

Von der Industrie- und Handelskammer für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung DIA Zert(LF)-DIN EN ISO/IEC 17024

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

17.06.2024

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 015 /24



1.276 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
Hufelandstraße 34, 45147 Essen,
Gemarkung Holsterhausen, Flur 13, Flurstück 396
verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 3,**
Wohnung im 1.OG links, zzgl. Kellerraum,
Wohnungsgrundbuch von Holsterhausen Blatt 4918

Verkehrswert: 202.000,00 Euro

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag): 14.05.2024

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	9
1.3 Erschließungszustand	10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2. Gebäudebeschreibung	15
2.1 Fotoreportage	15
2.2 Ausführung und Ausstattung	19
2.3 Massen und Flächen	23
3. Verkehrswertermittlung	24
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
3.2 Bodenwertermittlung	26
3.2.1 Bodenrichtwert	26
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	27
3.3 Ertragswertermittlung	29
3.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 3	34
3.4 Vergleichswertermittlung	36
3.4.1 Immobilienrichtwert	39
3.4.2 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 3	40
3.5 Verkehrswerte	41
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 3	41

Anlagen

Literaturverzeichnis, Grundrisse, Auszug aus Schreiben der Bezirksregierung

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 19.04.2024, Geschäftsnr. 180 K 015 /24:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Holsterhausen Blatt 4918

BV Lfd. Nr. 1: 1.276 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Holsterhausen, Flur 13, Flurstück 396, Gebäude- und Freifläche, Hufelandstraße 34, Größe: 6,15 a, verbunden mit dem Sondereigentum an der Nr. 3 des Aufteilungsplanes,

Eigentümer:

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

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben vom Tiefbauamt der Stadt Essen vom 15.05.2024.
 - 1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.3 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 06.06.2024.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 07.06.2024.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.05.2024.
 - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Holsterhausen, Blatt 4918 vom 28.02.2024.
 - 1.7 Auskunft Geoserver der Stadt Essen bezüglich des Planungsrechts.
 - 1.8 Teilungserklärung Urk.- Rolle 410/1995 vom 16.11.1995 und Änderung 534/1999 vom 15.09.1999.
 - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2024.
 - 1.10 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.11 Immobilienrichtwert für die betreffende Zone.
 - 1.12 Einsichtnahme in die Hausakte der Stadt Essen.
2. Eigentümerin:

3. Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die
 - 3.1 Unterlagen der Hausverwaltung: Informationen zu Energieausweis, Schäden und Instandhaltungsrücklage.
4. Durchgeführter Ortstermin:
 - 4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 14.05.2024:
Teilnehmer:
Frau Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige,
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger.
5. Es konnten an dem Ortstermin die Außenanlagen vorn und hinten, die Fassade des Gebäudes von vorne und hinten, das Treppenhaus und die Kellerräume besichtigt werden.
Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, da am vereinbarten Termin niemand öffnete. Die Bewertung erfolgt aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen.
 - 5.1 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herr Ingo Heppner erstellt wurden:
Überarbeitung der Pläne, Lage- und Grundstücksbeschreibung, Fotoreportage.
6. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 14.05.2024, festgelegt.
7. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 45 Seiten. Hierin sind 2 Anlagen mit 3 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590 000 Einwohner).

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

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



Quelle: wikipedia.de

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

Lage, Entfernungen:

Essen Holsterhausen.

Holsterhausen ist nach Einwohnern der viertgrößte Stadtteil der Essen. Er liegt südwestlich der Innenstadt zwischen den Stadtteilen Rüttenscheid, Margarethenhöhe, Frohnhausen, West- und Südviertel. Holsterhausen ist ein fast reines Wohngebiet, an der Peripherie gibt es vereinzelt größere Grünanlagen (Mühlbachtal) oder Industriegebiete (Schederhofviertel). Aufgrund seiner Lage zwischen dem Essener Zentrum und den äußeren Stadtteilen ist Holsterhausen stark von Hauptstraßen durchzogen; die A 40, eine der meistbefahrenen Autobahnen Deutschlands, führt durch Holsterhausen. Auch die U-Bahn-Linien U17 und U18 führen durch Holsterhausen. Die Verkehrsbelastung des Stadtteils ist dementsprechend hoch. Die Einkaufsmeile des Stadtteils ist die Gemarkenstraße, deren Mittelpunkt die Kirche St. Mariä Empfängnis bildet. Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Zum Stadtteilzentrum auf der Gemarkenstraße in Holsterhausen ca. 600 m.

Ca. 2,8 km bis zum Essener Stadtzentrum.

Ca. 2,5 km bis zum Hauptbahnhof.

Ca. 1,2 km bis zur A40, Anschlussstelle Essen-Hobeisenbrücke.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Normale Wohnlage, Lageklasse 3 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen (= Faktor 1,00).

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich auf der Gemarkenstraße.

Bei der *Hufelandstraße* handelt es sich um eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Auf der *Hufelandstraße* befindet sich auch der Haupteingang zur Universitätsklinik Essen sowie in unmittelbarer Nähe das Amtsgericht Essen.

