

**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.**

17.05.2024

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 027, 032, 033 /23



### **Objekte:**

**A) 180 K 027/23 743,04 / 10.000** Miteigentumsanteil an dem mit  
2 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebauten Grundstück  
**Weg zur Platte, 11, 13, 45133 Essen,**  
Gemarkung Bredeney, Flur 38, Flurstücke 449, 463, 490  
verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 1,**  
Wohnung im EG links des Hauses Nr. 11, zzgl. Kellerraum,  
Wohnungsgrundbuch von Bredeney Blatt 6020

**Verkehrswert: 446.000,00 Euro**

**B) 180 K 032/23 54,6667 / 10.000** Miteigentumsanteil an dem o. g. Grundstück  
Verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 15**, Tiefgaragenstellplatz,  
Teileigentumsgrundbuch von Bredeney Blatt 6034

**Verkehrswert: 19.000,00Euro**

**C) 180 K 033/23 54,6667 / 10.000** Miteigentumsanteil an dem o. g. Grundstück  
Verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 32**, Tiefgaragenstellplatz,  
Teileigentumsgrundbuch von Bredeney Blatt 6051

**Verkehrswert: 19.000,00 Euro**

Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag): 01.03.2024

## Inhaltsverzeichnis

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| A. Aufgabenstellung                                        | 4  |
| B. Grundlagen                                              | 4  |
| 1. Grundstücksbeschreibung                                 | 6  |
| 1.1 Tatsächliche Eigenschaften                             | 6  |
| 1.2 Gestalt und Form                                       | 9  |
| 1.3 Erschließungszustand                                   | 11 |
| 1.4 Rechtliche Gegebenheiten                               | 12 |
| 2. Gebäudebeschreibung                                     | 16 |
| 2.1 Fotoreportage                                          | 16 |
| 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 der Bodenwerte                            | 27 |
| 3.3 Ertragswertermittlung                                  | 31 |
| 3.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 1                   | 36 |
| 3.3.2 Ertragswert der Teileigentume Nr. 15 und 32, jeweils | 38 |
| 3.4 Vergleichswertermittlung                               | 39 |
| 3.4.1 Immobilienrichtwert                                  | 42 |
| 3.4.2 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 1                | 43 |
| 3.5 Verkehrswerte                                          | 44 |
| 3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 1                  | 44 |
| 3.5.2 Verkehrswert Teileigentum Nr. 15                     | 45 |
| 3.5.3 Verkehrswert Teileigentum Nr. 32                     | 46 |
| Anlagen                                                    |    |
| Literaturverzeichnis, Grundrisse                           |    |

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 29.01.2024, Geschäftsnr. 180 K 027, 032, 033 /23:

*„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung der Wohnungseigentums- bzw. Teileigentumsrechte*

Grundbuchbezeichnung:

*Wohnungsgrundbuch von Bredeney Blatt 6020*

*Lfd. Nr. 1 BV: 743,04 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:*

*Gemarkung Bredeney, Flur 38, Flurstück 449, Gebäude- und Freifläche, Weg zur Platte, 11, 13, Größe: 0,90 a,*

*Gemarkung Bredeney, Flur 38, Flurstück 463, Gebäude- und Freifläche, Weg zur Platte, 11, 13, Größe: 20,18 a,*

*Gemarkung Bredeney, Flur 38, Flurstück 490, Gebäude- und Freifläche, Weg zur Platte, 11, 13, Größe: 0,17 a.*

*Verbunden mit dem Sondereigentum an der Nr. 1 des Aufteilungsplanes, Teileigentumsgrundbuch Bredeney Blatt 6034 (Amtsgerichtsbezirk Essen)*

*Lfd. Nr. 1 BV: 54,6667 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem genannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Nr. 15 des Aufteilungsplanes*

*Teileigentumsgrundbuch Bredeney Blatt 6051 (Amtsgerichtsbezirk Essen)*

*Lfd. Nr. 1 BV: 54,6667 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem genannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Nr. 32 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).*

*Das Gutachten soll den Wert jedes Wohnungseigentums bzw. Teileigentums gesondert ausweisen. “*

## B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
  - 1.1 Schreiben vom Tiefbauamt der Stadt Essen vom 16.02.2024.
  - 1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.3 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 05.03.2024.
  - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 07.02.2024.

- 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 14.02.2024.
- 1.6 Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Bredeney, Blatt 6020 vom 02.01.2024, Blatt 6034 vom 13.05.2024, Blatt 6051 vom 13.05.2024 .
- 1.7 Auskunft Geoserver der Stadt Essen bezüglich des Planungsrechts.
- 1.8 Teilungserklärung Urk.- Rolle 25/2002 vom 31.01.2002 und Änderungen 99/2002 vom 6.3.2002, 45/2003 vom 27.01.2003, 137/2003 vom 25.03.2003 und 247/2003 vom 27.05.2003.
- 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 01.03.2024:  
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 besichtigt werden.  
**Die Wohnung, das Treppenhaus, die Kellerräume und die Tiefgarage konnten 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, 01.03.2024 festgelegt.
7. Ausfertigungen:  
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 50 Seiten. Hierin sind 2 Anlagen mit 3 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

# 1. Grundstücksbeschreibung

## 1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590 000 Einwohner).

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

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



Quelle: wikipedia.de

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

Lage, Entfernungen:

Essen Bredeney.

Bredeney gehört zu den südlichen Stadtteilen Essens, hat knapp 11.000 Einwohner und ist als Wohngegend sehr beliebt. Das Verkehrsaufkommen sowie der Geräuschpegel sind durch das *Bredeneyer Kreuz* (L 441 und B 224) in der Mitte des Stadtteils und den Anschluss an die etwas nördlich verlaufende A 52 sehr groß.

Die südliche Grenze bildet der *Baldeneysee*. An seinem nördlichen Ufer befindet sich der *Stadtwald Baldeney* und mitten im Wald die *Villa Hügel* mit Park, der ehemalige Sitz der Industriellenfamilie Krupp.

Entfernungen zum zu bewertenden Grundstück:

Stadtzentrum von Essen: ca. 6,4 km.

Hauptbahnhof: ca. 6,2 km.

Zur Autobahnauffahrt A 52 an der Anschlussstelle Essen-Rüttenscheid sind es ca. 2,7 km.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Sehr gute Wohnlage, Lageklasse 5 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen (= Faktor 1,15).

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich auf der Bredeneyer Straße.

Bei der Straße *Weg zur Platte* handelt es sich um eine ruhige Anliegerstraße mit ausschließlicher Wohnbebauung.

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

Die Straße *Weg zur Platte* ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zum vorwiegenden Teil mit zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise bebaut.

