siehe Ertragswerttabelle)                                                                                               |                     |   |                     |     | 15,80                    |               |
| Multiplikation mit dem Vervielfältiger                                                                                                   |                     |   |                     |     |                          | -1.418,21     |
| <b>Zu-/ Abschlag Bewirtschaftungskosten, gerundet</b>                                                                                    |                     |   |                     |     |                          | <b>-1.400</b> |

### Wohnungseigentum Nr. 8:

| <b>Abweichende Bewirtschaftungskosten</b> (Differenz zwischen Regelwerk / Modellkonformität und dem gewählten Ansatz des Unterzeichners) |                     |   |                     |     |                          |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---|---------------------|-----|--------------------------|---------------|
| <b>Berechnung der Differenz: Ansatz Regelwerk abzüglich gewählter Ansatz</b>                                                             |                     |   |                     |     |                          |               |
|                                                                                                                                          | Ansatz<br>Regelwerk | - | gewählter<br>Ansatz |     | Differenz in<br>€ bzw. % | Summe in<br>€ |
| Verwaltungskosten                                                                                                                        | 350,00              | - | 350,00              | € = | 0,00                     | 0,00          |
| Mietausfallwagnis                                                                                                                        | 2,00                | - | 3,00                | % = | -1,00                    | -38,98        |
| verbleibende Betriebskosten                                                                                                              | 0,00                | - | 1,00                | % = | -1,00                    | -38,98        |
| Summe                                                                                                                                    |                     |   |                     |     |                          | -77,96        |
| Vervielfältiger (siehe Ertragswerttabelle)                                                                                               |                     |   |                     |     | 15,80                    |               |
| Multiplikation mit dem Vervielfältiger                                                                                                   |                     |   |                     |     |                          | -1.231,77     |
| <b>Zu-/ Abschlag Bewirtschaftungskosten, gerundet</b>                                                                                    |                     |   |                     |     |                          | <b>-1.200</b> |

### Abweichende Bewirtschaftungskosten – Instandhaltung:

### Wohnungseigentum Nr. 7:

| <b>Abweichende Bewirtschaftungskosten</b> (Differenz zwischen Regelwerk / Modellkonformität und dem gewählten Ansatz des Unterzeichners) |                     |   |                     |     |                          |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---|---------------------|-----|--------------------------|---------------|
| <b>Berechnung der Differenz: Ansatz Regelwerk abzüglich gewählter Ansatz</b>                                                             |                     |   |                     |     |                          |               |
|                                                                                                                                          | Ansatz<br>Regelwerk | - | gewählter<br>Ansatz |     | Differenz in<br>€ bzw. % | Summe in<br>€ |
| Instandhaltungskosten                                                                                                                    | 790                 | - | 950                 | € = | -160,00                  | -160,00       |
| Summe                                                                                                                                    |                     |   |                     |     |                          | -160,00       |
| Vervielfältiger (siehe Ertragswerttabelle)                                                                                               |                     |   |                     |     | 15,80                    |               |
| Multiplikation mit dem Vervielfältiger                                                                                                   |                     |   |                     |     |                          | -2.528,00     |
| <b>Zu-/ Abschlag Bewirtschaftungskosten, gerundet</b>                                                                                    |                     |   |                     |     |                          | <b>-2.500</b> |

### Wohnungseigentum Nr. 8:

| <b>Abweichende Bewirtschaftungskosten</b> (Differenz zwischen Regelwerk / Modellkonformität und dem gewählten Ansatz des Unterzeichners) |                     |   |                     |     |                          |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---|---------------------|-----|--------------------------|---------------|
| <b>Berechnung der Differenz: Ansatz Regelwerk abzüglich gewählter Ansatz</b>                                                             |                     |   |                     |     |                          |               |
|                                                                                                                                          | Ansatz<br>Regelwerk | - | gewählter<br>Ansatz |     | Differenz in<br>€ bzw. % | Summe in<br>€ |
| Instandhaltungskosten                                                                                                                    | 670                 | - | 810                 | € = | -140,00                  | -140,00       |
| <b>Summe</b>                                                                                                                             |                     |   |                     |     |                          | -140,00       |
| <b>Vervielfältiger (siehe Ertragswerttabelle)</b>                                                                                        |                     |   |                     |     | 15,80                    |               |
| Multiplikation mit dem Vervielfältiger                                                                                                   |                     |   |                     |     |                          | -2.212,00     |
| <b>Zu-/ Abschlag Bewirtschaftungskosten, gerundet</b>                                                                                    |                     |   |                     |     |                          | <b>-2.200</b> |

### Berechnung der Ertragswerte:

### Wohnungseigentum Nr. 7:

| <b>Ertragswertberechnung</b>        |                   |          |                   | <b>Wohnungseigentum Nr. 7</b> |                             |  |
|-------------------------------------|-------------------|----------|-------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|
| Bodenwert                           |                   | anteilig | €                 | 6.100                         | Mietzins                    |  |
| Liegenschaftszinssatz               | q                 | 1,05     | %                 | 5,0                           | in €                        |  |
| Wohnflächen                         |                   |          | m²                | 68,00                         | 5,50                        |  |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b>       |                   |          |                   | <b>Regelwerk<br/>Modellk.</b> | <b>gewählter<br/>Ansatz</b> |  |
| Verwaltungskosten                   |                   |          | €                 | 350                           | 350                         |  |
| Mietausfallwagnis                   |                   |          | %                 | 2,0                           | 3,0                         |  |
| Verbleib. Betriebskosten            |                   |          | %                 | 0,0                           | 1,0                         |  |
| Instandhaltungskosten               |                   |          | €                 | 790                           | 950                         |  |
| Vervielfältiger                     |                   |          |                   | 15,8                          |                             |  |
| Baujahr                             |                   |          | fiktiv            | 1972                          |                             |  |
| Lebensalter zum Stichtag            |                   |          | Jahre             | 48                            |                             |  |
| Wirtschaftliche Nutzungsdauer       |                   |          | Jahre             | 80                            |                             |  |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer   |                   |          | Jahre             | 32                            |                             |  |
| <b>Nutzung</b>                      | <b>Flächen m²</b> | <b>x</b> | <b>Miete €/m²</b> | <b>Summe €</b>                |                             |  |
| Wohnen                              | 68,00             |          | 5,50              | 374,00                        |                             |  |
| Summe der Mieteinnahmen p.m.        |                   |          |                   | 374,00                        |                             |  |
| <b>Summe der Mieteinnahmen p.a.</b> |                   |          |                   |                               |                             |  |
| <b>Rohertrag</b>                    |                   |          |                   | <b>4.488,00</b>               |                             |  |
| Verwaltungskosten                   |                   |          |                   | 350,00                        |                             |  |
| Mietausfallwagnis                   | %                 | 2,0      |                   | 89,76                         |                             |  |
| Verbleib. Betriebskosten            | %                 | 0,0      |                   | 0,00                          |                             |  |
| Instandhaltungskosten               |                   |          |                   | 790,00                        |                             |  |
| Summe                               |                   |          |                   | 1.229,76                      |                             |  |
| Summe in % vom Rohertrag            |                   |          |                   | 27,40                         |                             |  |
| <b>Reinertrag</b>                   |                   |          |                   | <b>3.258,24</b>               |                             |  |
| abzgl. Verzinsung des Bodenwertes   |                   |          |                   |                               |                             |  |
| 6.100                               | 5                 | %        |                   | 305,00                        |                             |  |
| <b>Gebäudereinertrag</b>            |                   |          |                   | <b>2.953,24</b>               |                             |  |
| Vervielfältiger                     |                   | 15,8     |                   | 46.661,19                     |                             |  |
| <b>Gebäudeertragswert</b>           |                   |          |                   | <b>46.661</b>                 |                             |  |