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

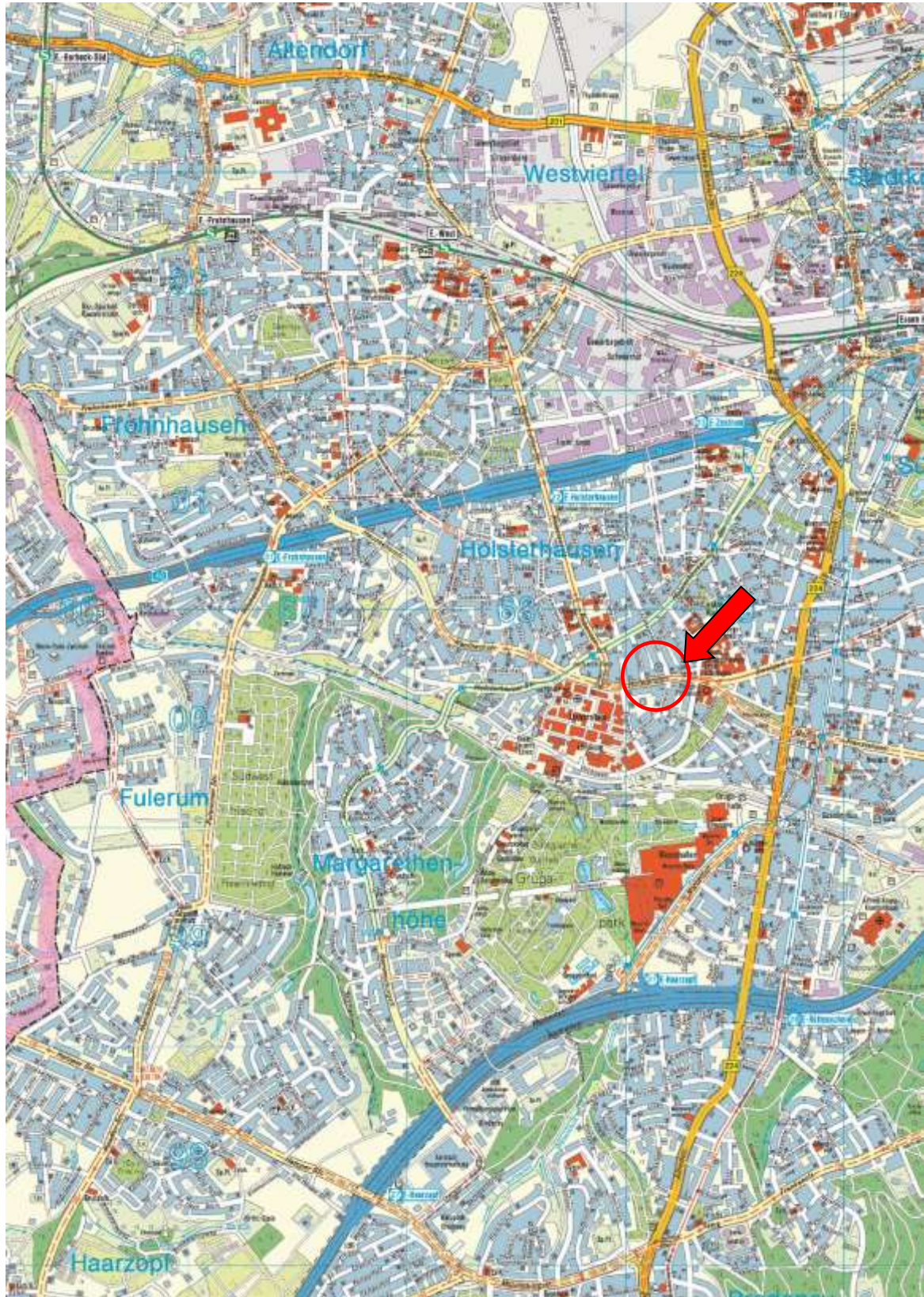
Die *Hufelandstraße* ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zum vorwiegenden Teil mit dreigeschossigen Wohnhäusern in geschlossener Bebauung bebaut.

Immissionen:

Bei der Hufelandstraße handelt es sich um eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer hohen Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel circa 70-75 dB(A) für den Straßenlärm. Hiervon ist jedoch nur die Straßenfassade betroffen.



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



Lizenz Nr.: 73/2007, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen.

1.2 Gestalt und Form

Zur Übersicht wird nachfolgend die Flurkarte mit dem zu bewertenden Grundstück, Flurstücke 396, eingefügt:



**Stadt Essen
Katasteramt**

Lindenallee 10
45127 Essen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

- mit kommunalen Ergänzungen -

Flurstück: 396
Flur: 13
Gemarkung: Holsterhausen
Hufelandstr. 34, Essen

Erstellt: 07.06.2024
Zeichen: EI-Nr. 1740



Flurstück 396:

Straßenfronten:	Ca. 18,5 m zur <i>Hufelandstraße</i>
Mittlere Tiefe:	Ca. 33,00 m.
Mittlere Breite:	Ca. 18,5 m.
Grundstückszuschnitt:	L-förmig.
Topografie:	Von West nach Ost abfallend.
Grundstücksgröße:	615,00 m ² .

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	Voll ausgebaute, asphaltierte vierspurige Fahrbahn mit Gehwegen auf beiden Straßenseiten. Straßenbahnlinie auf den inneren Fahrspuren. Parken in Parkbuchten auf beiden Seiten der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW – vorhandene Bebauung – für die Anliegerfronten zur Straße <i>Hufelandstraße</i> sind getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegt derzeit im Sachgebiet nicht vor.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, Elektro, Telefon, Fernwärme.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es handelt sich bei der zu bewertenden Bebauung um ein dreigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden in geschlossener Bauweise. Links und rechts schließen sich gleichartige Gebäude an. Das Haus ist vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Davor befindet sich ein Vorgarten mit flach geschnittenen Sträuchern. Links und rechts davon führen 2 steile Abfahrten hinunter zu jeweils einer Kellergarage. Diese sind mit Stützmauern zu den Nachbargrundstücken abgefangen. Die Rückseite des zu

bewertenden Grundstücks besteht aus einzelnen Gartenflächen, die einzelnen Wohnungen zugeordnet sind.