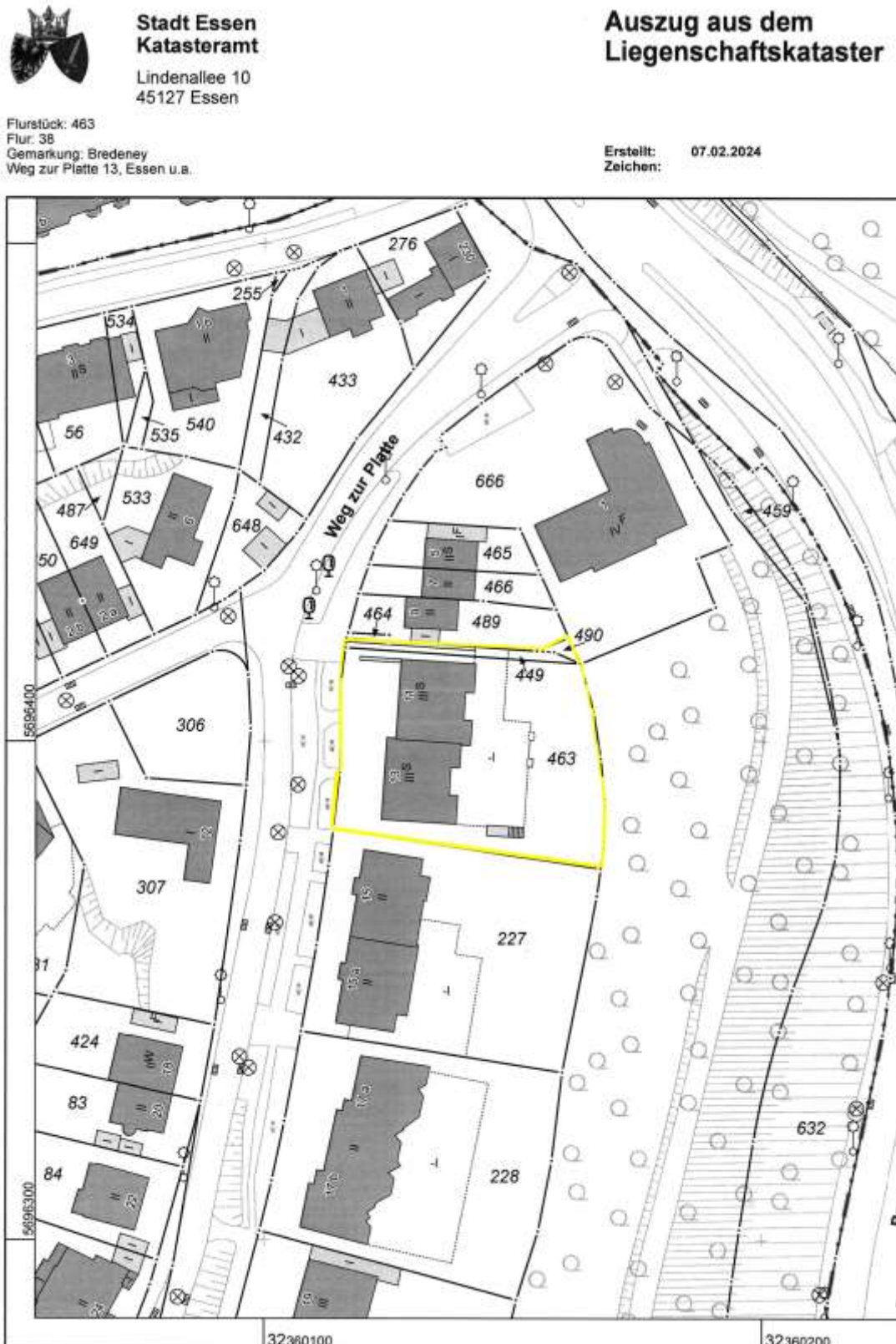
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Bredeney eingefügt.



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 449, 463 und Flurstück 490 eingefügt:



Lizenz vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen

**Flurstück 449:**

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Straßenfronten:       | Ca. 2 m zur <i>Weg zur Platte</i> . |
| Mittlere Tiefe:       | Ca. 44,00 m.                        |
| Mittlere Breite:      | Ca. 2 m.                            |
| Grundstückszuschnitt: | Trapezförmig.                       |
| Topografie:           | Eben.                               |
| Grundstücksgröße:     | 90,00 m <sup>2</sup> .              |

**Flurstück 463:**

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Straßenfronten:       | Ca. 36,50 m zur <i>Weg zur Platte</i> . |
| Mittlere Tiefe:       | Ca. 55,00 m.                            |
| Mittlere Breite:      | Ca. 36,50 m.                            |
| Grundstückszuschnitt: | Trapezförmig.                           |
| Topografie:           | Eben.                                   |
| Grundstücksgröße:     | 2.018,00 m <sup>2</sup> .               |

**Flurstück 490:**

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Straßenfronten:       | Keine.                 |
| Grundstückszuschnitt: | Dreieckig.             |
| Topografie:           | Eben.                  |
| Grundstücksgröße:     | 17,00 m <sup>2</sup> . |

**Flurstücke 449, 463, 490 (ein Grundstück im Rechtssinn):**

|                          |                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------|
| Grundstücksgröße gesamt: | 2.125,00 m <sup>2</sup> , gesamtes Grundstück. |
|--------------------------|------------------------------------------------|

### 1.3 Erschließungszustand

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | <i>Weg zur Platte</i> : Öffentliche Straße.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Straßenausbau:                                              | <i>Weg zur Platte</i> : Voll ausgebaute, asphaltierte zweispurige Fahrbahn mit Gehwegen auf beiden Straßenseiten. Parken auf der Straße auf der gegenüberliegenden Seite des zu bewertenden Grundstücks.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:      | Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW – vorhandene Bebauung – für die Anliegerfronten zur Straße <i>Weg zur Platte</i> sind getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegt derzeit im Sachgebiet nicht vor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Kanalanschluss, Frischwasser, Elektro, Telefon, Gas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | Es handelt sich bei der zu bewertenden Bebauung um 2 zweigeschossige Wohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen und Spitzboden sowie einer Tiefgarage. In offener Bauweise. Die beiden Häuser sind aneinanderggebaut und versetzt angeordnet. Sie sind vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Eingefriedet sind sie zum Gehweg durch eine Hecke. Zwischen Hecke und Gehweg befindet sich noch eine Rasenfläche auf dem öffentlichen Verkehrsraum. An der linken Grundstücksgrenze führt ein Weg hinunter zur Tiefgarage. Die Abfahrt wird zur linken Nachbargrundstück durch eine verklinkerte Mauer abgefangen. Entlang der rechten Grundstückseite verläuft ein gepflasterter Weg, der in den rückwärtigen Grundstücksteil verläuft. Dieser ist zur rechten Grundstückseite mit einem Stahlgitterzaun eingefriedet. An der linken Nachbargrenze schließt sich im hinteren Grundstücksteil eine Mauer aus Pflanzsteinen an. Der hintere Grundstücksteil ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. |

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 Bredeney Blatt 6020:

| Amtsgericht Essen               |                                           | Grundbuch von Bredeney                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       | Blatt 6020 | Bestandsverzeichnis                            |       |    |    |
|---------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------------------------------------------|-------|----|----|
| Laufende Nummer der Grundstücke | Reihfolge laufende Nummer der Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte                                                                                                                                                                                                                                     |       |            |                                                | Größe |    |    |
|                                 |                                           | Gemarkung (Vermessungsbezirk)                                                                                                                                                                                                                                                                               | Karte |            | Wirtschaftsart und Lage                        | ha    | a  | m² |
|                                 |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Flur  | Flurstück  |                                                |       |    |    |
| 1                               | 2                                         | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |            |                                                | 4     |    |    |
| 1                               |                                           | 743,04/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:                                                                                                                                                                                                                                                          |       |            |                                                |       |    |    |
|                                 |                                           | Bredeney                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 38    | 490        | Gebäude- und Freifläche, Weg zur Platte 13     |       | 21 | 25 |
|                                 |                                           | Bredeney                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 38    | 449        |                                                |       |    |    |
|                                 |                                           | Bredeney                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 38    | 463        |                                                |       |    |    |
|                                 |                                           | verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 1 des Aufteilungsplans .                                                                                                                                                                                                                                            |       |            |                                                |       |    |    |
|                                 |                                           | Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte - Bredeney Blatt 6020 bis Blatt 6051- dieses Blatt ausgenommen - beschränkt.                                                                                                              |       |            |                                                |       |    |    |
|                                 |                                           | Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligungen vom 23.01./06.03.2002, 27.01.2003/ 25.03.2003 (Ur.Nr. 25/02 + 99/02, 45/03 + 137/03 sowie Eigenurkunde vom 10.04.2003, Notar Leewe, Gronau) Bezug genommen. Eingetragen am 19.05.2003. |       |            |                                                |       |    |    |
|                                 |                                           | Kiehl                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |            |                                                |       |    |    |
| zu 1                            |                                           | Die Teilungserklärung vom 23.01.2002 ist bezüglich § 4 Nr. 1. (Zweckbestimmung) geändert. Bezug: Bewilligung von 27.05.2003 (UR-Nr. 247/03, Notar Martin Leewe, Gronau) Eingetragen am 11.06.2003.                                                                                                          |       |            |                                                |       |    |    |
| zu 1                            |                                           | Bredeney                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 38    | 449        | Gebäude- und Freifläche, Weg zur Platte 11, 13 |       |    | 90 |
|                                 |                                           | Bredeney                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 38    | 463        | Gebäude- und Freifläche, Weg zur Platte 11, 13 | 20    | 18 |    |
|                                 |                                           | Bredeney                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 38    | 490        | Gebäude- und Freifläche, Weg zur Platte 11, 13 |       |    | 17 |

Die Bestandsverzeichnisse der Grundbücher von Bredeney Blatt 6034 und 6051 haben den gleichen Wortlaut mit den entsprechenden Miteigentumsanteilen.