### Wohnungseigentum Nr. 8:

| Ertragswertberechnung               |                   |          |                   | Wohnungseigentum Nr. 8    |                         |  |
|-------------------------------------|-------------------|----------|-------------------|---------------------------|-------------------------|--|
| Bodenwert                           |                   | anteilig | €                 | 5.200                     | Mietzins                |  |
| Liegenschaftszinssatz               | q                 | 1,05     | %                 | 5,0                       | in €                    |  |
| Wohnflächen                         |                   |          | m²                | 58,00                     | 5,60                    |  |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b>       |                   |          |                   | <b>Regelwerk Modellk.</b> | <b>gewählter Ansatz</b> |  |
| Verwaltungskosten                   |                   |          | €                 | 350                       | 350                     |  |
| Mietausfallwagnis                   |                   |          | %                 | 2,0                       | 3,0                     |  |
| Verleib. Betriebskosten             |                   |          | %                 | 0,0                       | 1,0                     |  |
| Instandhaltungskosten               |                   |          | €                 | 670                       | 810                     |  |
| Vervielfältiger                     |                   |          |                   | 15,8                      |                         |  |
| Baujahr                             |                   |          | fiktiv            | 1972                      |                         |  |
| Lebensalter zum Stichtag            |                   |          | Jahre             | 48                        |                         |  |
| Wirtschaftliche Nutzungsdauer       |                   |          | Jahre             | 80                        |                         |  |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer   |                   |          | Jahre             | 32                        |                         |  |
| <b>Nutzung</b>                      | <b>Flächen m²</b> | <b>x</b> | <b>Miete €/m²</b> | <b>Summe €</b>            |                         |  |
| Wohnen                              | 58,00             |          | 5,60              | 324,80                    |                         |  |
| Summe der Mieteinnahmen p.m.        |                   |          |                   | 324,80                    |                         |  |
| <b>Summe der Mieteinnahmen p.a.</b> |                   |          |                   |                           |                         |  |
| <b>Rohertrag</b>                    |                   |          |                   | <b>3.897,60</b>           |                         |  |
| Verwaltungskosten                   |                   |          |                   | 350,00                    |                         |  |
| Mietausfallwagnis                   | %                 | 2,0      |                   | 77,95                     |                         |  |
| Verleib. Betriebskosten             | %                 | 0,0      |                   | 0,00                      |                         |  |
| Instandhaltungskosten               |                   |          |                   | 670,00                    |                         |  |
| Summe                               |                   |          |                   | 1.097,95                  |                         |  |
| Summe in % vom Rohertrag            |                   | 28,17    |                   |                           |                         |  |
| <b>Reinertrag</b>                   |                   |          |                   | <b>2.799,65</b>           |                         |  |
| abzgl. Verzinsung des Bodenwertes   |                   |          |                   |                           |                         |  |
| 5.200                               | 5                 | %        |                   | 260,00                    |                         |  |
| <b>Gebäudereinertrag</b>            |                   |          |                   | <b>2.539,65</b>           |                         |  |
| Vervielfältiger                     |                   | 15,8     |                   | 40.126,47                 |                         |  |
| <b>Gebäudeertragswert</b>           |                   |          |                   | <b>40.126</b>             |                         |  |

### 4.5 Vergleichswertermittlung §§ 13, 15 ImmoWertV

Der Vergleichswert wird auf Basis von Immobilienrichtwerten ermittelt.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt.

Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 BauGB in Verbindung mit § 13 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV.

Die Immobilienrichtwerte werden aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und von dem Gutachterausschuss ausgewiesen. Die Marktlage wird direkt wiedergegeben.

Den Immobilienrichtwerten sind, neben der Lage, weitere wertrelevante Merkmale zugeordnet. Diese werden ebenfalls von dem Gutachterausschuss angegeben.

Wertrelevante Merkmale der Immobilienrichtwerte in Essen:

- Baujahr / Alter des Gebäudes
- Vorhandensein einer Terrasse / eines Balkons
- Vorhandensein einer Garage / eines Stellplatzes
- Geschosslage im Gebäude
- Vermietungssituation
- Ausstattung
- Wohnfläche
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude
- Lage

Abweichungen der zu bewertenden Wohnungseigentume von dem Normobjekt sind durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

**Normobjekt / Immobilienrichtwert:**

Der Gutachterausschuss der Stadt Essen weist für diesen Bereich einen Immobilienrichtwert von **900 €/m² Wohnfläche** aus. Der Wert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2019. Angaben für das Jahr 2020 werden nicht gemacht.

| <u>Bewertungskriterium</u> | <u>Normobjekt</u>  | <u>Bewertungsobjekt</u>            |
|----------------------------|--------------------|------------------------------------|
| Baujahr (Alter):           | 1963 (57 Jahre)    | Ca. 1910 (>70 Jahre)               |
| Terrasse / Balkon:         | vorhanden          | nicht vorhanden                    |
| Garage / Stellplatz:       | nicht vorhanden    | nicht vorhanden                    |
| Geschosslage:              | 1. Obergeschoss    | Dachgeschoss                       |
| Vermietungssituation:      | unvermietet        | unvermietet                        |
| Ausstattungs-kategorie:    | mittel             | mittel (siehe Tabelle)             |
| Wohnfläche:                | 65 m²              | WE Nr. 7: 68 m²<br>WE Nr. 8: 58 m² |
| Wohneinheiten:             | 5-9                | 8                                  |
| Lage:                      | einfach bis mittel | einfach                            |

Von dem Gutachterausschuss werden für alle Bewertungsparameter Umrechnungskoeffizienten angegeben.



Sowohl dem Normobjekt als auch den Bewertungsobjekten wird jeweils ein Umrechnungskoeffizient zugeordnet. Der Umrechnungskoeffizient des Bewertungsobjektes wird durch den Umrechnungskoeffizient des Normobjektes dividiert.

Die so berechneten Umrechnungskoeffizienten werden multipliziert. Anschließend wird der berechnete Wert mit dem angegebenen Immobilienrichtwert multipliziert. Das Ergebnis dieser Berechnung ist der Vergleichswert in €/m<sup>2</sup>.

In der vorletzten Zeile der Tabellen wird der Vergleichswert in €/m<sup>2</sup> mit der Wohnfläche multipliziert, um den Vergleichswert in € zu berechnen.

Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf das Jahr 2019. Immobilienrichtwerte für das Jahr 2020 werden nicht ausgewiesen. Zur Berücksichtigung des Zeitablaufs wird in der letzten Tabellenzeile ein Zuschlag angesetzt. Die Höhe des Zuschlags basiert auf der durchschnittlichen Steigerung des Index für Wohnungseigentum in Essen.

Die **Umrechnungskoeffizienten und die Berechnungen** sind den folgenden Tabellen zu entnehmen.

Bei den Merkmalen Alter, Wohnfläche und Ausstattung sind Interpolationen zulässig.

Die Ausstattungsklasse der zu bewertenden Wohnungseigentume wird anhand der folgenden Tabelle ermittelt:

## Wohnungseigentume Nr. 7 und 8:

| Ausstattungsmerkmale<br>(beispielhafte, nicht abschließende Aufstellung) |                                                                                                                     |  |  |  |  | Punkte | Ansatz<br>Punkte |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--------|------------------|
| <b>Heizung</b>                                                           | keine Heizung                                                                                                       |  |  |  |  | 8      |                  |
|                                                                          | Heizung nicht in allen Wohnräumen                                                                                   |  |  |  |  | 21     |                  |
|                                                                          | Elektrospeicherheizung zum. in allen Wohnräumen                                                                     |  |  |  |  | 23     |                  |
|                                                                          | Zentralheizung, Fernwärme, Gasetagenheizung                                                                         |  |  |  |  | 25     | 25               |
|                                                                          | Fußbodenheizung, zusätzliche Steuerungssysteme                                                                      |  |  |  |  | 28     |                  |
| <b>Außen-<br/>wände</b>                                                  | ohne Putz oder einfacher, glatter Putz, Kratzputz, Sichtmauerwerk,<br><b>ohne Wärmedämmung</b>                      |  |  |  |  | 10     |                  |
|                                                                          | Wärmedämmputz, vorgehängte Fassade <b>mit Wärmedämmung</b> ,                                                        |  |  |  |  | 13     | 13               |
|                                                                          | Klinker, Stuck-Ornamentfassade                                                                                      |  |  |  |  |        |                  |
| <b>Treppen-<br/>haus</b>                                                 | Limoleum / PVC Böden, Ölsockel, einfacher Putz, steile und / oder<br>schmale Treppe in einfacher Ausführung         |  |  |  |  | 7      | 7                |
|                                                                          | teilweise Plattierung, Strukturputz, Massivtreppe in normaler<br>Ausführung mit Stein- bzw. Kunststeinbelag         |  |  |  |  | 9      |                  |
|                                                                          | hochwertige Bodenbeläge (Marmor u.s.w.), hochwertige Wandbe-<br>kleidung, repräsentative Treppe                     |  |  |  |  | 10     |                  |
|                                                                          |                                                                                                                     |  |  |  |  |        |                  |
| <b>Fenster</b>                                                           | überwiegend Einfachverglasung                                                                                       |  |  |  |  | 10     |                  |
|                                                                          | Isolierverglasung                                                                                                   |  |  |  |  | 12     | 12               |
| <b>Elektrik</b>                                                          | keine FI-Schutzschalter, wenige Steckdosen, Mindestausstattung                                                      |  |  |  |  | 3      | 3                |
|                                                                          | Steckdosen in ausreichender Anzahl, ausreichende Absicherungen,<br>z.B. FI-Schutzschalter, Leitung mit Schutzleiter |  |  |  |  | 5      |                  |
|                                                                          | anspruchsvolle Installation und Ausführung                                                                          |  |  |  |  | 8      |                  |
| <b>Warm-<br/>wasser</b>                                                  | Bad und Küche Warmwasserspeichergeräte                                                                              |  |  |  |  | 5      |                  |
|                                                                          | Bad Durchlauferhitzer, Küche Warmwasserspeichergerät                                                                |  |  |  |  | 7      | 7                |
|                                                                          | zentrale Warmwasserbereitung, Küche und Bad mit elektronischen<br>Durchlauferhitzern                                |  |  |  |  | 10     |                  |
| <b>Sanitär</b>                                                           | Badewanne oder Dusche, schlichte Ausführung                                                                         |  |  |  |  | 11     |                  |
|                                                                          | Badewanne oder Dusche, Standardausführung                                                                           |  |  |  |  | 14     | 14               |
|                                                                          | Badewanne und Dusche, Gäste-WC, anspruchsvolle Ausführung                                                           |  |  |  |  | 16     |                  |
| <b>Wand-<br/>fliesen</b>                                                 | Bad: keine / geringe Verfliesung; Küche: ohne Verfliesung                                                           |  |  |  |  | 7      |                  |
|                                                                          | Bad: umlaufende Verfliesung; Küche: mit Verfliesung                                                                 |  |  |  |  | 8      | 8                |
|                                                                          | Bad: hochwertige Fliesen / Naturstein; Küche: großzügige<br>Verfliesung; Gäste-WC                                   |  |  |  |  | 11     |                  |
| <b>Boden-<br/>beläge</b>                                                 | ohne Beläge, Holzdielen                                                                                             |  |  |  |  | 7      |                  |
|                                                                          | Laminat, Limoleum oder PVC, Teppichböden                                                                            |  |  |  |  | 10     | 10               |
|                                                                          | Parkett, Fliesen, Naturstein, Teppichböden hoher Qualität                                                           |  |  |  |  | 12     |                  |
| <b>Summe der Punkte</b>                                                  |                                                                                                                     |  |  |  |  |        | <b>99</b>        |

## Wohnungseigentum Nr. 7:

| Bewertungsparameter                                                                         |       |       |       |       |       | Bewertungs-<br>objekt |   | Norm-<br>objekt |     | Summe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------------|---|-----------------|-----|-------|
| UK = Umrechnungskoeffizient<br>Fettdruck = Normobjekt<br>Grau hinterlegt = Bewertungsobjekt |       |       |       |       |       |                       |   |                 |     |       |
| Alter                                                                                       | UK    | Alter | UK    | Alter | UK    | UK                    |   | UK              |     | UK    |
| 4                                                                                           | 1,409 | 28    | 1,083 | 52    | 1,005 | 1,034                 | / | 1,006           | =   | 1,028 |
| 6                                                                                           | 1,379 | 30    | 1,065 | 54    | 1,000 |                       |   |                 |     |       |
| 8                                                                                           | 1,348 | 32    | 1,059 | 56    | 1,003 |                       |   |                 |     |       |
| 10                                                                                          | 1,321 | 34    | 1,052 | 58    | 1,008 |                       |   |                 |     |       |
| 12                                                                                          | 1,303 | 36    | 1,045 | 60    | 1,012 |                       |   |                 |     |       |
| 14                                                                                          | 1,285 | 38    | 1,039 | 62    | 1,016 |                       |   |                 |     |       |
| 16                                                                                          | 1,248 | 40    | 1,032 | 64    | 1,021 |                       |   |                 |     |       |
| 18                                                                                          | 1,205 | 42    | 1,028 | 66    | 1,025 |                       |   |                 |     |       |
| 20                                                                                          | 1,168 | 44    | 1,023 | 68    | 1,030 |                       |   |                 |     |       |
| 22                                                                                          | 1,147 | 46    | 1,018 | 70 +  | 1,034 |                       |   |                 |     |       |
| 24                                                                                          | 1,126 | 48    | 1,014 |       |       |                       |   |                 |     |       |
| 26                                                                                          | 1,104 | 50    | 1,009 |       |       |                       |   |                 |     |       |
| Terrasse / Balkon vorhanden                                                                 |       |       |       |       | UK    | x                     |   |                 |     |       |
| ja                                                                                          |       |       |       |       | 1,000 | 0,876                 | / | 1,000           | =   | 0,876 |
| nein                                                                                        |       |       |       |       | 0,876 |                       |   |                 |     |       |
| Garage / Stellplatz vorhanden                                                               |       |       |       |       |       | x                     |   |                 |     |       |
| ja                                                                                          |       |       |       |       | 1,060 | 1,000                 | / | 1,000           | =   | 1,000 |
| nein                                                                                        |       |       |       |       | 1,000 |                       |   |                 |     |       |
| Geschosslage                                                                                |       |       |       |       |       | x                     |   |                 |     |       |
| UG / EG                                                                                     |       |       |       |       | 1,043 | 1,000                 | / | 1,000           | =   | 1,000 |
| alle OG, DG                                                                                 |       |       |       |       | 1,000 |                       |   |                 |     |       |
| Penthouse                                                                                   |       |       |       |       | 1,321 |                       |   |                 |     |       |
| Vermietungssituation                                                                        |       |       |       |       |       | x                     |   |                 |     |       |
| nicht vermietet                                                                             |       |       |       |       | 1,000 | 1,000                 | / | 1,000           | =   | 1,000 |
| vermietet                                                                                   |       |       |       |       | 0,917 |                       |   |                 |     |       |
| Ausstattung - siehe separate Tabelle                                                        |       |       |       |       |       | x                     |   |                 |     |       |
| luxus (117-118-120)                                                                         |       |       |       |       | 1,507 | 1,000                 | / | 1,000           | =   | 1,000 |
| stark gehoben (114-115-116)                                                                 |       |       |       |       | 1,441 |                       |   |                 |     |       |
| gehoben - stark gehoben (109-111-113)                                                       |       |       |       |       | 1,352 |                       |   |                 |     |       |
| gehoben (104-106-108)                                                                       |       |       |       |       | 1,196 |                       |   |                 |     |       |
| mittel - gehoben (101-102-103)                                                              |       |       |       |       | 1,078 |                       |   |                 |     |       |
| mittel (98-99-100)                                                                          |       |       |       |       | 1,000 |                       |   |                 |     |       |
| einfach - mittel (91-94-97)                                                                 |       |       |       |       | 0,953 |                       |   |                 |     |       |
| einfach (84-87-90)                                                                          |       |       |       |       | 0,886 |                       |   |                 |     |       |
| sehr einfach - einfach (77-80-83)                                                           |       |       |       |       | 0,820 |                       |   |                 |     |       |
| sehr einfach (70-73-76)                                                                     |       |       |       |       | 0,754 |                       |   |                 |     |       |
| Wohnfläche in m²                                                                            |       |       |       |       |       | x                     |   |                 |     |       |
| 20                                                                                          |       |       |       |       | 0,854 | 1,011                 | / | 1,000           | =   | 1,011 |
| 40                                                                                          |       |       |       |       | 0,919 |                       |   |                 |     |       |
| 65                                                                                          |       |       |       |       | 1,000 |                       |   |                 |     |       |
| 90                                                                                          |       |       |       |       | 1,093 |                       |   |                 |     |       |
| 100 und größer                                                                              |       |       |       |       | 1,118 |                       |   |                 |     |       |
| Wohneinheiten im Gebäude                                                                    |       |       |       |       |       | x                     |   |                 |     |       |
| 1 bis 2                                                                                     |       |       |       |       | 1,091 | 1,000                 | / | 1,000           | =   | 1,000 |
| 3 bis 4                                                                                     |       |       |       |       | 1,036 |                       |   |                 |     |       |
| 5 bis 9                                                                                     |       |       |       |       | 1,000 |                       |   |                 |     |       |
| 10 bis 13                                                                                   |       |       |       |       | 0,936 |                       |   |                 |     |       |
| 14 bis 16                                                                                   |       |       |       |       | 0,885 |                       |   |                 |     |       |
| 17 bis 70                                                                                   |       |       |       |       | 0,846 |                       |   |                 |     |       |
| Wohnlage                                                                                    |       |       |       |       |       | x                     |   |                 |     |       |
| einfach                                                                                     |       |       |       |       | 0,779 | 0,779                 | / | 0,894           | =   | 0,871 |
| einfach - mittel                                                                            |       |       |       |       | 0,894 |                       |   |                 |     |       |
| mittel                                                                                      |       |       |       |       | 1,000 |                       |   |                 |     |       |
| mittel - gut                                                                                |       |       |       |       | 1,083 |                       |   |                 |     |       |
| gut                                                                                         |       |       |       |       | 1,200 |                       |   |                 |     |       |
| gut - sehr gut                                                                              |       |       |       |       | 1,314 |                       |   |                 |     |       |
| sehr gut                                                                                    |       |       |       |       | 1,334 |                       |   |                 |     |       |
|                                                                                             |       |       |       |       |       |                       |   |                 |     |       |
| Summe / Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten                                         |       |       |       |       |       |                       |   |                 |     | 0,793 |
| Immobilienrichtwert                                                                         |       |       |       |       |       |                       |   | €/m²            | 900 |       |
| Summe (Umrechnungskoeffizient x Immobilienrichtwert)                                        |       |       |       |       |       |                       |   | €/m²            | 714 |       |
| Vergleichswert (Immobilienrichtwert x Wohnfläche)                                           |       |       |       |       |       | 68 m²                 | € | 48.552          |     |       |
| Vergleichswert zzgl. Zuschlag Zeitablauf                                                    |       |       |       |       |       | 7 %                   | € | 51.951          |     |       |