Anmerkung:

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

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuches von Holsterhausen Blatt 4918:

Laufende Nummer der Grundstücke	Eisiger laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigenlum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		
		a	b	c/d	e	ha	a	m²
1	2	3				4		
1		1.276/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
		Holsterhausen	13	396		Gebäude- und Freifläche, Hufelandstr. 34	6	15
		verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 3 des Aufteilungsplans. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte - Holsterhausen Blatt 4916 bis Blatt 4925 - dieses Blatt ausgenommen - beschränkt. Der Eigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung ist nicht erforderlich a) zur Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, b) zur Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, c) zur Erstveräußerung durch den jetzigen Eigentümer. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums und eines begründeten Sondernutzungsrechts sowie vorbehaltenen Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 16. November 1995 Bezug genommen. Eingetragen am 24. November 1995.						
zu 1		In Ausübung des in der Teilungserklärung vom 16. November 1995 (UR-Nr. 410/1995, Notar Dr. Brandenburg, Bochum) enthaltenen Vorbehalts sind die in § 4 geregelten Sondernutzungsrechte zugeordnet. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 15. September 1999 (UR-Nr. 534/1999, Notar Möller, Mülheim/Ruhr) am 12. Oktober 1999.						

In **Abteilung II** des Grundbuchs von Holsterhausen Blatt 4918 bestehen, abgesehen von der Eintragung der Zwangsversteigerung, keine Eintragungen.

Anmerkung Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. in den Grundbüchern in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Für das Flurstück 396 mit insgesamt 8 Wohnungseigentumen und 2 Teileigentumen (Kellergaragen) wurden laut Teilungserklärung folgende besonderen Bestimmungen bzw. Sondernutzungsrechte festgelegt.

I.

An den im anliegenden Lageplan mit A,B,C,D gekennzeichneten Gartenflächen sollen jeweils Sondernutzungsrechte unter Ausschluß der übrigen Eigentümer gebildet werden.

Diese Sondernutzungsrechte werden den nachfolgenden Sondereigentumseinheiten wie folgt zugeordnet:

1. Wohnung Nr. 1 (Blatt 4916) - Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche A
2. Wohnung Nr. 2 (Blatt 4917) - Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche B
3. Wohnung Nr. 4 (Blatt 4919) - Sondernutzungsrecht an den Gartenflächen C, D.

II.

An den im anliegenden Lageplan mit ST 1 und ST 2 gekennzeichneten PKW-Einstellplätzen sollen jeweils Sondernutzungsrechte unter Ausschluß der übrigen Eigentümer gebildet werden.

Diese Sondernutzungsrechte werden den nachfolgenden Sondereigentumseinheiten wie folgt zugeordnet:

1. Wohnung Nr. 2 (Blatt 4917) - Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz ST 2
2. Wohnung Nr. 5 (Blatt 4920) - Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz ST 1

Siehe auch den zugehörigen Plan aus der Teilungserklärung:



Dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 3 wurden keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des Grundstücks keine Eintragung.

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung siehe in der Anlage.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können ggf. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde.

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

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

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Flurstücke 396: Baureifes Land.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 07.03.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 08/68 „*Holsterhauser Str., Hufelandstr. Bereich: Gebhardstr. , Virchowstr. (Polizei-Präsidium).*“

Der Bebauungsplan trifft für dieses Grundstück folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet
- Geschossigkeit III
- GFZ 1,5
- Geschlossene Bauweise
- Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen
-

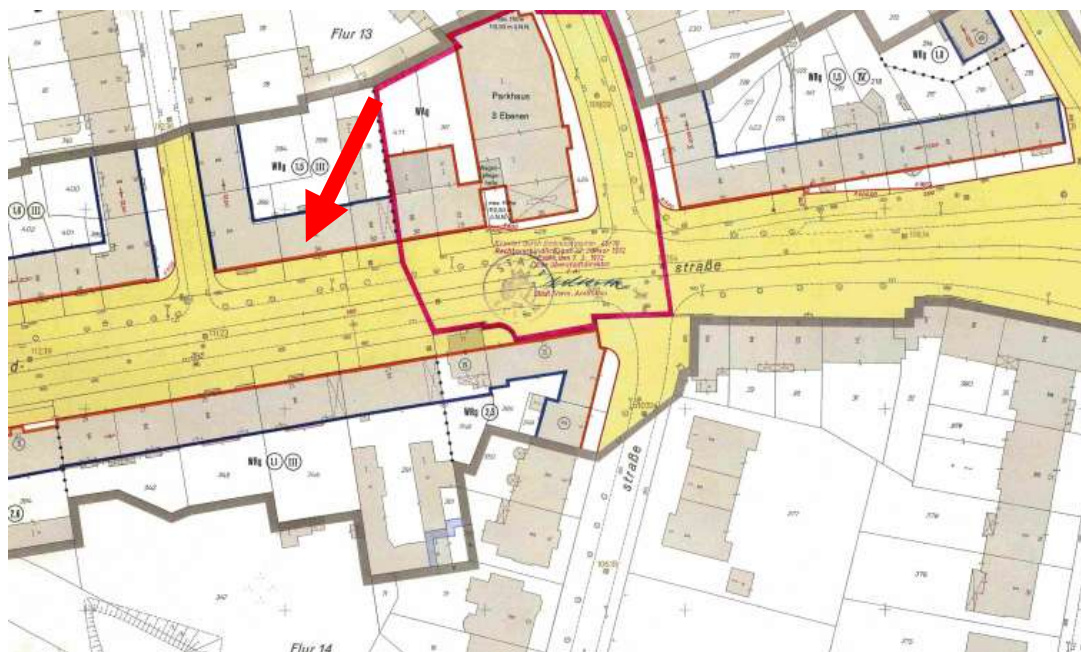
Weitere textliche Festsetzungen:

In den WR-Gebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Die an der Rubensstraße und an der Melanchtonstraße vorhandenen und grün gekennzeichneten Bäume müssen erhalten bleiben bzw. ggfls. ersetzt werden.

Auf dem Grundstück des ev. Gemeindezentrums müssen auf der zur Holsterhauser Straße hin gelegenen Freifläche Bäume und Sträucher - § 9 (1) Ziffer 15 BBauG – angepflanzt werden.