In **Abteilung II** der Grundbücher von Bredeney Blatt 6020, 6034, 6051 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 die Flurstücke 449, 463 und 490 mit insgesamt 14 Wohnungseigentumen und 18 Teileigentume (Tiefgarageneinstellplätze) wurden laut Teilungserklärung folgende besonderen Bestimmungen bzw. Sondernutzungsrechte festgelegt.

## 2. Sondernutzungsrechte

### a) Terrassen

Den Eigentümern der Erdgeschosswohnungen steht das Sondernutzungsrecht an den jeweils vorgelagerten Terrassen zu. Sie trifft auch die alleinige Unterhaltungspflicht hierfür.

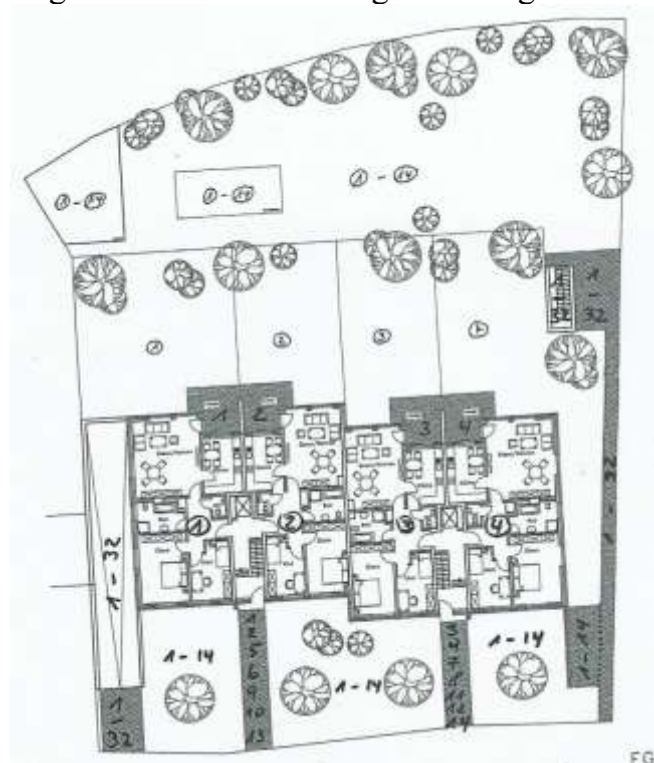
### b) Garten

Die Sondereigentümer der Erdgeschosswohnungen dürfen die an sie angrenzenden Gartenteile, wie sie im beigefügten Plan eingezeichnet sind, jeweils unter Ausschluß der anderen Miteigentümer als Erholungs- und Ziergarten anlegen und nutzen. Alle Maßnahmen müssen sich in das Gesamtbild der Wohnanlage einfügen. Im Übrigen sind bei einer Bepflanzung mit Bäumen die nachbarrechtlichen Grenzabstände zwischen den Gartenteilen einzuhalten. In der Höhe darf den Wohnungen in den Obergeschossen das Licht nicht genommen werden. Gartenhäuser dürfen nicht aufgestellt werden. Die Sondernutzungsberechtigten haben ihre Gartenteile auf eigene Kosten in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Zur Wahrung der Grundsätze für die Gartengestaltung kann der Verwalter die erforderlichen Maßnahmen treffen.

### c) Treppenhäuser und Zugangsflächen zu den Hauseingängen

An den Treppenhäusern und den Zugangsflächen zu den Hauseingängen haben jeweils die Wohnungen Mitsondernutzungsrechte, denen im Aufteilungsplan die Treppenhäuser und Zugangsflächen zu den Hauseingängen zugeordnet sind.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 1 wurde eine Terrasse und ein Garten zugeordnet, siehe nachfolgenden Plan der Teilungserklärung:



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 der Grundstücke folgende Eintragungen:

| Baulastenverzeichnis von ESSEN           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Baulastenblatt Nr. 9/616                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Seite 1     |
| Grundstück Weg zur Platte 13 / A         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| Gemarkung Bredeney Flur 38 Flurstück 463 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| Lfd.Nr.                                  | Inhalt der Eintragungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Bemerkungen |
| 1                                        | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3           |
| 1                                        | <p>Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das o.g. Grundstück zusammen mit den Grundstücken</p> <p>Weg zur Platte 13, Gemarkung Bredeney, Flur 38, Flurstück 449 und</p> <p>Weg zur Platte 13, Gemarkung Bredeney, Flur 38, Flurstück 490</p> <p>In Ergänzung der für diese Grundstücke im Baulastenverzeichnis unter Blatt Nr. 9/615 und 9/617 eingetragenen gleichlautenden Baulasten ein einziges Grundstück bildet.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 04.04.2002 am 16.04.2002</p> |             |

Für die Flurstücke 449 und 490 bestehen die gleichen Eintragungen mit entsprechenden Verweisen. Es handelt sich hier um Vereinigungsbaulasten.

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert.

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 449, 463 und 490: Baureifes Land.

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

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

*Anmerkung:*

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

## 2. Gebäudebeschreibung

**Art der Gebäude:** 2 zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bebauung, vollunterkellert, mit Tiefgarage.  
Insgesamt 14 Wohneigentume und 18 Teileigentume (Tiefgarageneinstellplätze).  
Zu bewerten ist die Wohnung Nr. 1 im Haus 11 und 2 Tiefgarageneinstellplätze (Nr. 15 und 32).

**Baujahr:** 2003.

Weg zur Platte 11, 13:  
Bauschein Nr. 61-52-01003878/032 vom 20.09.2002 zur Errichtung eines Wohnhauses mit 14 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 18 Stellplätzen.  
Rohbauabnahme 11.08.2003.  
Schlussabnahme 27.07.2004.

### 2.1 Fotoreportage



**Bild 01**

#### Übersichtsbild

Blick auf die beiden Mehrfamilienhäuser mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr.1. Dies befindet sich im EG links des Hauses Nr. 11. An der linken Grundstücksgrenze verläuft eine Abfahrt hinunter in die Tiefgarage. Hier befinden sich auch die beiden zu bewertenden Stellplätze Nr. 15 und 32. Die Abfahrt hat einen Belag aus Betonsteinpflaster. Rechts schließt sich zum Vorgarten ein Holzzaun an.



**Bild 02**

**Übersichtsbild**

Blick auf den Hauseingang Nr. 11. Die Türanlage besteht aus einem festen Element mit Verglasung und der Klingelanlage mit Briefkästen, sowie der verglasten Hauseingangstür. Über dem Eingang befindet sich eine Kragplatte aus Beton als Vordach.



**Bild 03**

**Übersichtsbild**

Blick auf den Vorgarten der beiden Häuser. Er ist zur Straße und teilweise zur Seite mit einer Hecke eingefriedet. Gepflasterte Wege führen ebenerdig zu den beiden Hauseingängen. Links und rechts davon wurden Rasenflächen angelegt.



**Bild 04**

**Übersichtsbild**

Blick auf die rechte Grundstücksseite mit Weg zur rückwärtigen Grundstücksfläche. Im vorderen Bereich des Weges wurde eine verklebte Mauer zum Vorgarten errichtet. Hier befindet sich auch der Abstellplatz für die Mülltonnen. Hinter diesem Bereich wurde noch zur Einfriedung ein Stahltor eingebaut.



**Bild 05**

**Übersichtsbild**

Blick auf die Rückfassade des Hauses Nr. 11 mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 1. Im Vordergrund sieht man die Gartenfläche, welche dem Sondereigentum Nr. 1 zugeordnet ist. Es handelt sich überwiegend um eine Rasenfläche. Eingefriedet ist sie zu den Nachbargärten und dem Gemeinschaftseigentum durch eine Hecke.



**Bild 06**

**Übersichtsbild**

Blick auf die dem Gemeinschaftseigentum zugehörige Rasenfläche. Sie befindet sich am Ende des Grundstücks hinter den den Sondereigentumen zugehörigen Gartenflächen. Hier befinden sich zum Nachbargrundstück überwiegend Bäume und Sträucher als Einfriedung.



**Bild 07**

**Übersichtsbild**

Blick auf die Außenkellertreppe im hinteren Grundstücksbereich, die hinunter in die Tiefgarage führt. Die Absturzsicherung besteht aus einer hochgezogenen Betonwand. Ein Stahlrohr dient als Handlauf.

## 2.2 Ausführung und Ausstattung

### Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherr-schenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hin-weisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausfüh-rung 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 Schieflagen durch Set-zungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenun-terschiede gemacht werden.