## Wohnungseigentum Nr. 8:

| Bewertungsparameter                                  |       |       |       |       |       | Bewertungs-<br>objekt |   | Norm-<br>objekt |     | Summe |
|------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------------|---|-----------------|-----|-------|
| UK = Umrechnungskoeffizient                          |       |       |       |       |       |                       |   |                 |     |       |
| Fettdruck = Normobjekt                               |       |       |       |       |       |                       |   |                 |     |       |
| Grau hinterlegt = Bewertungsobjekt                   |       |       |       |       |       |                       |   |                 |     |       |
| Alter                                                | UK    | Alter | UK    | Alter | UK    | UK                    |   | UK              |     | UK    |
| 4                                                    | 1,409 | 28    | 1,083 | 52    | 1,005 | 1,034                 | / | 1,006           | =   | 1,028 |
| 6                                                    | 1,379 | 30    | 1,065 | 54    | 1,000 |                       |   |                 |     |       |
| 8                                                    | 1,348 | 32    | 1,059 | 56    | 1,003 |                       |   |                 |     |       |
| 10                                                   | 1,321 | 34    | 1,052 | 58    | 1,008 |                       |   |                 |     |       |
| 12                                                   | 1,303 | 36    | 1,045 | 60    | 1,012 |                       |   |                 |     |       |
| 14                                                   | 1,285 | 38    | 1,039 | 62    | 1,016 |                       |   |                 |     |       |
| 16                                                   | 1,248 | 40    | 1,032 | 64    | 1,021 |                       |   |                 |     |       |
| 18                                                   | 1,205 | 42    | 1,028 | 66    | 1,025 |                       |   |                 |     |       |
| 20                                                   | 1,168 | 44    | 1,023 | 68    | 1,030 |                       |   |                 |     |       |
| 22                                                   | 1,147 | 46    | 1,018 | 70 +  | 1,034 |                       |   |                 |     |       |
| 24                                                   | 1,126 | 48    | 1,014 |       |       |                       |   |                 |     |       |
| 26                                                   | 1,104 | 50    | 1,009 |       |       |                       |   |                 |     |       |
| Terrasse / Balkon vorhanden                          |       |       |       |       | UK    | x                     |   |                 |     |       |
| ja                                                   |       |       |       |       | 1,000 | 0,876                 | / | 1,000           | =   | 0,876 |
| nein                                                 |       |       |       |       | 0,876 |                       |   |                 |     |       |
| Garage / Stellplatz vorhanden                        |       |       |       |       |       | x                     |   |                 |     |       |
| ja                                                   |       |       |       |       | 1,060 | 1,000                 | / | 1,000           | =   | 1,000 |
| nein                                                 |       |       |       |       | 1,000 |                       |   |                 |     |       |
| Geschosslage                                         |       |       |       |       |       | x                     |   |                 |     |       |
| UG / EG                                              |       |       |       |       | 1,043 | 1,000                 | / | 1,000           | =   | 1,000 |
| alle OG, DG                                          |       |       |       |       | 1,000 |                       |   |                 |     |       |
| Penthouse                                            |       |       |       |       | 1,321 |                       |   |                 |     |       |
| Vermietungssituation                                 |       |       |       |       |       | x                     |   |                 |     |       |
| nicht vermietet                                      |       |       |       |       | 1,000 | 1,000                 | / | 1,000           | =   | 1,000 |
| vermietet                                            |       |       |       |       | 0,917 |                       |   |                 |     |       |
| Ausstattung - siehe separate Tabelle                 |       |       |       |       |       | x                     |   |                 |     |       |
| luxus (117-118-120)                                  |       |       |       |       | 1,507 | 1,000                 | / | 1,000           | =   | 1,000 |
| stark gehoben (114-115-116)                          |       |       |       |       | 1,441 |                       |   |                 |     |       |
| gehoben - stark gehoben (109-111-113)                |       |       |       |       | 1,352 |                       |   |                 |     |       |
| gehoben (104-106-108)                                |       |       |       |       | 1,196 |                       |   |                 |     |       |
| mittel - gehoben (101-102-103)                       |       |       |       |       | 1,078 |                       |   |                 |     |       |
| mittel (98-99-100)                                   |       |       |       |       | 1,000 |                       |   |                 |     |       |
| einfach - mittel (91-94-97)                          |       |       |       |       | 0,953 |                       |   |                 |     |       |
| einfach (84-87-90)                                   |       |       |       |       | 0,886 |                       |   |                 |     |       |
| sehr einfach - einfach (77-80-83)                    |       |       |       |       | 0,820 |                       |   |                 |     |       |
| sehr einfach (70-73-76)                              |       |       |       |       | 0,754 |                       |   |                 |     |       |
| Wohnfläche in m²                                     |       |       |       |       |       | x                     |   |                 |     |       |
| 20                                                   |       |       |       |       | 0,854 | 0,977                 | / | 1,000           | =   | 0,977 |
| 40                                                   |       |       |       |       | 0,919 |                       |   |                 |     |       |
| 65                                                   |       |       |       |       | 1,000 |                       |   |                 |     |       |
| 90                                                   |       |       |       |       | 1,093 |                       |   |                 |     |       |
| 100 und größer                                       |       |       |       |       | 1,118 |                       |   |                 |     |       |
| Wohneinheiten im Gebäude                             |       |       |       |       |       | x                     |   |                 |     |       |
| 1 bis 2                                              |       |       |       |       | 1,091 | 1,000                 | / | 1,000           | =   | 1,000 |
| 3 bis 4                                              |       |       |       |       | 1,036 |                       |   |                 |     |       |
| 5 bis 9                                              |       |       |       |       | 1,000 |                       |   |                 |     |       |
| 10 bis 13                                            |       |       |       |       | 0,936 |                       |   |                 |     |       |
| 14 bis 16                                            |       |       |       |       | 0,885 |                       |   |                 |     |       |
| 17 bis 70                                            |       |       |       |       | 0,846 |                       |   |                 |     |       |
| Wohnlage                                             |       |       |       |       |       | x                     |   |                 |     |       |
| einfach                                              |       |       |       |       | 0,779 | 0,779                 | / | 0,894           | =   | 0,871 |
| einfach - mittel                                     |       |       |       |       | 0,894 |                       |   |                 |     |       |
| mittel                                               |       |       |       |       | 1,000 |                       |   |                 |     |       |
| mittel - gut                                         |       |       |       |       | 1,083 |                       |   |                 |     |       |
| gut                                                  |       |       |       |       | 1,200 |                       |   |                 |     |       |
| gut - sehr gut                                       |       |       |       |       | 1,314 |                       |   |                 |     |       |
| sehr gut                                             |       |       |       |       | 1,334 |                       |   |                 |     |       |
|                                                      |       |       |       |       |       |                       |   |                 |     | =     |
| Summe / Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten  |       |       |       |       |       |                       |   |                 |     | 0,766 |
| Immobilienrichtwert                                  |       |       |       |       |       |                       |   | €/m²            | 900 |       |
| Summe (Umrechnungskoeffizient x Immobilienrichtwert) |       |       |       |       |       |                       |   | €/m²            | 689 |       |
| Vergleichswert (Immobilienrichtwert x Wohnfläche)    |       |       |       |       |       | 58 m²                 | € | 39.962          |     |       |
| Vergleichswert zzgl. Zuschlag Zeitablauf             |       |       |       |       |       | 7 %                   | € | 42.759          |     |       |