Auf der Bürgersteigfläche an der Ecke Hufelandstraße / Pettenkofferstraße müssen nach der Umgestaltung der Straßeneinmündung mehrere Bäume angepflanzt werden.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch Auflistung der Baugenehmigungen etc. auf Seite 15). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: Dreigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in geschlossener Bebauung, voll unterkellert, mit 2 Kellergaragen.
Insgesamt 8 Wohneigentume und 2 Teileigentume (Kellergaragen).
Zu bewerten ist die Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss links.

Baujahr: 1935.
Bauschein Nr. 65-II-W 85/35 vom 13.09.1935 zur Errichtung eines dreigeschossigen Wohnhauses.
Rohbauabnahme 19.02.1936.
Schlussabnahme 20.06.1936.
Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.09.1983.
Nachträglicher Bauschein Nr. 63-21-00605/83 vom 17.03.1983 zum Ausbau des Dachgeschosses in 2 Wohnungen.
Geänderte Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.12.1991.
Nachträglicher Bauschein Nr. 61-51-97011184/009 vom 02.06.1997 zur Errichtung eines Abstellraumes im Spitzboden.

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf die Vorderfassade des dreigeschossigen Wohnhauses mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 3. Dieses befindet sich im 1. Obergeschoss links. Links und rechts schließen sich gleichartige Gebäude an. Die Fassade ist mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Hier wurden links und rechts Dachgauben eingebaut.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick auf den Hauseingang. Die Türanlage besteht aus einer älteren Aluminiumtür mit Strukturglas. In dem links angrenzenden feststehenden Seitenelement befinden sich die Briefkästen und die Klingelanlage. Über dem Hauseingang befindet sich eine halbrunde Kragplatte aus Beton als Vordach.



Bild 03
Übersichtsbild

Blick auf den Vorgarten des Hauses. Er besteht aus einer mit Beton eingefassten Fläche aus Bodendeckern. Links und rechts des Grundstücks führt jeweils eine Abfahrt hinunter zu den beiden Kellergaragen. An der rechten Seite befindet sich neben der Abfahrt eine Stahltür, die in einen Raum mit Mülltonnen führt.



Bild 04
Übersichtsbild

Blick auf die Rückfassade des Hauses mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 3. Im Vordergrund sieht man die Balkone der Wohnungen, die durch eine Mauer voneinander getrennt sind. Die Gartenflächen sind über Sondernutzungsrechte anderen Wohnungseigentumen zugeordnet.



Bild 05
Übersichtsbild

Blick vom Treppenhaus auf die Hauseingangstür. Im Vordergrund sieht man die zweiläufige Treppe mit dem Stahlgeländer und dem Holzhandlauf.



Bild 06
Übersichtsbild

Blick auf die Wohnungseingangstür der zu bewertenden Wohnung Nr. 3 auf der linken Seite. Das Treppenhaus hat einen Granitplattenbelag. Die Wände sind mit einem Strukturputz versehen. Die massive zweiläufige Treppe hat ein Stahlgeländer mit Holzhandlauf.



Bild 07
Übersichtsbild

Blick in die Waschküche. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Bei der Decke handelt es sich um eine Stahlbetondecke. Der Boden ist aus Estrich mit einem Bodenablauf. Geradeaus sieht man die Tür zum Garten mit einem angrenzenden Fenster.



Bild 08
Übersichtsbild

Blick auf den Kellerraum der zur zu bewertenden Wohnung gehört. Er hat eine Brettverschlagstür. Auch die Trennwände bestehen aus Brettverschlägen.

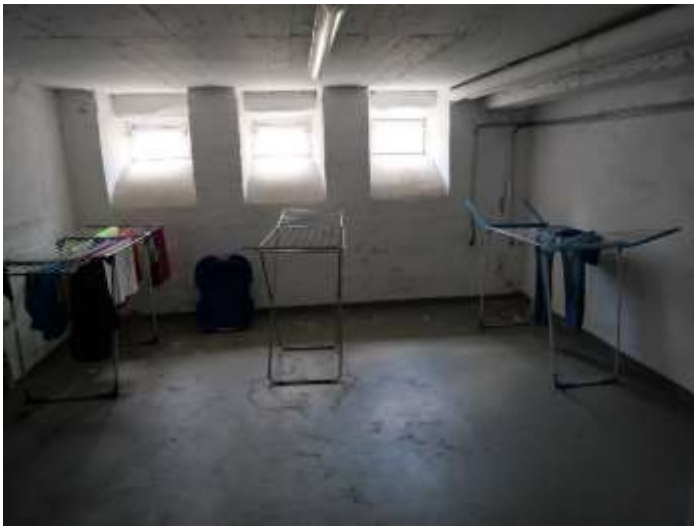


Bild 09
Übersichtsbild

Blick in den Trockenraum. Die Wände sind verputzt und gestrichen. 3 Stahlkellerfenster dienen der Belichtung. Auf dem Boden ist Estrich verlegt. Die Stahlbetondecke ist ebenfalls gestrichen.

**Bild 10****Übersichtsbild**

Blick auf die Fernwärmestation. Diese befindet sich in dem Keller, in dem auch die Mülltonnen untergebracht sind.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

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

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

Die räumliche Aufteilung wurde dem Aufteilungsplan entnommen.

Räumliche Aufteilung gem. Planunterlagen (siehe auch Grundrisse in den Anlagen), Bezeichnungen Links und Rechts vom Hauseingang gesehen:

KG: Treppenaufgang, 2 Flure, Waschraum, Heizungsraum mit Mülltonnenstellplatz, Trockenraum (ehemals Tankraum), Abstellräume der Wohnungen, 2 Kellergaragen.