Die räumliche Aufteilung wurde dem Aufteilungsplan entnommen.

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

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KG gesamt:   | Treppenhäuser mit Aufzügen, Hausanschlussraum, Heizungsraum, Technikraum, Trockenraum, Wasch-<br>raum, Fahrradkeller, Abstellräume der Wohnungen,<br>Tiefgarage.                                                                                                |
| Haus Nr. 11: |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| EG:          | Treppenhaus mit Hauseingang, Aufzug,<br><br>Links: <b>SE Nr. 1 ( zu bewertende Wohnung):</b> Diele,<br>WC, Kind, Eltern, Bad, Küche, Wohnen mit Zugang<br>zur Terrasse. Sondernutzungsrecht an einer Terrasse<br>und einem Garten.<br><br>Rechts: wie EG links. |
| 1.OG:        | Links: wie EG links, Zugang zum Balkon.<br><br>Rechts: wie EG rechts, Zugang zum Balkon.                                                                                                                                                                        |
| DG:          | Links: Diele, WC, Abstellraum, Eltern, Bad, Küche,<br>Wohnen mit Zugang zum Balkon.                                                                                                                                                                             |

Rechts: wie DG links.

Spitzboden: Diele, WC, Abstellraum, Eltern, Bad, Küche, Wohnen mit Zugang zum Balkon.

### **Rohbau:**

Umfassungswände: Keller: Stahlbeton 30 cm, EG und OG: Mauerwerk mit Verblender 40 cm. Laut Planunterlagen.  
Fassade mit Verblender NF-Format.

Innenwände: Mauerwerk. 24 cm, 11,5 cm. Laut Planunterlagen.

Geschossdecken: Stahlbetondecken.

### **Dach:**

Dachkonstruktion: Satteldach mit Betondachsteine.

Dachentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.

### **Ausbau:**

Der Ausbau ist unbekannt, da die Wohnung, das Treppenhaus einschließlich Kellerräume und Tiefgarage nicht besichtigt werden konnten. Es kann deshalb keine Aussage über Zustand und Ausstattung gemacht werden.

### **Baulicher Zustand:**

Es handelt sich hier um 2 zweigeschossige Wohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen und Spitzboden in offener Bebauung, sowie eine eingeschossige Tiefgarage. Die Eigentümergeinschaft der zu bewertenden Grundstücke umfasst 14 Wohneigentume und 18 Teileigentume (Tiefgarageneinstellplätze). Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss links des Hauses Nr. 11. Die Gebäude wurden 2003/2004 errichtet und befinden sich äußerlich in einem baujahrstypischen Zustand ohne größeren sichtbaren Instandhaltungsschaden.

Bei den Dächern handelt es sich um Satteldächer mit Tondachpfannen. Rinnen und Fallrohre sind aus Zink. Die hoch angelegten Dachgauben haben eine Zinkverkleidung. Die Giebelseite hat oben einen eingeschnittenen Dachbalkon. Der Dachüberstand ist unterseitig mit Holzplatten verkleidet.

Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Bei den Fensterbänken handelt es sich um Rollläden aus dem gleichen Klinker. Die Rollläden sind aus Kunststoff.

Das Treppenhaus hat einen Bodenbelag aus Granitplatten. An den Wänden befinden sich Glasfasertapeten, soweit dies ersichtlich ist. Das Geländer besteht aus Stahl mit Ober- und Untergurt.

Laut Aussage der Hausverwaltung soll es durch die Außenwand hin und wieder zu Wassereindring kommen.

Die Wärmeversorgung der Wohnungen erfolgt durch eine Gaszentralheizung. Diese wurde vor ca. 2-3 Jahren laut Hausverwaltung erneuert. Der Warmwasserkessel soll ebenfalls noch erneuert werden.

Gemäß Informationen der WEG-Verwaltung betrug die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2022 ca. 70.000,00 €. 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 116 kWh/m<sup>2</sup>\*a aus.

*Anmerkung:*

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

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

## **Beschreibung des Sondereigentums Nr. 1**

**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: EG links im Haus Nr. 11.

Räumliche Aufteilung/  
Grundrissgestaltung: Eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Aufteilung mit Diele, WC, Kind, Schlafzimmer, Bad, Küche, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten. Sondernutzungsrecht an einer Terrasse und ei-

nem Garten. Zzgl. Kellerraum.

Vermietungszustand: Die Wohnung ist unvermietet und eigen genutzt.

Baulicher Zustand: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da an dem Ortstermin niemand öffnete.

### **Außenanlagen:**

Die Doppelhäuser wurden vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt errichtet. An der linken Grundstücksseite führt eine Abfahrt hinunter in die Tiefgarage. Diese befindet sich teilweise unterhalb der EG Wohnungen und teilweise hinter dem Haus unterhalb des Gartens. Eingefriedet ist das Grundstück zur Straße mit einer Hecke. An der linken Abfahrt dient eine Mauer mit Klinkersteinen als Absturzsicherung und zur Abfangung des Höhenunterschiedes. Zwischen Vorgarten und Abfahrt wurde ein kleiner Holzzaun errichtet. Jeweils ein Weg aus Betonpflastersteinen führt zu den Hauseingängen. Der Vorgarten besteht aus Rasenflächen mit vereinzelt Sträuchern. An der rechten Grundstücksgrenze dient ein Stahlgitterzaun als Einfriedung. Hier führt ein gepflasterter Weg in den rückwärtigen Grundstücksteil. Der vordere Weg ist durch eine ca. 2 m hohe verlinkerte Mauer zum Vorgarten des zu bewertenden Grundstücks abgetrennt. Hier sind auch die Mülltonnen abgestellt. Auf Höhe der Vorderfassade wurde ein Stahlgittertor errichtet. Über diesen Weg gelangt man in den hinteren Gartenteil, der zur Gemeinschaftsfläche gehört. Er besteht überwiegend aus einer Rasenfläche. Von dort gelangt man auch über eine Treppe in die Tiefgarage. Der Treppenabgang hat eine Absturzsicherung aus Beton. Zwischen der Gemeinschaftsfläche und den Gebäuden sind die Gartenflächen angelegt, die den einzelnen Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind. Die rückwärtige Grundstücksgrenze hat keine direkte Einfriedung. In Teilbereichen sind hier Pflanzsteine errichtet, die auch zur Abfangung des tiefer gelegenen Nachbargrundstück dienen.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 1 ist neben der Terrasse auch ein Gartengrundstück zugeordnet. Dieses ist zum Gemeinschaftsgarten mit einer Hecke eingefriedet. An der Seite ist auch noch ein Holztörchen eingebaut. Der Garten besteht aus einer Rasenfläche und hat eine Pflanzecke.

### **Restnutzungsdauer:**

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: rd. 59 Jahre

## 2.3 Massen und Flächen

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden und somit kein Aufmaß erstellt werden. Gemäß Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche rd. 95 m².

### Ermittlung der Flächen der jeweiligen Terrassen und Balkone

|            |            |   |        |   |         |         |
|------------|------------|---|--------|---|---------|---------|
| Terrassen: | 3,7225     | x | 2,9625 | = | 14,75   |         |
|            | ./. 2,50   | x | 0,135  | = | 0,34    |         |
|            | ./. 1,7225 | x | 1,2025 | = | 2,07    |         |
|            |            |   |        |   |         | = 12,34 |
|            | 12,34      | x | 0,25   | = | 3,09 qm | =====   |