### **Allgemein:**

Die berechneten Vergleichswerte werden in die Zusammenfassungen unter Punkt 6.2 übernommen. Der Bodenwert ist in dem Vergleichswert enthalten.

Da der Immobilienrichtwert den zu bewertenden Objekten nur mit pauschalen Umrechnungskoeffizienten angepasst werden kann, ist eine differenzierte, objektspezifische Verkehrswertermittlung – wie sie im Ertragswertverfahren realisiert werden kann – im Vergleichswertverfahren nur eingeschränkt möglich.

Zusätzliche individuelle Objekteigenschaften, wie z.B. die Qualität des Grundrisses, das Erscheinungsbild des Gebäudes, der Pflegezustand, die Ausrichtung etc. können im Ertragswertverfahren bei der Miete und der Wahl des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden. Da für derartige Eigenschaften aber keine Umrechnungskoeffizienten angegeben werden, ist eine Berücksichtigung im Vergleichswertverfahren nicht möglich.

Das Vergleichswertverfahren dient daher in erster Linie der Plausibilisierung des wertrelevanten Ertragswertes.

## **5.0 SONDERRECHTE / BELASTUNGEN**

### **5.1 Sondernutzungsrechte**

Für Angaben zu den Sondernutzungsrechten siehe Punkt 1.2.

Die Sondernutzungsrechte werden mit pauschalen Zuschlägen angesetzt. Auf diese Weise ist eine einheitliche Berücksichtigung im Ertrags- und Vergleichswertverfahren möglich.

**Zuschlag Wohnungseigentum Nr. 7: 5.000 €**

**Zuschlag Wohnungseigentum Nr. 8: 1.000 €**

## **6.0 VERKEHRSWERT**

### **6.1 Auswahl des Bewertungsverfahrens**

Gemäß Bau-GB § 194 wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um typischerweise vermietete Objekte.

In der Wertermittlungspraxis wird der Verkehrswert derartiger Objekte aus dem Ertragswert abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren gilt lediglich unterstützend und gibt allenfalls eine Werttendenz an.

### **6.2 Verkehrswert**

### **§ 194 BAUGB**

Nach § 8 ImmoWertV werden die allgemeinen Wertverhältnisse am Markt berücksichtigt.

Dazu wird im Ertragswertverfahren der Liegenschaftszinssatz angepasst. Im Sachwertverfahren erfolgt eine Marktanpassung durch einen Sachwertfaktor (§ 193 BauGB).

Baumängel, Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher oder besonders schlechter Erhaltungszustand, Abweichungen von den marktüblichen Erträgen oder sonstige Besonderheiten sind bei den Wertermittlungsverfahren gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

### **Zu-/ Abschläge:**

Keine.

### Wohnungseigentum Nr. 7:

| Zusammenfassung                                            |                | Wohnungseigentum Nr. 7 |                     |
|------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|---------------------|
|                                                            |                | Ertragswert<br>€       | Vergleichswert<br>€ |
| Ertragswert                                                |                | 46.661                 |                     |
| Vergleichswert                                             |                |                        | 51.951              |
| Bodenwert                                                  |                | 6.100                  | enthalten           |
| <b>Zwischensumme</b>                                       |                | <b>52.761</b>          | <b>51.951</b>       |
| Marktanpassung,<br>§ 8 ImmoWertV                           | 0              |                        |                     |
| <b>Zwischensumme</b>                                       |                | <b>52.761</b>          | <b>51.951</b>       |
|                                                            | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup>       | €/m <sup>2</sup>    |
| €/m <sup>2</sup>                                           | 68             | 776                    | 764                 |
| Instandhaltung, Reparaturen                                |                | -2.000                 | -2.000              |
| Erinnerungswert                                            |                |                        |                     |
| Abweichende Bewirtschaftungskosten<br>außer Instandhaltung |                | -1.400                 | enthalten           |
| Abweichende Bewirtschaftungskosten<br>Instandhaltung       |                | -2.500                 | -2.500              |
| Sondernutzungsrecht                                        |                | 5.000                  | 5.000               |
| <b>Ausgangswert</b>                                        |                | <b>51.861</b>          | <b>52.451</b>       |

### Wohnungseigentum Nr. 8:

| Zusammenfassung                                            |                | Wohnungseigentum Nr. 8 |                     |
|------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|---------------------|
|                                                            |                | Ertragswert<br>€       | Vergleichswert<br>€ |
| Ertragswert                                                |                | 40.126                 |                     |
| Vergleichswert                                             |                |                        | 42.759              |
| Bodenwert                                                  |                | 5.200                  | enthalten           |
| <b>Zwischensumme</b>                                       |                | <b>45.326</b>          | <b>42.759</b>       |
| Marktanpassung,<br>§ 8 ImmoWertV                           | 0              |                        |                     |
| <b>Zwischensumme</b>                                       |                | <b>45.326</b>          | <b>42.759</b>       |
|                                                            | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup>       | €/m <sup>2</sup>    |
| €/m <sup>2</sup>                                           | 58             | 781                    | 737                 |
| Instandhaltung, Reparaturen                                |                | -2.000                 | -2.000              |
| Erinnerungswert                                            |                |                        |                     |
| Abweichende Bewirtschaftungskosten<br>außer Instandhaltung |                | -1.200                 | enthalten           |
| Abweichende Bewirtschaftungskosten<br>Instandhaltung       |                | -2.200                 | -2.200              |
| Sondernutzungsrecht                                        |                | 1.000                  | 1.000               |
| <b>Ausgangswert</b>                                        |                | <b>40.926</b>          | <b>39.559</b>       |

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren werden die Verkehrswerte, aufgrund der Ertragswerte und unter Würdigung der Vergleichswerte, berechnet mit:

**Verkehrswerte:**

**Wohnungseigentum Nr. 7** **52.000,-- €**

**Wohnungseigentum Nr. 8** **41.000,-- €**

**Die Grundlagen der Verkehrswerte sind dem Gutachten zu entnehmen. Alle Punkte des Gutachtens sind wertrelevant und zu beachten.**

**6.3 Vergleichswerte**

**§ 15 ImmoWertV**

Von dem Gutachterausschuss der Stadt Essen werden Vergleichswerte für Wohnungseigentume in Kray – in der Baujahresgruppe von 1950 bis 1974 – von 489 €/m<sup>2</sup> bis 1.667 €/m<sup>2</sup> angegeben, 888 €/m<sup>2</sup> im Median.