EG:	Treppenhaus mit Hauseingang. Links: SE Nr. 1 mit Diele, WC, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Küche mit Zugang zum Balkon. Rechts: SE Nr. 2, wie EG links.
1.OG:	Links: SE Nr. 3 (zu bewertende Wohnung) , wie EG links. Rechts: SE Nr. 4, wie EG links.
2.OG:	Links: SE Nr. 5, wie EG links. Rechts: SE Nr. 6, wie EG links.
DG:	Links: SE Nr. 7 mit Diele, Schlafzimmer, Wohn- / Esszimmer, Bad, Küche. Rechts: SE Nr. 8, wie DG links.
Spitzboden:	Zubehörraum zur Wohnung Nr. 7.
Rohbau:	
Umfassungswände:	Keller: Mauerwerk 51 cm, EG und OG: Mauerwerk 38 cm. Fassade mit Wärmedämmverbundsystem.
Innenwände:	Mauerwerk. 25 cm, 10 cm. Laut Planunterlagen.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Betondachsteinen.
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.
Ausbau:	
Treppen:	Treppenhaus: Zweiläufige massive Treppe mit Stahlgeländer und Holzhandlauf.
Fußböden:	Treppenhaus mit Granitplattenbelag.
Wände:	Strukturputz mit Anstrich.
Decken:	Treppenhaus mit Putz und Anstrich.

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Glasfeldern. Wohnungseingangstüren aus Holz in Holzzarge.
Elektroinstallation:	Normale Ausführung.
Heizung:	Fernwärme.
Barrierefreiheit:	Es besteht keine Barrierefreiheit. Die Wohnungen sind allesamt nur über das Treppenhaus zugänglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich hier um ein dreigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden in geschlossener Bebauung. Die Eigentümergemeinschaft des zu bewertenden Grundstücks umfasst 8 Wohneigentume und 2 Teileigentume (Kellergaragen). Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss links. Das Gebäude wurden 1935 errichtet und befindet sich in einem baujahrstypischen Zustand ohne größeren sichtbaren Instandhaltungstau. Insgesamt macht das Gebäude einen gepflegten Eindruck.

Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach. Rinnen und Fallrohre sind aus Zink. Die Dachgauben haben eine Faserzementplattenverkleidung.

Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Bei den Fensterbänken handelt es sich um Metallfensterbänke. Im Erdgeschoss wurden Rollläden aus Kunststoff eingebaut.

Das Treppenhaus hat einen Bodenbelag aus Granitplatten. An den Wänden befindet sich ein Strukturputz. Das Treppengeländer besteht aus Stahl mit Holzhandlauf.

Im Keller befinden sich neben den Kellerräumen der Wohnungen auch ein Waschraum, ein Trockenraum sowie ein Raum für Mülltonnen mit einer Stahltür zur Straße. Hier ist auch die Fernwärmeanlage vorhanden, die das Haus beheizt. Die Abtrennung der Kellerräume der Wohnung erfolgt durch Bretterverschläge.

Gemäß Informationen der WEG-Verwaltung betrug die Erhaltungsrücklage zum 30.06.2024 ca. 42.920,24 €. Größere Maßnahmen wurden nicht beschlossen. Es sind auch keine Sonderumlagen beschlossen worden.

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

Gemäß GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des

Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Ein Energieausweis liegt vor. Er weist einen Energieendverbrauch von 95,30 kWh/m²*a aus.

Anmerkung:

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

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

Beschreibung des Sondereigentums Nr. 3

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

Lage des Sondereigentums:	1. OG links.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	Eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 85 m ² Wohnfläche gemäß Berechnungen aus den Grundrissplänen der Stadt Essen. Aufteilung laut Teilungserklärung mit Diele, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC, Küche mit Zugang zum Balkon. Zzgl. Kellerraum.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist unvermietet und eigen genutzt.
Baulicher Zustand:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da an dem Ortstermin niemand öffnete. Ein Sicherheitsabschlag für ggf. zu tätige Instandsetzungsarbeiten im Inneren der Wohnung wurde nicht vorgenommen.

Außenanlagen:

Das Wohnhaus ist vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt errichtet. An der linken und rechten Grundstücksseite führt jeweils eine Abfahrt hinunter zu den beiden Kellergaragen. Zwischen den Abfahrten und dem Hauseingang wurden Beete mit Bodendeckern errichtet, die durch einen Betonstreifen eingegrenzt werden. Die beiden Abfahrten haben einen Belag aus Betonpflastersteinen, ebenso der Zugang zum Hauseingang. Der rückwärtige Gartenbereich ist einzelnen Wohnungseigentümern zugeordnet. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist kein Gartenanteil zugeordnet. Vom Kellerausgang führt eine Betontreppe hinauf zu einem Weg aus Betonsteinplatten. Von dort werden die einzelnen Gartenanteile erschlossen. Ein Maschendrahtzaun dient als Einfriedung zu den abgegrenzten Flächen.

Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Restnutzungsdauer (aufgrund von Modernisierungen): rd. 32 Jahre

2.3 Massen und Flächen

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden und somit kein Aufmaß erstellt werden. Gemäß Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche rd. 92 m².

In den Bauakten der Stadt Essen und der Teilungserklärung waren keine Wohnflächenberechnungen vorhanden. Aus den Grundrisszeichnungen der Bauakte ergaben sich folgende Flächenangaben:

SE Nr. 3	Essen	(3,80 m x 4,36 m)	16,57 m ²	16,57 m ²
	Wohnen	(3,82 m x 5,70 m)	21,77 m ²	21,56 m ²
		(-0,12 m x 1,80 m)	= -0,22 m ²	
	Diele	(5,20 m x 2,00 m)	10,40 m ²	10,97 m ²
		(0,41 m x 1,40 m)	= 0,57 m ²	
	WC	(0,95 m x 1,40 m)	= 1,33 m ²	1,33 m ²
	Schlafen	(3,70 m x 4,94 m)	= 18,28 m ²	18,28 m ²
	Bad	(1,10 m x 2,57 m)	2,83 m ²	4,35 m ²
		(0,80 m x 1,90 m)	= 1,52 m ²	
	Küche	(3,24 m x 4,03 m)	13,06 m ²	14,00 m ²
		(0,80 m x 0,70 m)	= 0,56 m ²	
		(0,40 m x 0,95 m)	= 0,38 m ²	
				87,05 m ²
	abzgl. 3 % Putz	0,97 x 87,05 m ²	=	84,44 m ²
	Balkon	0,25 x (3,24 m x 1,20 m)	=	0,97 m ²
				85,41 m ²
				rd. 85,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vergl. § 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Diese Kaufpreise sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 26 Abs.1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall stehen keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der §§ 12 und 25 ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können. Jedoch kann ein Vergleichsfaktorverfahren angewandt werden, da der Gutachterausschuss der Stadt Essen **Immobilienrichtwerte** sowie deren zugehörigen Eigenschaften angegeben hat. Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2024. Sie sind mit dem vom Gutachterausschuss Essen festgestellten Index für Wohnungseigentum anzupassen.