### Ermittlung der Wohnfläche lt. DIN 283

=====

#### Erdgeschoß: Wohnung 1

-----

|                 |           |   |       |   |                                |            |
|-----------------|-----------|---|-------|---|--------------------------------|------------|
| Essen / Wohnen: | 5,055     | x | 6,035 | = | 30,51 qm                       |            |
| Küche:          | 4,3125    | x | 2,925 | = | 12,61 qm                       |            |
| Bad:            | 3,02      | x | 2,515 | = | 7,60                           |            |
|                 | 0,615     | x | 1,39  | = | 0,85                           |            |
|                 | ./. 0,255 | x | 0,73  | = | 0,19                           |            |
|                 |           |   |       |   |                                | = 8,26 qm  |
| Abstellraum:    | 0,675     | x | 1,01  | = | 0,68 qm                        |            |
| WC:             | 1,69      | x | 1,01  | = | 1,71 qm                        |            |
| Flur:           | 1,135     | x | 0,95  | = | 1,08                           |            |
|                 | + 1,51    | x | 1,25  | = | 1,89                           |            |
|                 | + 3,315   | x | 1,785 | = | 5,92                           |            |
|                 |           |   |       |   |                                | = 8,89 qm  |
| Eltern:         | 5,36      | x | 3,635 | = | 19,48 qm                       |            |
| Kind:           | 3,035     | x | 3,61  | = | 10,96                          |            |
|                 | + 0,95    | x | 1,785 | = | 1,70                           |            |
|                 |           |   |       |   |                                | = 12,66 qm |
|                 |           |   |       |   |                                | -----      |
|                 |           |   |       |   | Summe der Flächen Wohnung 1    | 94,80 qm   |
|                 |           |   |       |   | ./. 3 % Putz                   | 2,84 qm    |
|                 |           |   |       |   |                                | -----      |
|                 |           |   |       |   | Zwischensumme                  | 91,96 qm   |
|                 |           |   |       |   | + Terrasse                     | 3,09 qm    |
|                 |           |   |       |   |                                | -----      |
|                 |           |   |       |   | Summe der Wohnfläche Wohnung 1 | 95,05 qm   |
|                 |           |   |       |   |                                | =====      |

### 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 Marktanpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

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

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

Im vorliegenden Fall stehen keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der §§ 12 und 25 ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können. Jedoch kann ein Vergleichsfaktorverfahren angewandt werden, da der Gutachterausschuss der Stadt Essen **Immobilienrichtwerte** sowie deren zugehörigen Eigenschaften angegeben hat. Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2024. 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 17108, Essen-Bredeney, *Weg zur Platte 11* zum Stichtag 01.01.2024:

**700,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                                               |                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungszustand                           | = Baureifes Land                                                                                                                                            |
| Baufläche/Baugebiet                           | = Wohnbaufläche                                                                                                                                             |
| Erschließungsbeitrags-<br>rechtlicher Zustand | = frei                                                                                                                                                      |
| Anzahl der Vollgeschosse                      | = II – IV                                                                                                                                                   |
| 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 der Bodenwerte

#### 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 handelt es 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 **700,00 €/m<sup>2</sup>** 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 **700 €/m<sup>2</sup>** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2024 herangezogen.

**Berücksichtigung der Baulast**

Auf dem Grundstück lastet eine Vereinigungsbaulast. Nach Auffassung des OLG Karlsruhe (Urteil vom 06.11.1991- 1U 128/91; NJW-RR 92, 1104) ist die Belastung des Grundstücks mit einer Baulast als Sachmangel zu sehen, der zu einem Minderungsrecht führt. Im Vergleich zum Richtwertgrundstück ohne Baulast ist das zu bewertende Grundstück benachteiligt, da es sich aus baurechtlicher Sicht nicht um ein eigenständiges Grundstück handelt, sondern ein Teilgrundstück des Gesamtgrundstückes, bestehend aus auf Seite 14 aufgeführten Flurstücken, darstellt. Es handelt sich vor allem um Auswirkungen bei genehmigungspflichtigen Änderungs- und Umbauarbeiten, die anderen Voraussetzungen unterliegen, wenn es sich um ein eigenständiges Grundstück handelt. In einigen Genehmigungsfällen kann die Vereinigungsbaulast auch Vorteile, bzw. Vereinfachungen nach sich ziehen. Die Auswirkung der Vereinigungsbaulast muss mit einem Abschlag berücksichtigt werden.

Als Wertminderung hält die Unterzeichnerin einen Abzug von 1 % vom Bodenrichtwert für angemessen:

$$700 \text{ €/m}^2 * 0,99 = 693,00 \text{ €}$$

$$\text{rd. } 693,00 \text{ €/m}^2$$

**Berücksichtigung des Grundstückszuschnittes:**

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich bei einer maximalen Tiefe von ca. 55 m um ein Grundstück mit Übertiefe.

Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 40 m.

In der Wertermittlungspraxis werden Übertiefen dadurch berücksichtigt, dass eine Aufteilung in Vorder- und Hinterland vorgenommen wird, wobei das Hinterland einen deutlichen Wertabschlag zum Vorderlandwert erfährt.

Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 2.125 m<sup>2</sup>.

Daraus ergeben sich folgende Teilflächen:

$$\text{Vorderlandfläche bis 40 m und angemessene Frontbreite} = \text{rd. } 1.600,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Hinterlandfläche } 2.125,00 \text{ m}^2 - 1.600,00 \text{ m}^2 = 525 \text{ m}^2$$

Vorderlandfläche Teilfläche 1):

$$1.600 \text{ m}^2 * 693,00 \text{ €/m}^2 = 1.108.800,00 \text{ €}$$

$$\text{rd. } 1.100.000,00 \text{ €}$$

Bei Grundstücksflächen, die jenseits einer Grundstückstiefe von 40 m liegen, wird gemäß Grundstücksmarktbericht eine Spanne zwischen 7 und 60 % des Bodenwertes angegeben, wobei der Median bei 18 % liegt bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 240 m<sup>2</sup>. Diese Größenordnung erscheint in der Lage und Bodenwertniveau angemessen.

Hinterlandfläche (Teilfläche 2):

$$525 \text{ m}^2 * 693 \text{ €/m}^2 * 0,18 = 65.488,50 \text{ €}$$

**rd. 65.500,00 €**

### **Anmerkung:**

Um die Modellkonformität zu wahren, sind Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität (dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen, sogenannter zusätzlicher Hausgarten), **als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** am Ende der Verfahren zu berücksichtigen. Das betrifft ebenfalls sonstige Rechte.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 01.03.2024 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

Bodenwert, Teilfläche 1:

(angemessener Preis zum Wertermittlungstichtag)

**1.100.000,00 €**

Teilfläche 2 (mit abweichender Grundstücksqualität, Hausgartenfläche):

**rd. 65.500,00 €**

### **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 ergeben sich für die zu bewertende Wohnungs- bzw. Teileigentume folgende neue relative Wertanteile (nur für die Wertermittlung zu verwenden):

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Wohnungseigentum Nr. 1: | 790 / 10.000 MEA |
| Sondereigentum Nr. 15:  | 50 / 10.000 MEA  |
| Sondereigentum Nr. 32:  | 50 / 10.000 MEA  |

#### **Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 1, Wohnung**

**anteilig:**

$$\text{SE Nr. 1} \quad 1.100.000,00 \text{ €} \times 790,00 / 10.000 = 86.900,00 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{86.900,00 \text{ €}}$$

#### **Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 15, Tiefgaragenstellplatz**

**anteilig:**

$$\text{SE Nr. 15} \quad 1.100.000,00 \text{ €} \times 50,000 / 10.000 = 5.500,00 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{5.500,00 \text{ €}}$$

#### **Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 32, Tiefgaragenstellplatz**

**anteilig:**

$$\text{SE Nr. 32} \quad 1.100.000,00 \text{ €} \times 50,000 / 10.000 = 5.500,00 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{5.500,00 \text{ €}}$$

#### **Bodenwertanteil (Hinterland) für das Sondereigentum Nr. 1, Wohnung**

**anteilig:**

$$\text{SE Nr. 1} \quad 65.000,00 \text{ €} \times 790,000 / 10.000 = 5.135,00 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{5.100,00 \text{ €}}$$

#### **Bodenwertanteil (Hinterland) für das Sondereigentum Nr. 15, Tiefgaragenstellplatz**

**anteilig:**

$$\text{SE Nr. 15} \quad 65.000,00 \text{ €} \times 50,000 / 10.000 = 325,00 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{300,00 \text{ €}}$$

#### **Bodenwertanteil (Hinterland) für das Sondereigentum Nr. 32, Tiefgaragenstellplatz**

**anteilig:**

$$\text{SE Nr. 32} \quad 65.000,00 \text{ €} \times 50,000 / 10.000 = 325,00 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{300,00 \text{ €}}$$

### 3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

### Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 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 Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - 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 Marktanpassungsfaktor 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 gute Lage. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten tlw. erhebliche Preisabfälle festzustellen sind. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **1,5 %** 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 **59 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. 1

Die Wohnung wird vermutlich 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 Wertermittlungstichtag 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).

|                                                                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <i>Basiswert</i> gem. Tabelle 1 (Baujahr 2003/2004):                                                            | <b>8,43 €/m²</b> |
| Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lageklasse 5)                                                             | * 1,15           |
| Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3: Wohnung Nr. 1 mit 95 m²                                                 | * 1,00           |
| Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges<br>gem. Punkt 8 und 9. etc. (Standardausstattung, Garten, etc.) | * 1,10           |