Die berechneten Vergleichswerte von ca. 780 €/m<sup>2</sup> liegen im unteren bis mittleren Bereich der Spanne und sind angemessen.

**Datum und Unterschrift auf dem Deckblatt.**

**7.0 ANLAGEN**

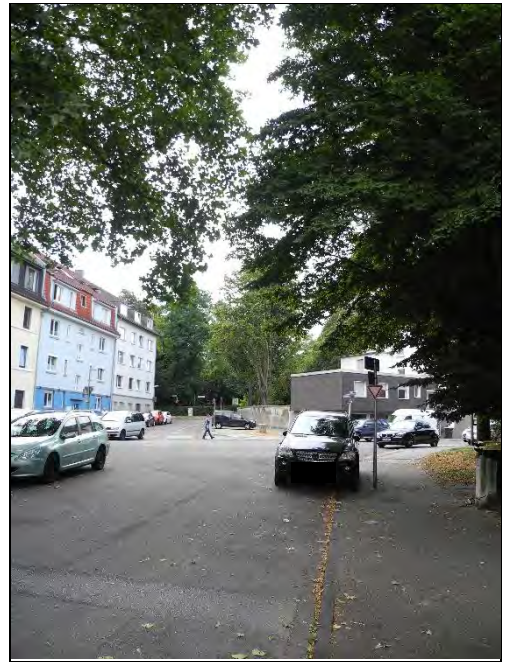
- Nr. 1 Fotoseiten
- Nr. 2 Bauzeichnungen



**ALLGEMEINBEREICHE (Veröffentlichung)**



**Straße**



**Straße**



**Grünfläche**



**Straßen-/ Eckansicht**



**Fassade Erker / Mängel**



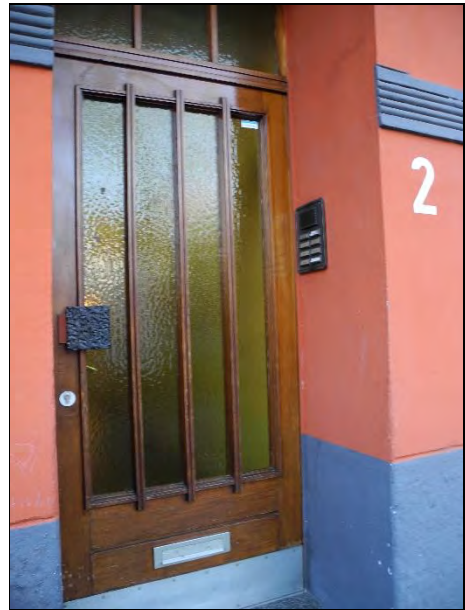
**Fassade Erker / Mängel**



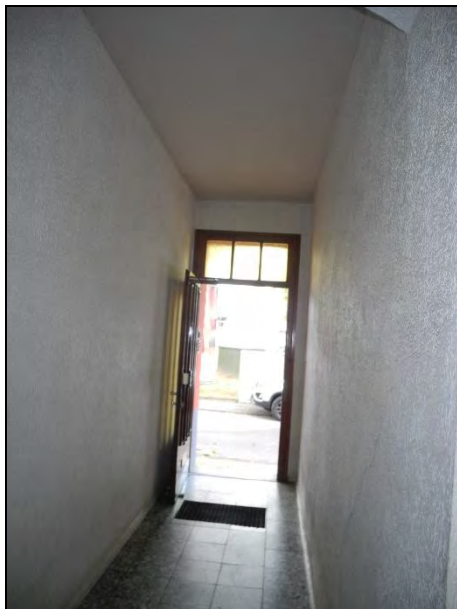
**ALLGEMEINBEREICHE (Veröffentlichung)**