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

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

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

3.2.1 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen.

Gemäß textlichen Zusatzinformationen zum Bodenrichtwert ist, unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone, zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.

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



Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke beziehen sich modellbedingt auf eine Baulandtiefe bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind in der Regel qualitativ zu unterteilen, vgl. Abb. 1. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt. Abhängigkeiten vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baulandtiefe unter 40m, Grundstücksfläche) wurden nicht festgestellt.

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 17182, Essen-Holsterhausen, *Hufelandstraße 34* zum Stichtag 01.01.2024:

530,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitrags- rechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II – VIII
Grundstückstiefe	= 40 m
Bemerkung	Der Bodenrichtwert ist durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern errichtet werden, geprägt.

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Bei den benachbarten Zonen liegen die Bodenrichtwerte bei 510 €/m² bis 580 €/m² oder es handelt sich um Sondernutzungszonen. Das zu bewertende Grundstück wird in seiner Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die benachbarten Zonen ist nicht notwendig. Es wird deshalb von einem Ausgangswert von **530,00 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2024 abgeleitet.

Von 2022 auf 2024 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Aufgrund der allmeinen Marktlage mit Preisrückgängen seit Herbst 2022 wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **530 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 herangezogen.

615,00 m² * 530,00 €/m² = 325.950,00 €

rd. 326.000,00 €

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 14.05.2024 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:
(angemessener Preis zum Wertermittlungstichtag)

rd. 326.000,00 €

3.2.3 Bodenwertanteil der Sondereigentume

Den einzelnen Wohnungs-, bzw. Teileigentumen ist ein anteiliger Bodenwert im Verhältnis der relativen Wertanteile der Einzeleigentume am Wert des gesamten bebauten Grundstücks zuzuordnen.

Stimmt die im Grundbuch festgelegte Aufteilung der Miteigentumsanteile nicht mit den Wertverhältnissen der Einzeleigentume überein, darf der dem einzelnen Wohnungseigentum zuzuordnende Bodenwertanteil nicht einfach durch Multiplikation des Gesamtbodenwerts mit dem vertraglich festgelegten Miteigentumsanteil ermittelt werden, sondern ist mit dem relativen Anteil des Wohnungseigentums am Gesamtwert zu bestimmen. Der relative Anteil des einzelnen Wohnungseigentums am Gesamtwert kann in solchem Fall über die Verhältnisse der Mieterträge erfolgen.

Im vorliegenden Fall wurden nicht die Sondernutzungsrechte der Gärten berücksichtigt. Nach Überprüfung der relativen Wertanteile ergibt sich für das zu bewertende Wohnungseigentum folgender neuer relative Wertanteil (nur für die Wertermittlung zu verwenden):

Wohnungseigentum Nr. 3:

1225 / 10.000 MEA

Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 3, Wohnung anteilig:

SE Nr. 3 326.000,00 € x 1.225,00 / 10.000 = 39.935,00 € **rd. 39.900,00 €**

3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist. Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024:

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet.

Wohnfläche (WF)

Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.

Nutzungsfläche (NUF)

i.d.R. ermittelt nach der DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Ausgabe August 2021)

Rohertrag

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.

Wohnnutzung

Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Zuschlag von 5 % auf die nach Mietspiegel ermittelte Miete angesetzt.

Gewerbliche Nutzung

Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietenspiegel „Büromarkt Essen“ der CUBION Immobilien AG verwendet. Kauffälle, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, werden von der Auswertung ausgeschlossen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 9.3) angesetzt.

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 ImmoWertV verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Bodenwert

Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des zum Kaufvertragsdatum gültigen Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“).

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Markt-anpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für unvermietetes Wohnungseigentum bei 1,7 % bei einer Standardabweichung von 1,5 bzw. für vermietete Objekte 2,0 % mit einer Standardabweichung von 1,7, wobei angemerkt wird, dass mäßige Lagen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten rechtfertigen, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten.

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine mittlere, jedoch Rand zur guten Lage. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **1,4 %** geschätzt.

Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die dazugehörigen Modellparameter zu verwenden, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2024:

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

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

Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **32 Jahren** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 3

Die Wohnung wird von der Eigentümerin bewohnt.

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

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Basiswert gem. Tabelle 1 (Baujahr 1935): **6,65 €/m²**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lageklasse 3) * 1,00

Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3: Wohnung Nr. 3 mit 85 m² * 0,99

Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges
gem. Punkt 8 und 9. etc. (Standardausstattung, Balkon, etc.) * 1,17

Mietwert gem. Mietspiegels:

SE Nr. 3 $6,65 \text{ €/m}^2 * 1,00 * 0,99 * 1,17 = 7,70 \text{ €/m}^2$ rd. 7,70 €/m²

Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:

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

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)
 SE Nr. 3 Wohnung 85,00m² 7,70 €/m² 654,50 €/Monat 7.854,00 €/Jahr

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt 7.854,00 €/Jahr

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:
 412,00 € / Wohneinheit 412,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

13,50 € / m² Wohn- und Nutzfläche

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

85,00 m² 1.147,50 €

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 157,08 €

1.716,58 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.716,58 €

Jährlicher Reinertrag 6.137,42 €

Reinertrag des Bodens

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

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

1,40 % * 39.900,00 € - 558,60 €

Ertrag der baulichen Anlagen 5.578,82 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 32 Jahre