**Mietwert** gem. Mietspiegels:

$$\text{SE Nr. 1 } 8,43 \text{ €/m}^2 * 1,15 * 1,00 * 1,10 = 10,66 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 10,70 \text{ €/m}^2$$

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

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

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

SE Nr. 1 Wohnung 95,00m<sup>2</sup> 10,70 €/m<sup>2</sup> 1016,50 €/Monat 12.198,00 €/Jahr

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt

12.198,00 €/Jahr

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

412,00 € / Wohneinheit 412,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

13,50 € / m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

95,00 m<sup>2</sup> 1.282,50 €

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 243,96 €

1.938,46 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt

- 1.938,46 €

Jährlicher Reinertrag

10.259,54 €

Reinertrag des Bodens

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

Liegenschaftszinssatz \* Bodenwert

1,50 % \* 86.900,00 €

- 1.303,50 €

Ertrag der baulichen Anlagen

8.956,04 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 59 Jahre

Vervielfältiger \* 38,971

bei 59 Jahren Restnutzungsdauer

1,50 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen

349.025,83 €

Bodenwert

+ 86.900,00 €**Vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums**

435.925,83 €

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

Vorläufiger Ertragswert

435.925,82 €

Wertanteil Hinterland

ca. + 5.100,00 €

441.025,82 €

**Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 1:****rd. 441.000,00 €**

**3.3.2 Ertragswert der Teileigentume Nr. 15 und 32, jeweils**

Bei dem Teileigentum Nr. 15 und 32 handelt es sich jeweils um einen Tiefgarageneinstellplatz. Die durchschnittliche ortsübliche Miete beträgt gem. Gutachterausschuss Essen 55,00 € / Monat. Es wird aufgrund der guten Lage von einer nachhaltigen Miete von rd. 60,00 € / Monat ausgegangen.

**Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)**

|                       |               |               |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Tiefgaragenstellplatz | 60,00 €/Monat | 720,00 €/Jahr |
|-----------------------|---------------|---------------|

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| 45,00 € / Tiefgaragenstellplatz | 45,00 € |
|---------------------------------|---------|

Instandhaltungsaufwendungen:

102,00 € / Tiefgaragenstellplatz

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| 1 Tiefgaragenstellplatz | 102,00 € |
|-------------------------|----------|

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| 2,0 % der wohnbaulichen Erträge | 14,40 €         |
|                                 | <u>161,40 €</u> |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt | - 161,40 € |
|-------------------------------------------|------------|

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Jährlicher Reinertrag | 558,60 € |
|-----------------------|----------|

Reinertrag des Bodens

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

Liegenschaftszinssatz \* Bodenwert

|                     |            |
|---------------------|------------|
| 2,50 % * 5.500,00 € | - 137,50 € |
|---------------------|------------|

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Ertrag der baulichen Anlagen | 421,10 € |
|------------------------------|----------|

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 59 Jahre

Vervielfältiger \* 30,68

bei 59 Jahren Restnutzungsdauer

2,50 % Liegenschaftszinssatz

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Ertragswert der baulichen Anlagen | 12.919,77 € |
|-----------------------------------|-------------|

|           |              |
|-----------|--------------|
| Bodenwert | + 5.500,00 € |
|-----------|--------------|

|                                                |                    |
|------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b> | <b>18.419,77 €</b> |
|------------------------------------------------|--------------------|

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Vorläufiger Ertragswert | 18.419,77 € |
|-------------------------|-------------|

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Wertanteil Hinterland | ca. + 300,00 € |
|-----------------------|----------------|

18.719,77 €

|                                         |                        |
|-----------------------------------------|------------------------|
| <b>Ertragswert Teileigentum Nr. 15:</b> | <b>rd. 19.000,00 €</b> |
|-----------------------------------------|------------------------|

|                                         |                        |
|-----------------------------------------|------------------------|
| <b>Ertragswert Teileigentum Nr. 32:</b> | <b>rd. 19.000,00 €</b> |
|-----------------------------------------|------------------------|

### 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:

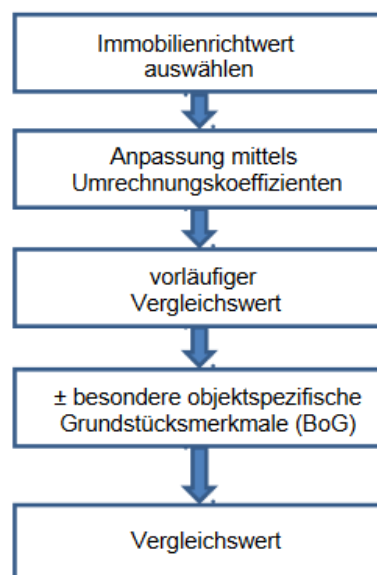
*Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.*

*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](http://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](http://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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt.

#### Anwendung

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

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

### Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

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

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

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

#### Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

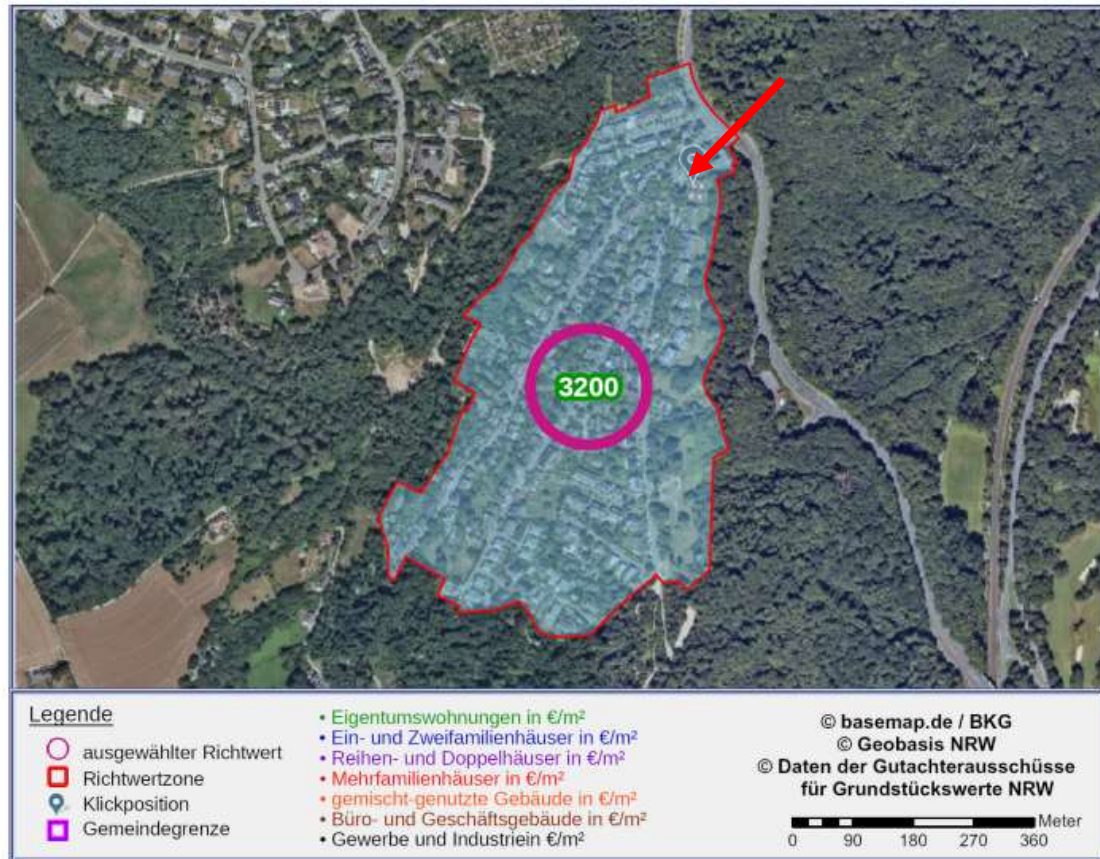
Zur zeitlichen Anpassung ist anzumerken, dass es im letzten Jahr einen Preisabfall von durchschnittlich 7 % gab, nach einem jahrelangen Anstieg. Von dem Stichtag des Immobilienrichtwertes, 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Stagnation ausgegangen. Siehe auch Wohnungseigentumsindex 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       |
| <b>2010</b> | <b>100</b> | 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. 117639, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

| Lage und Wert                      |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Gemeinde                           | Essen                       |
| Ortsteil                           | Bredeney                    |
| Immobilienrichtwertnummer          | 117639                      |
| <b>Immobilienrichtwert</b>         | <b>3200 €/m<sup>2</sup></b> |
| 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 <sup>2</sup>           |
| Balkon                             | vorhanden                   |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude    | 7-12                        |
| Sonstige Hinweise                  |                             |
| Mietsituation                      | unvermietet                 |