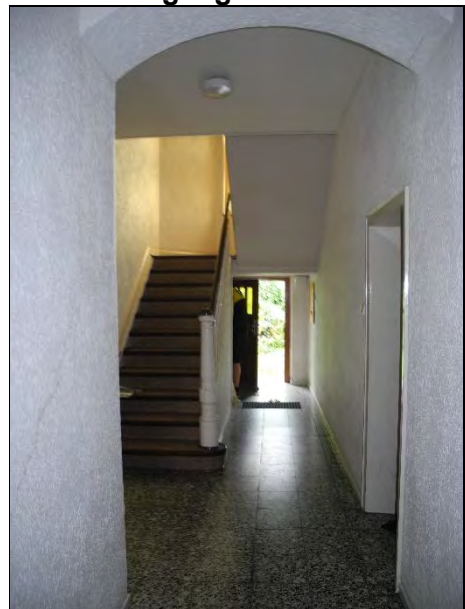
**Fenster**



**Hauseingang**



**Hauseingang, Hausflur**



**Treppenhaus**



**Hofzugang**



**Hofbereich**



**ALLGEMEINBEREICHE (Veröffentlichung)**



**Ansicht Hofseite**



**Ansicht Hofseite**



**Treppenhaus**



**Treppenhaus / Mangel**



**Treppenhaus / Mangel**

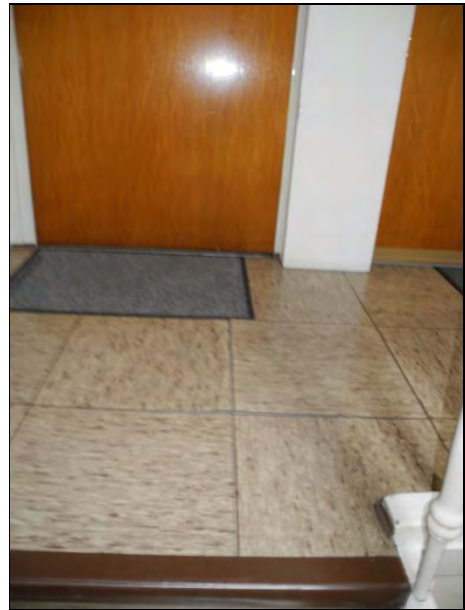


**Treppenhaus Fenster**

**ALLGEMEINBEREICHE (Veröffentlichung)**



**Dachgeschoss**



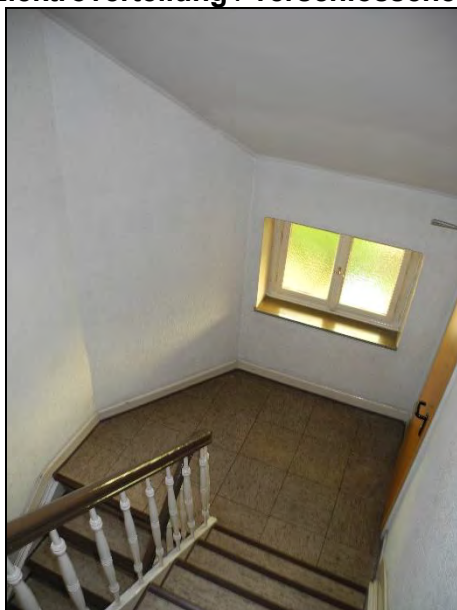
**Dachgeschoss Bodenbelag**



**Elektroverteilung / verschlossene Tür**



**Elektroverteilung**



**Treppenhaus**



**Kellertreppe**



**ALLGEMEINBEREICHE (Veröffentlichung)**



**Keller**



**Keller / Mängel Feuchtigkeit**



**Kellerflur / Mängel Feuchtigkeit**



**Keller / Elektroverteilung**



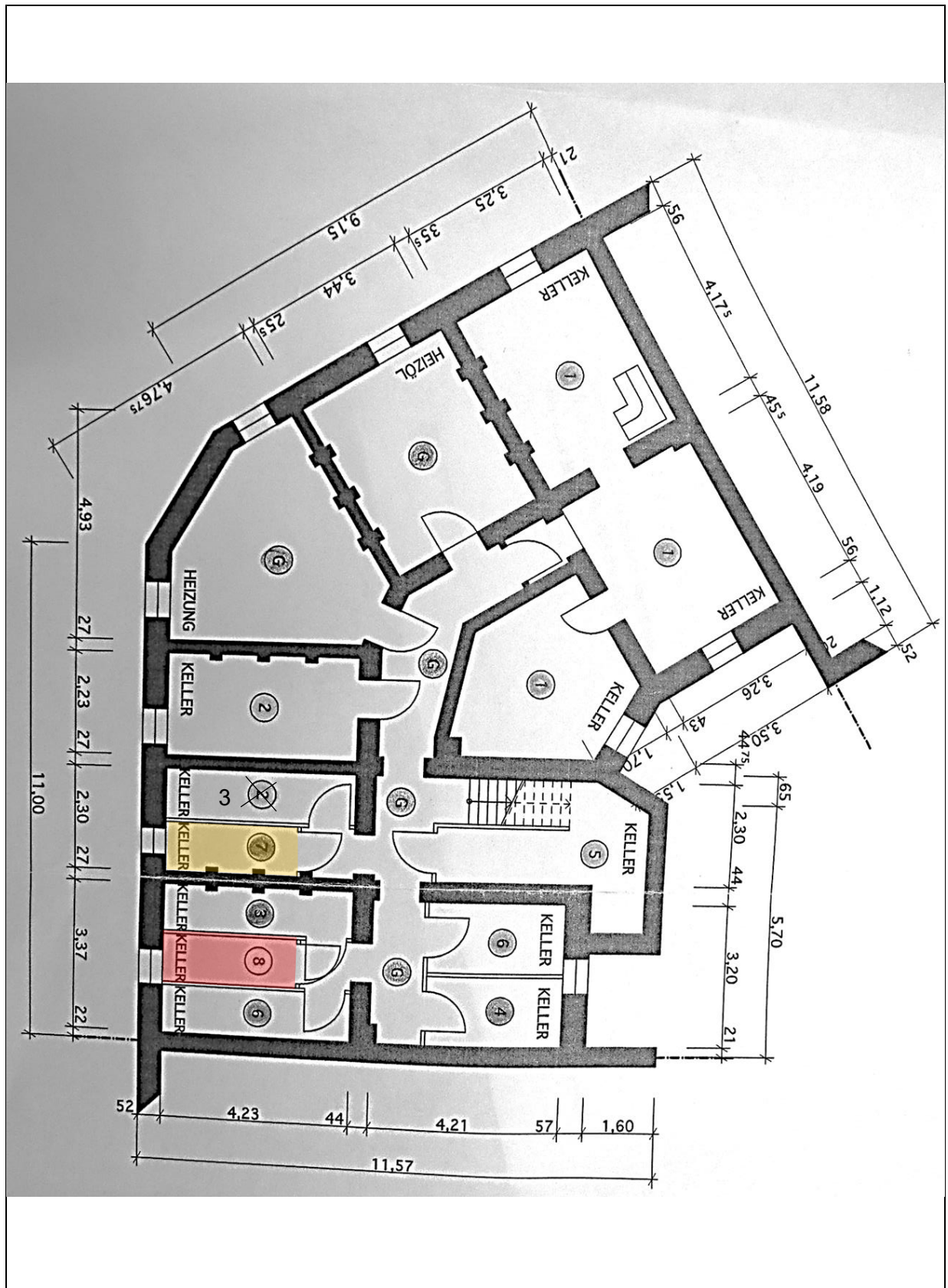
**Keller**



**Keller**

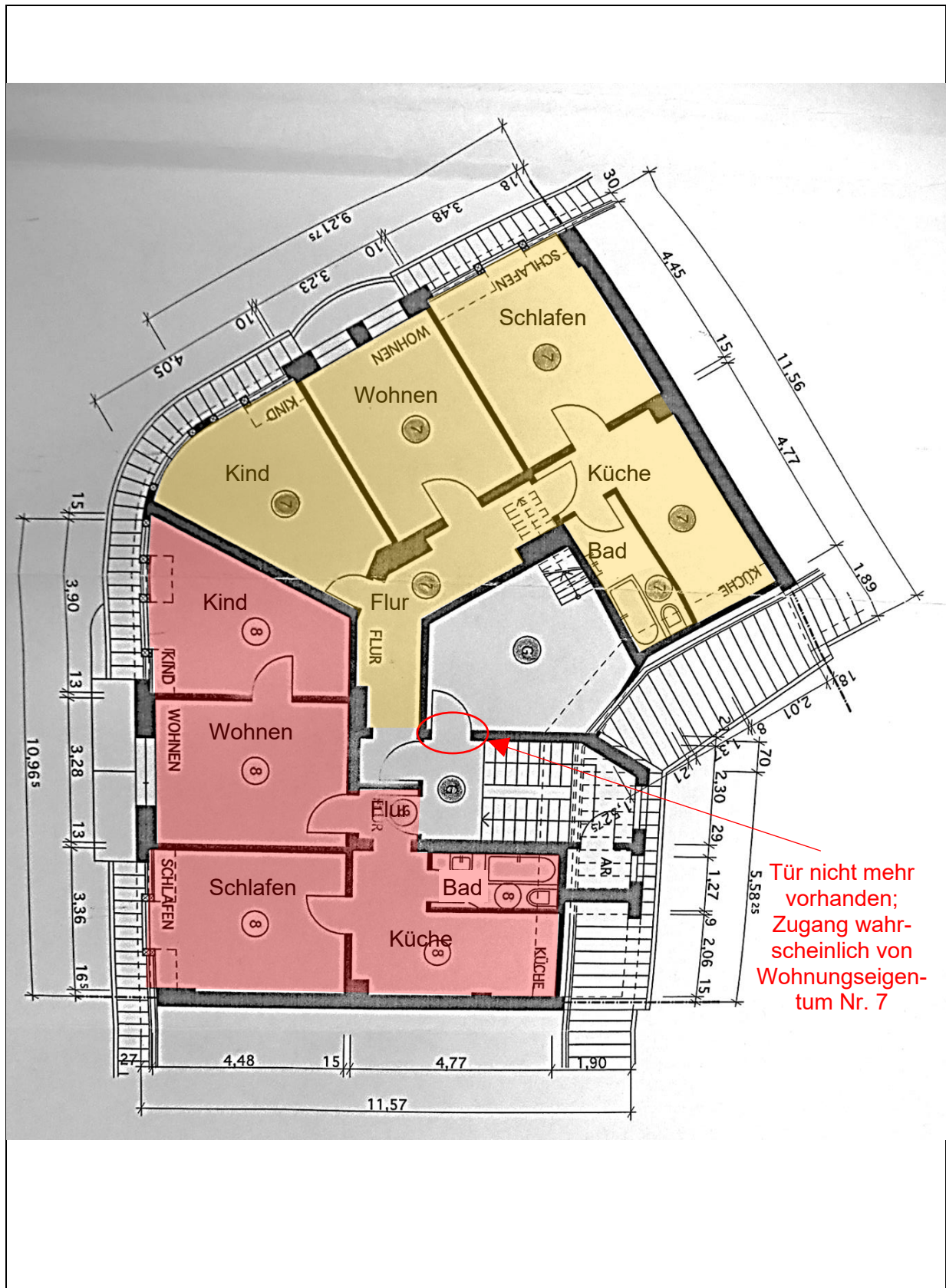
**KELLER (ohne Maßstab)**

(Mögliche Verzerrungen resultieren aus dem Abfotografieren der Bauzeichnung.)