Vervielfältiger * 25,651

bei 32 Jahren Restnutzungsdauer

1,40 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 143.102,31 €

Bodenwert + 39.900,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums 183.002,31 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 3:

rd. 183.000,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 25 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

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

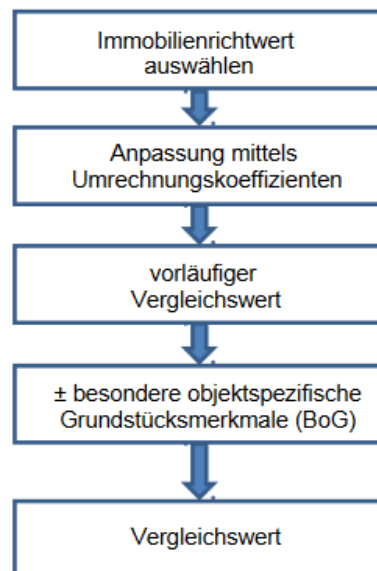
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

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

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Essen hat Immobilienrichtwerte für den Stichtag 01.01.2024 herausgegeben.

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



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

Der Preis einer Eigentumswohnung wird durch verschiedene Merkmale z. B. Baujahr, Ausstattung und Wohnfläche beeinflusst. Der Gutachterausschuss hat die Kauffälle aus der Kaufpreissammlung über Eigentumswohnungen aus den Jahren 2014 bis 2023 im Rahmen der Ermittlung der Immobilienrichtwerte 2024 untersucht und Umrechnungskoeffizienten. Die statistische Untersuchung erfolgte mit dem Verfahren der multiplen Regression.

Mit den Umrechnungskoeffizienten können Kaufpreise (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts in Vergleichspreise umgerechnet werden. Details hierzu sind dem Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2015, zu entnehmen, vgl. www.boris.nrw.de unter DATEN „Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW“. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Die Umrechnungskoeffizienten 2024 sind den Örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten 2024 zu entnehmen, die in BORIS.NRW veröffentlicht sind (www.boris.nrw.de).

Für das Merkmal Kaufzeitpunkt kann die Indexreihe für Eigentumswohnungen (siehe Unterkapitel 6.1.3) verwendet werden.

Allgemeines

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

Grundsätzliches

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

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

Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswertes im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt.

Anwendung

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

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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

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

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

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

Immobilienrichtwerte

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

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

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

Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen. Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

Zur zeitlichen Anpassung ist anzumerken, dass es im letzten Jahr einen Preisabfall von durchschnittlich 7 % gab, nach einem jahrelangen Anstieg. Von dem Stichtag des Immobilienrichtwertes, 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Stagnation ausgegangen. Siehe auch Wohnungseigentumsindex gem. GMB Essen:

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	108	2012	104	2019	148
2006	106	2013	110	2020	168
2007	105	2014	109	2021	201
2008	99	2015	110	2022	222
2009	99	2016	115	2023	206
2010	100	2017	124		
2011	100	2018	135		

Tabelle 6.1: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117182, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Holsterhausen
Immobilienrichtwertnummer	117182
Immobilienrichtwert	2800 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1962
Wohnfläche	69 m ²
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

3.4.2 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 3

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

Immobilienrichtwert			2800,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024	14.05.2024	
			rd. 2800,00 €/m ²
Mikrolage		lärmexponierte Lage	-15,00%
Angepasster IRW			rd. 2380,00 €/m ²
			Korrekturfaktoren
Baujahr	1962	1935	1,000
Wohnfläche	69,00 m ²	85,00 m ²	1,048
Größe der Wohnanlage WE je Eingang	7-12	7-12	1,000
Terrasse / Balkon	vorhanden	vorhanden	1,000
Stellplatz / Garage	nicht vorhanden	nicht vorhanden	1,000
Vermietungszustand	unvermietet	unvermietet	1,000
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,000
Vorläufiger Vergleichswert			2494,24 €/m ²
Weitere Abweichungen vom "Normobjekt"			rd. 2500,00 €/m ²
Multipliziert mit der Wohnfläche		85,00 m ²	212.010,40 €
BoG (sh. wie Ertragswert)			0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
			212.010,40 €
Vergleichswert			212.000,00 €

3.5 Verkehrswerte

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

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

3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 3

Der Vergleichswert wurde mit: rd. 212.000,00 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 183.000,00 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit abgeleitet wie auch die Daten des Vergleichswertverfahrens. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Ertragswert = **202.000,00 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein selbstgenutztes Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen und 2 Kellergaragen. Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, ordentlichen Zustand mit durchgeführten Modernisierungen ohne sichtbaren Instandhaltungsstau.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 3 liegt im 1. Obergeschoss links und besitzt gemäß Teilungserklärung eine Größe von rd. 95 m². Bei der Ermittlung der Wohnfläche aus den Grundrisszeichnungen der Bauakte der Stadt Essen ergab sich eine Größe von rd. 85 m². Es hat gemäß den Teilungsplänen eine normale Grundrissgestaltung mit Diele, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC und Küche mit Zugang zum rückseitigen Balkon.

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden, folglich können keine Aussagen über Aufteilung, Ausstattung und Zustand gemacht werden.

Die Bewertung erfolgte aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen, ohne Sicherheitsabschlag.

