

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 Her-
leitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtli-
chen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen
Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich
sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden
Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der
üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstat-
tungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutach-
ten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h.
offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schäd-
linge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schief lagen durch Set-
zungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenun-
terschiede gemacht werden.

*Anmerkung: Am Ortstermin wurde das Haus Teisselsberg 18, bzw. das Treppenhaus,
der Keller und der linke Dachbodenraum (von der Straße aus gesehen) sowie das zu
bewertende Wohnungseigentum Nr. 5 besichtigt. Da die beiden Gebäude Teisselsberg
18 und 20 zusammen erstellt wurden, wird von gleicher Bauart und ähnlichem Zustand
ausgegangen. Die nachfolgende Beschreibung orientiert sich jedoch überwiegend am
Haus 18.*

Räumliche Aufteilung:

(Siehe Grundrisspläne in den Anlagen).

Kellergeschoss:

Haus 18

Treppenhaus. Kellerflure zu beiden Seiten, Anschluss-
raum, Waschküche/Trockenraum, Wohnungskeller,
Ausgang zur Kelleraußentreppe an der Rückseite.

Haus 20

Treppenhaus. Kellerflure zu beiden Seiten, Anschluss-
raum, Waschküche/Trockenraum, Wohnungskeller,
Ausgang zur Kelleraußentreppe an der Giebelseite.

Erdgeschoss:*Haus 18*

Hauseingang und Treppenhaus. WE Nr. 1 und Nr. 2, jeweils eine 3,5-Zimmerwohnung mit Diele, Abstellraum, Küche, Flur, Bad, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Essbereich, sowie Loggia zur Rückseite.

Haus 20

Hauseingang und Treppenhaus. WE Nr. 7 und Nr. 8, jeweils eine 3,5-Zimmerwohnung mit Diele, Abstellraum, Küche, Flur, Bad, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Essbereich, sowie Loggia zur Rückseite.

1. Obergeschoss:*Haus 18*

Treppenhaus. WE Nr. 3 und Nr. 4, jeweils eine 3,5-Zimmerwohnung mit Diele, Abstellraum, Küche, Flur, Bad, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Essbereich, sowie Loggia zur Rückseite.

Haus 20

Treppenhaus. WE Nr. 9 und Nr. 10, jeweils eine 3,5-Zimmerwohnung mit Diele, Abstellraum, Küche, Flur, Bad, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Essbereich, sowie Loggia zur Rückseite.

2. Obergeschoss:*Haus 18*

Treppenhaus. WE Nr. 5 und Nr. 6, jeweils eine 3,5-Zimmerwohnung mit Diele, Abstellraum, Küche, Flur, Bad, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Essbereich, sowie Loggia zur Rückseite.

Haus 20

Treppenhaus. WE Nr. 11 und Nr. 12, jeweils eine 3,5-Zimmerwohnung mit Diele, Abstellraum, Küche, Flur, Bad, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Essbereich, sowie Loggia zur Rückseite.

Dachgeschoss:*Haus 18*

Treppenhaus. Dachboden mit Sondernutzungsrecht DG 1 (dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 5 zugeordnet) und Dachboden mit Sondernutzungsrecht DG 2.

Haus 20

Treppenhaus. Dachboden mit Sondernutzungsrecht DG 3 und Dachboden mit Sondernutzungsrecht DG 4.

Rohbau:

Umfassungswände:

Mauerwerk, im KG 30 cm, im EG und OG 24 cm stark, lt. Planunterlagen.

Außenfassaden mit Wärmedämmverbundsystem oberhalb des Sockelbereichs, Strukturputz und Anstrich. Glatte Faschen um Fenster und Haustür, farblich abgesetzt. Sockelbereich mit Glattputz, farblich abgesetzt. Treppenhäuser mit vertikalen Lichtbändern aus Glasbausteinen.

Innenwände:

Mauerwerk, 24 cm, 11,5 cm und 6 cm stark, lt. Planunterlagen.

Geschossdecken:

Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzkonstruktion.

Dachform:

Satteldach.

Dachdeckung:

Zementdachpfannen. Dachflächenunterseite mit Unterspannbahn.

Dachentwässerung:

Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Haustechnische Anlagen:

Heizung:

Gasetagenheizungen.

Elektroinstallation:

Normale Ausführung, soweit bekannt aus dem Baujahr.

Ausbau:

Treppen:

2-läufige Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelägen (Terrazzo) und Stahlgeländer aus Senkrechttrundstäben mit Mipolamhandlauf.