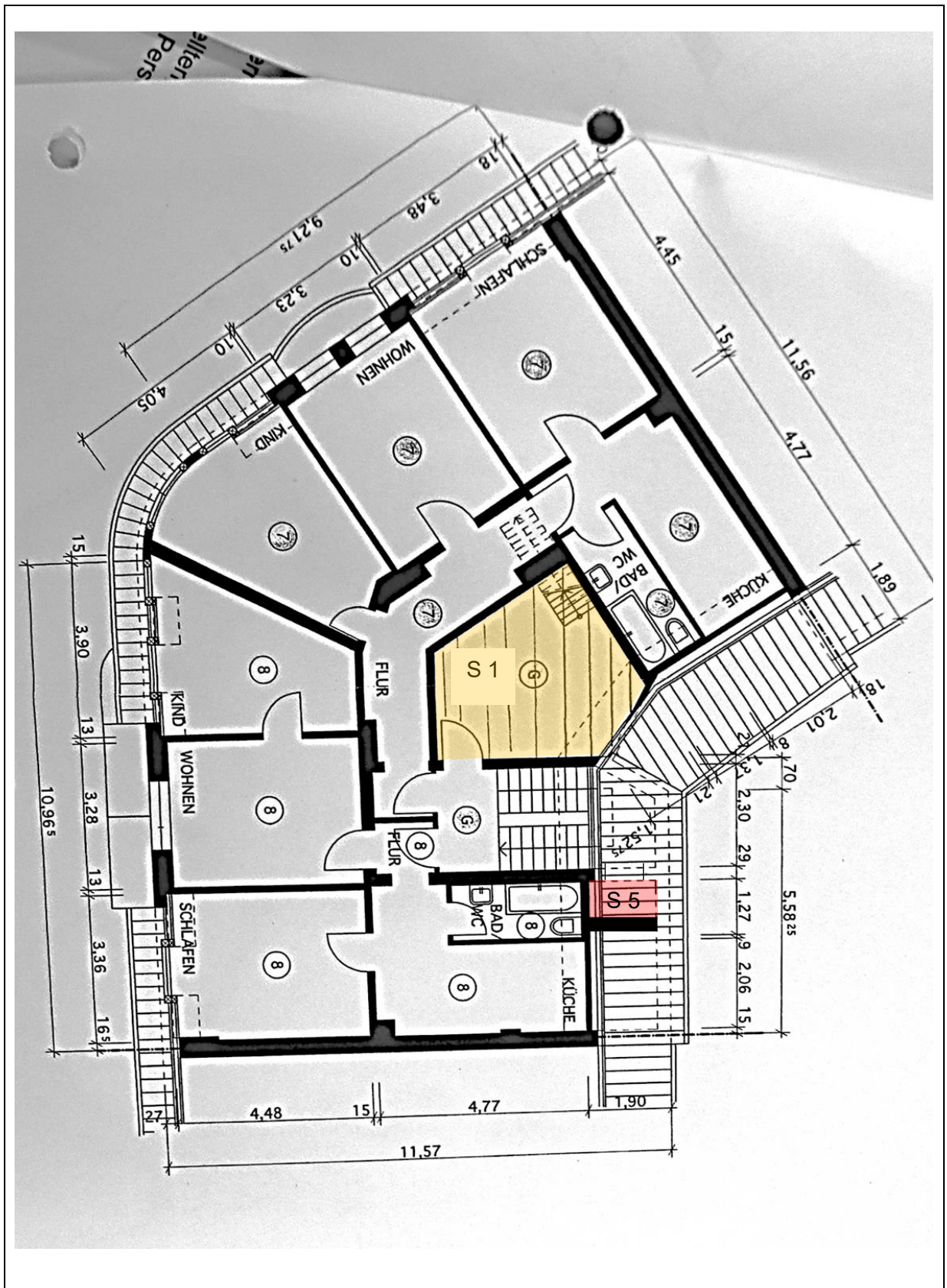




**DACHGESCHOSS / WOHNUNGSEIGENTUME NR. 7 UND 8 (ohne Maßstab)**  
 (Mögliche Verzerrungen resultieren aus dem Abfotografieren der Bauzeichnung.)



**DACHGESCHOSS / SONDERNUTZUNGSRECHTE (ohne Maßstab)**  
(Mögliche Verzerrungen resultieren aus dem Abfotografieren der Bauzeichnung.)

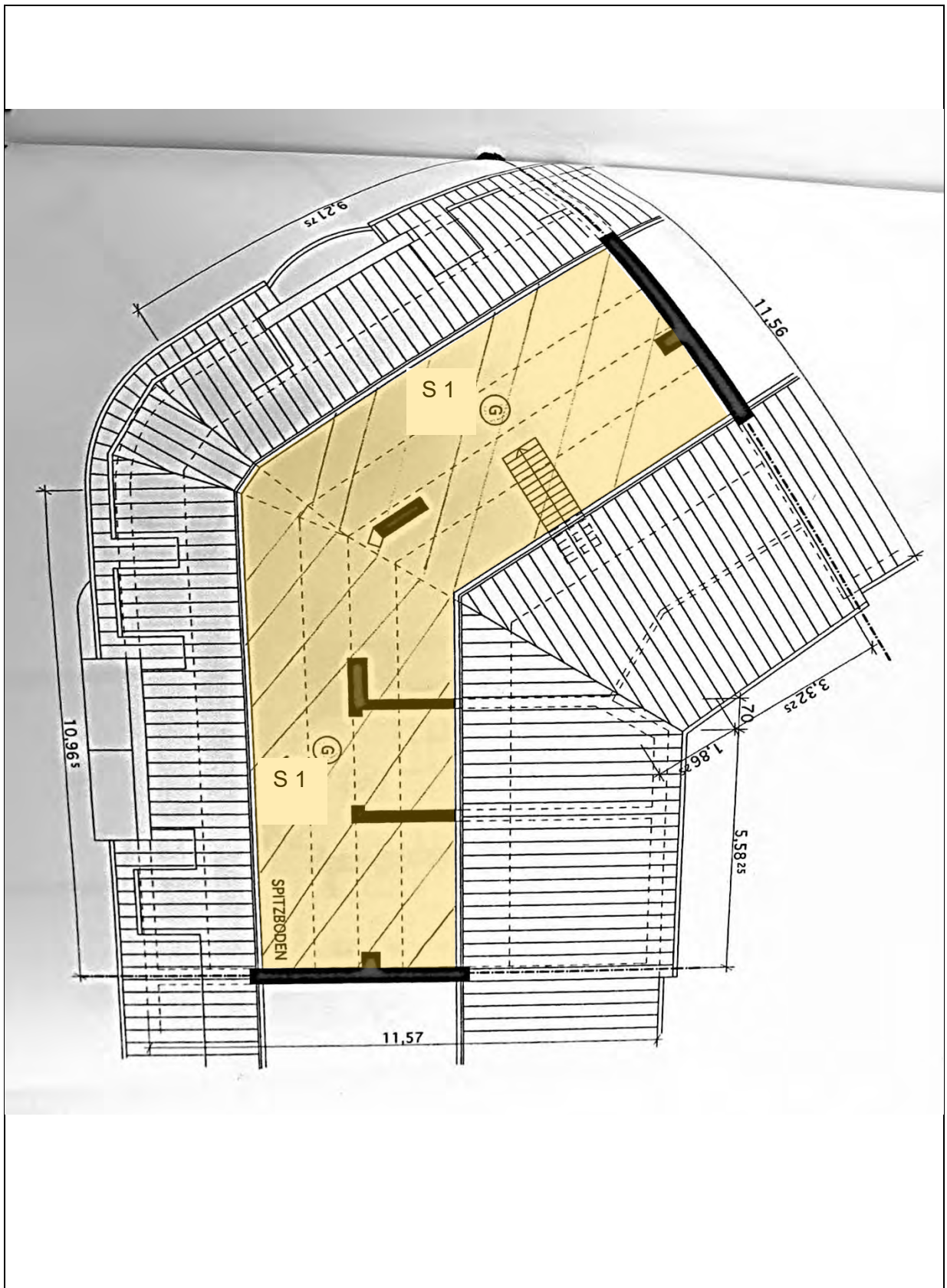


**S 1** **Sondernutzungsrecht zu Wohnungseigentum Nr. 7**

**S 5** Sondernutzungsrecht zu Wohnungseigentum Nr. 8



**SPITZBODEN / SONDERNUTZUNGSRECHT (ohne Maßstab)**  
 (Mögliche Verzerrungen resultieren aus dem Abfotografieren der Bauzeichnung.)



**S 1** Sondernutzungsrecht zu Wohnungseigentum Nr. 7

**SCHNITT (ohne Maßstab)**

(Mögliche Verzerrungen resultieren aus dem Abfotografieren der Bauzeichnung.)