**3.4.2 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 1**

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

|                                                       |                            |                                                          |                     |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Immobilienrichtwert</b>                            |                            |                                                          | 3200,00 €/m²        |
|                                                       |                            |                                                          |                     |
| <b>Merkmale</b>                                       | <b>Immobilienrichtwert</b> | <b>Wertermittlungsobjekt</b>                             |                     |
| Wertermittlungsstichtag                               | 01.01.2024                 | 22.01.2024                                               |                     |
|                                                       |                            |                                                          | rd. 3200,00 €/m²    |
| Mikrolage                                             |                            |                                                          |                     |
| Angepasster IRW                                       |                            |                                                          | rd. 3200,00 €/m²    |
|                                                       |                            |                                                          | Korrekturfaktoren   |
| Baujahr                                               | 1962                       | 2003                                                     | 1,225               |
| Wohnfläche                                            | 69,00 m²                   | 95,00 m²                                                 | 1,063               |
| Größe der Wohnanlage<br>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 - gehoben                                         | 1,100               |
| Vorläufiger<br>Vergleichswert                         |                            |                                                          | 4583,66 €/m²        |
| Weitere Abweichungen<br>vom "Normobjekt"              |                            |                                                          |                     |
| Multipliziert mit der<br>Wohnfläche                   |                            | 95,00 m²                                                 | 435.447,32 €        |
| BoG (sh. wie Ertragswert)                             |                            |                                                          | 0,00 €              |
| besondere<br>objektspezifische<br>Grundstücksmerkmale |                            | Sondernutzungsrecht an<br>der Gartenfläche,<br>geschätzt | 20.000,00 €         |
|                                                       |                            |                                                          | 455.447,32 €        |
| <b>Vergleichswert</b>                                 |                            |                                                          | <b>455.000,00 €</b> |

### 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. 1

Der Vergleichswert wurde mit: rd. 455.000,00 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 441.000,00 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit abgeleitet wie auch die Daten des Vergleichswertverfahrens. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Vergleichswert = **446.000,00 €**. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein leerstehendes und nicht vermietetes Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit 10 Parteien. Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, ordentlichen Zustand mit leichtem Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 1 liegt im Erdgeschoss links des Hauses Nr. 11 und besitzt gemäß Teilungserklärung eine Größe von rd. 95 m<sup>2</sup>. Es hat gemäß der Teilungspläne eine normale Grundrissgestaltung mit rückseitiger Terrasse und Sondernutzungsrecht an einem Gartenteil. Die Wohnung und deren Zustand konnte nicht besichtigt werden, da an dem Ortstermin niemand öffnete.

Der Verkehrswert für 743,04 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit 2 Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage bebaute Grundstück in 45133 Essen, **Weg zur Platte 11, 13**, Gemarkung Bredeney, Flur 38, Flurstücke 449, 463 und 490, Wohnungsgrundbuch von Bredeney, Blatt 6020, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 1** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2024 mit

**rd. 446.000,00 Euro**

In Worten: Vierhundertsechszwanzigtausend Euro geschätzt.

(entspricht bei rd. 95 m<sup>2</sup>: 4.695 €/ m<sup>2</sup> Nutzfläche, incl. Sondernutzungsrecht Gartenanteil)

Dieser Wert liegt im Bereich der Durchschnittswerte für eine gute Lage in Essen-Bredeney, sh. Auszug aus Grundstücksmarktbericht Essen 2023.

| Bredeney           |   |       |       |       |        |
|--------------------|---|-------|-------|-------|--------|
| Anzahl             | — | 23    | 27    | 14    | 50     |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 2.547 | 3.146 | 4.644 | 5.066  |
| Max-KP [€/m²WF]    | — | 3.643 | 4.595 | 6.479 | 10.215 |
| Min-KP [€/m²WF]    | — | 779   | 1.527 | 3.089 | 3.728  |
| StAbw-KP [€/m²WF]  | — | 738   | 660   | 959   | 1.277  |
| Median-WF [m²]     | — | 89    | 97    | 129   | 140    |
| Median-Baujahr     | — | 1969  | 1983  | 2004  | 2020   |

### 3.5.2 Verkehrswert Teileigentum Nr. 15

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen Tiefgarageneinstellplatz.

Die Tiefgarage war am Ortstermin nicht zugänglich, folglich können keine Aussagen über den Zustand im Inneren gemacht werden.

Der Ertragswert wurde mit **19.000,00 Euro** ermittelt.

Gemäß Marktbericht des Gutachterausschuss beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe von Tiefgarageneinstellplätze rd. 15.000 €, siehe nächste Seite, Auszugs am dem GMB Essen.

Da es sich um einen Stellplatz in guter Lage handelt, ist der ermittelte Ertragswert plausibel und wird als Verkehrswert herangezogen.

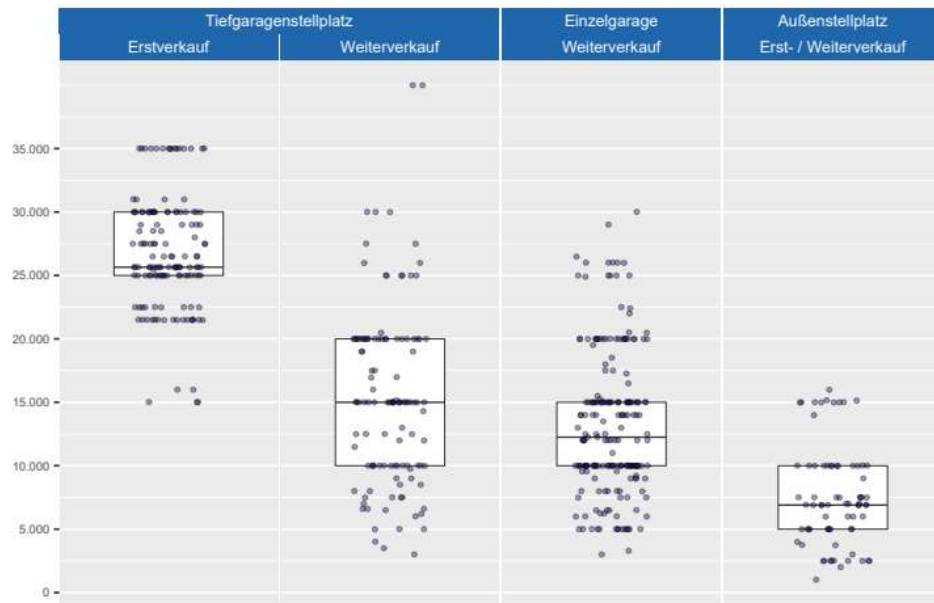


Abbildung 6.9: Boxplots Kaufpreise in € - Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

Der Verkehrswert für **54,6667** / 10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit 2 Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage bebaute Grundstück in 45133 Essen, **Weg zur Platte 11, 13** Gemarkung Bredeney, Flur 38, Flurstücke 449, 463 und 490, Teileigentumsgrundbuch von Bredeney, Blatt 6034, verbunden mit dem **Teileigentum Nr. 15** des Aufteilungsplanes, Tiefgaragenstellplatz wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2024 mit

**rd. 19.000,00 Euro**

In Worten: Neunzehntausend Euro geschätzt.

### 3.5.3 Verkehrswert Teileigentum Nr. 32

Der Ertragswert wurde mit **19.000,00** Euro ermittelt.

Der Verkehrswert für **54,6667** / 10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit 2 Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 45133 Essen, **Weg zur Platte 11, 13** Gemarkung Bredeney, Flur 38, Flurstücke 449, 463 und 490, Teileigentumsgrundbuch von Bredeney, Blatt 6034, verbunden mit dem **Teileigentum Nr. 32** des Aufteilungsplanes, Tiefgaragenstellplatz wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2024 mit

**rd. 19.000,00 Euro**

In Worten: Neunzehntausend Euro geschätzt.