Der Verkehrswert für 1.276 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus und 2 Kellergaragen bebaute Grundstück in 45147 Essen, *Hufelandstraße 34*, Gemarkung Holsterhausen, Flur 13, Flurstücke 396, Wohnungsgrundbuch von Holsterhausen, Blatt 4918, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 3** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungstichtag 14.05.2024 mit

rd. 202.000,00 Euro

In Worten: Zweihundertzweitausend Euro geschätzt.
(entspricht bei rd. 85 m²: rd. 2.380 €/ m² Nutzfläche)

Mülheim a.d. Ruhr, den 17.06.2024

Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel

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

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

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

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

WertR: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

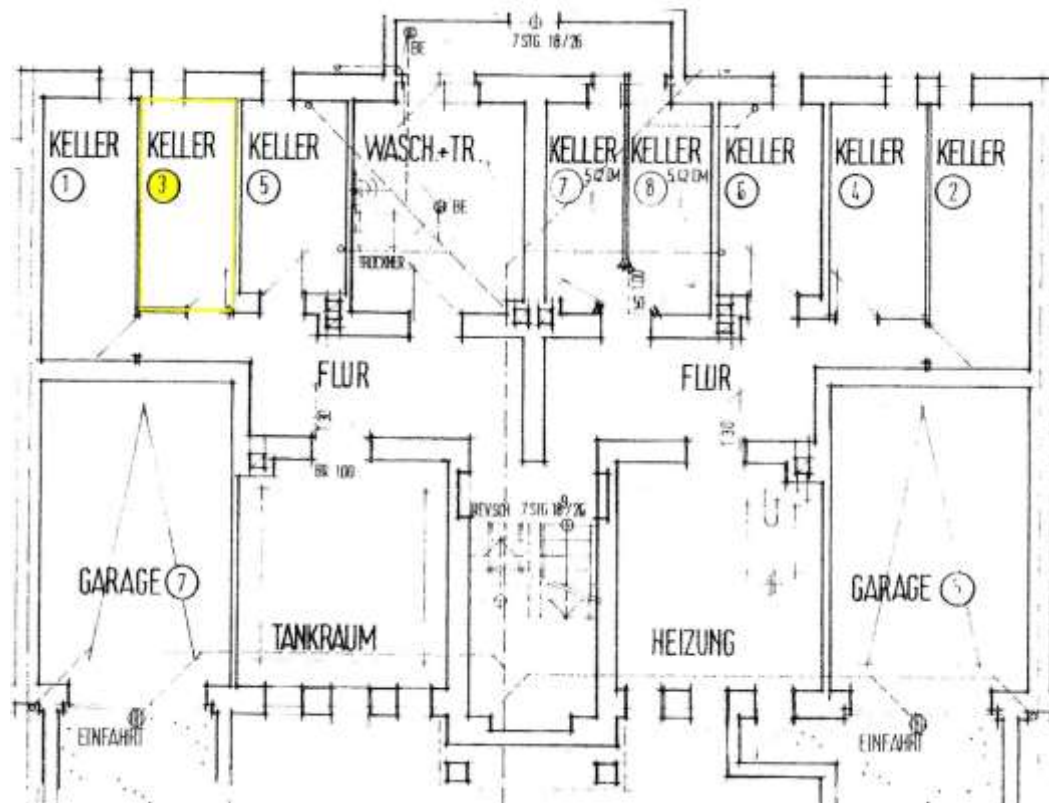
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

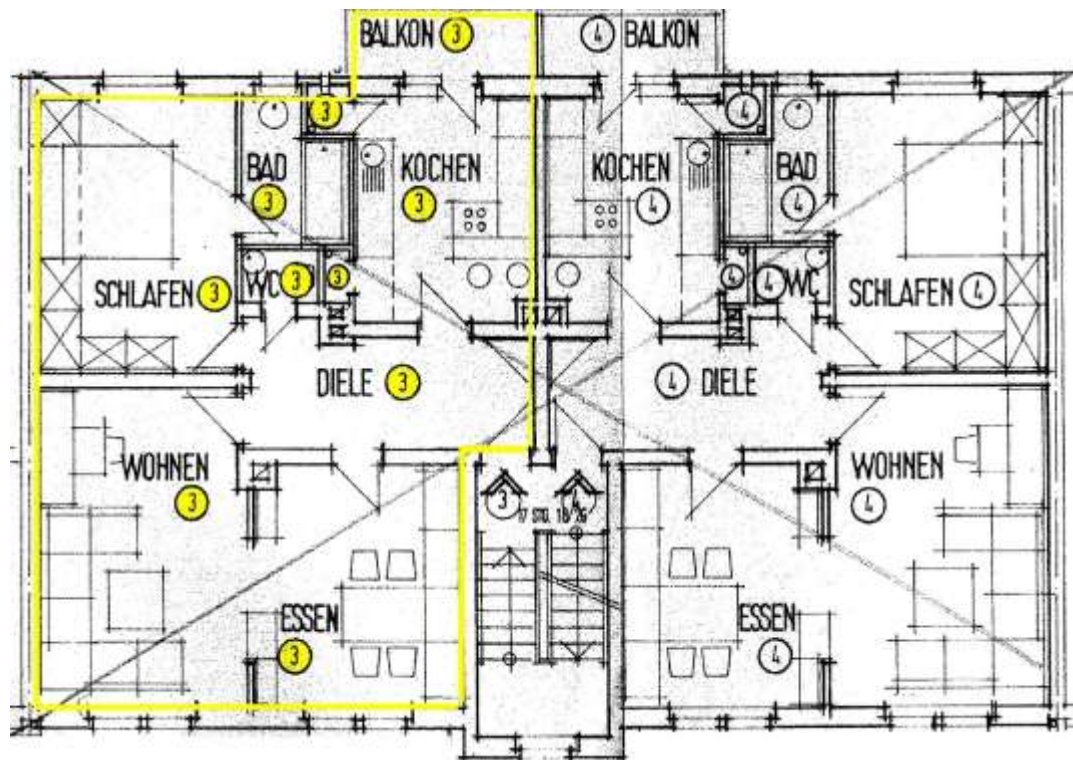
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2



Grundriss Kellergeschoss mit dem zum Wohnungseigentum Nr. 3 gehörenden Keller-
raum gemäß Teilungserklärung



Grundriss 1. Obergeschoss mit dem Wohnungseigentum Nr. 1 gemäß Teilungserklärung

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

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

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

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

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.