Mülheim a.d. Ruhr, den 17.05.2024

---

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).

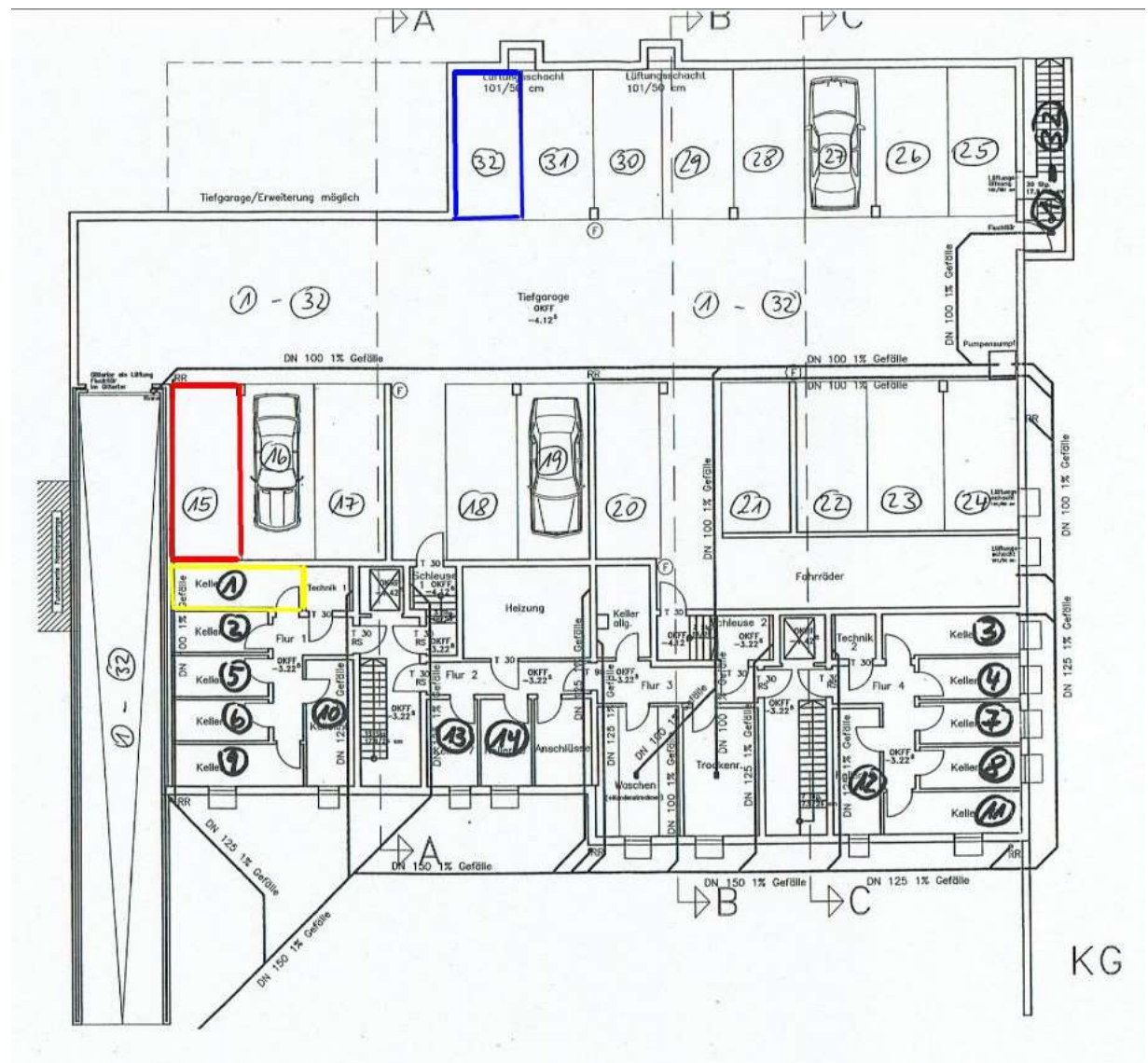
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

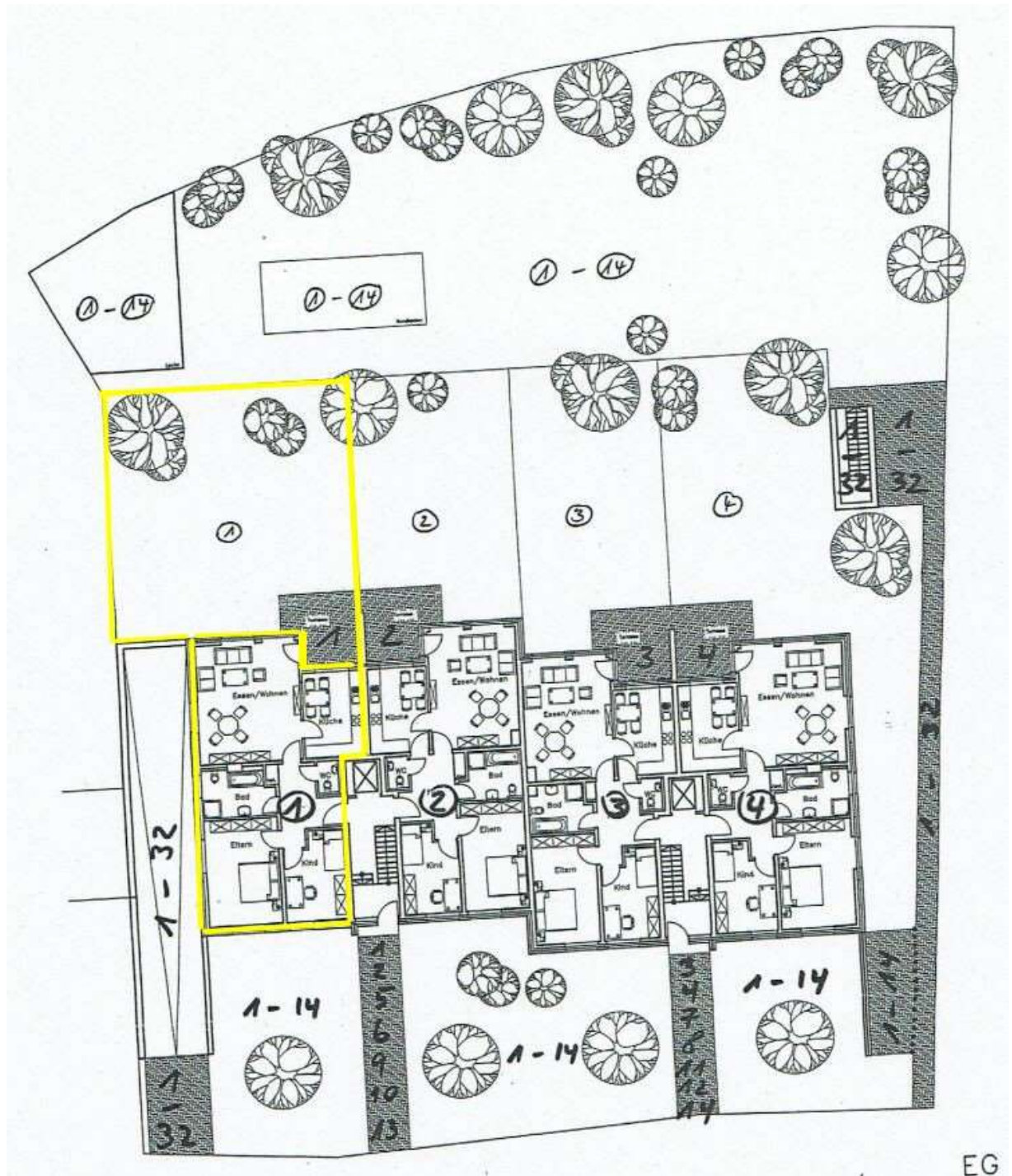
**Baukosten Gebäude 2013**, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

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

Anlage 2



Grundriss Weg zur Platte 11,13, Kellergeschoss mit dem zum Wohnungseigentum Nr. 1 gehörenden Kellerraum (gelb) gemäß Teilungserklärung sowie den Teileigentumen Nr. 15 (rot) und 32 (blau) (Tiefgarageneinstellplätze)



Grundriss Weg zur Platte 11,13, Erdgeschoss

Wohnungseigentum Nr. 1 gemäß Teilungserklärung und Sondernutzungsrecht an einer Terrasse und Gartenfläche