- Fußböden:** *KG:* Estrich, in Flur und Waschkeller mit Bodenablauf. Waschkeller mit Betonsockel zum Aufstellen der Waschmaschinen.
Treppenhaus: Eingangsbereich und Treppenpodeste mit Kunststeinbelag (Terrazzo).
DG: Spanplatten, vermutlich auf Dämmung (1 Stufe höher als Treppenhausflur).
- Wände:** *KG:* Putz und Anstrich. Sockelbereich im Waschkeller mit Zementanstrich.
Treppenhaus: Strukturputz und Anstrich
- Decken:** *KG:* Stahlbetondecke mit unterseitiger Styropordämmung.
Treppenhaus: Putz und Anstrich.
- Fenster:** *KG:* Stahlkellerfenster im Sockelbereich.
Treppenhaus: Glasbausteinfenster.
DG: Dachlukenfenster.
- Türen:** *KG:* Holztüren in Stahlzargen. Holzbrettertüren zu den Wohnungskellern.
Treppenhaus: Erneuerte Hauseingangstür aus Aluminium mit Isolierverglasung, ein feststehendes verglastes Seitenelemente mit integrierten Briefkästen.
DG: Holztüren zu den Dachbodenräumen.
- Sanitäre Einrichtungen:** *KG:* Waschmaschinenanschlüsse und Ausgussbecken im Waschkeller.
- Besondere Bauteile:**
- Hauseingangsüberdachungen aus Glas an verzinkter Stahlkonstruktion.
 - Loggien an der Rückfassade. Betonkragplatten mit Stahlgeländern aus Rechteckrohren, gestrichen, sowie mit Kunststoff-Fassadenplatten als Absturzsicherung.
 - Je eine massive Kelleraußentreppe mit massiven Seitenwangen und Stahlgeländer.
 - Leichte Dachüberstände mit unterseitiger Holzverkleidung.
 - Kamine mit Faserzementplattenverkleidung o. ä.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude und zu der zu bewertenden Wohnung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

Baulicher Zustand allgemein:

Es handelt sich um zwei aneinander gebaute, baugleiche Mehrfamilienhäuser, errichtet ca. 1964 als Teil einer geschlossenen Bebauung. Die Gebäude befinden sich in einem dem Alter entsprechenden, ordentlichen Zustand. Am Ortstermin konnte nur Haus 18, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 5 befindet, begangen werden. Aufgrund des äußeren Anscheins wird jedoch von einem ähnlichen Zustand für Haus 20 ausgegangen.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Außenfassaden zeigen teilweise leichte Verfleckungen.
- An den Brüstungen der Loggien zeigt sich teilweise Algenbewuchs. Im Anstrich der Stahlrechteckrohre zeigen sich stellenweise Farbabplatzungen.
- Im Keller zeigen sich Farbabplatzungen in den unteren Wandbereichen, welche auf Feuchtigkeitsauswirkungen hindeuten. Die Ursache ist nicht bekannt. Laut Aussagen der Miteigentümerin soll der Keller trocken sein.
- Die vorhandene Unterspannbahn im Dachgeschoss ist älteren Datums.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz 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.

Der Endenergiebedarf des Gebäudes Wohnungen beträgt laut Angaben des (abgelaufenen) Energieausweises aus 2010: 224,0 kWh/m²*a, der Primärenergiebedarf 256,7 kWh/m²*a.

Es wurde nach Aussage der Hausverwaltung bereits ein neuer Energieausweis beantragt.

Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft für die Wohnungen beträgt laut Angaben der Hausverwaltung rd. 26.400 € zum 31.12.2024. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. zu tätige Instandsetzungsmaßnahmen über die Erhaltungsrücklage gedeckt sind.

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 5

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude:	Die Wohnung Nr. 5 liegt im 2. Obergeschoss links (von der Straße gesehen).
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	3,5 – Zimmer-Wohnung mit rd. 76 m ² Wohnfläche. Aufteilung: Diele, Abstellkammer, Küche, Kinderzimmer, Zugang zum Essbereich, der offen mit dem Wohnbereich verbunden ist. Flur, Bad, Elternzimmer und Zugang zum Wohnzimmer, über welches die rückwärtige Loggia erschlossen wird. Zzgl. ein Keller-raum. Des Weiteren wurde der zu bewertenden Wohnung im Grundbuch der Dachbodenraum „DG 1“ als Sondernutzungsrecht zugewiesen.
Fußböden:	Diele, Flur, Küche und Bad mit Kunststeinbelag in Marmoroptik. Wohn- und Essbereich, Elternzimmer und Kinderzimmer mit Laminatboden. Loggia mit Fliesenbelag.
Wände:	Massive Wände mit Putz, Tapete und Anstrich. Küche mit Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsfläche, kleinformatige Fliesen. Bad ca. türhoch hell gefliest, mit Zierleiste. Im Wohnzimmer eine Wand mit Natursteinverkleidung.
Decken:	Putz, Tapete und Anstrich. Teilw. umlaufende Zierleisten. Küche und Bad mit Holzprofilbretterverkleidung.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Baujahr 1980, nachgerüstet mit abschließbaren Oliven. Fens-tertür zur Loggia. Innenfensterbänke aus Naturstein, Außenfensterbänke aus Metall.
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz in Stahlzarge, mit Spi-on, vermutlich aus dem Baujahr. Innentüren aus Holz in Stahlzargen, teilw. mit Strukturglasfeld, vermutlich aus dem Baujahr.
Heizung:	Gasetagenheizung, bzw. Gastherme (im Bad), Baujahr unbekannt, für Heizung sowie Warmwasserbereitung für das Bad. Heizkörper aus dem Baujahr. Im Bad Heizkörper in Handtuchhalterform.

Elektroinstallation:	Alte Ausführung ohne FI-Schutzschalter, Elektrounterverteilung im Treppenraum. Warmwasserbereitung in der Küche über Untertischgerät 5 L.
San. Einrichtungen:	Innenbad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss. Abzugslüftung.
Besondere Einrichtungen:	- Einbauküche – Aufgrund des Alters kein Wertansatz. - Kleine Durchreiche zwischen Küche und Essbereich.
Vermietungszustand:	Die Wohnung wird derzeit von der Miteigentümerin bewohnt.

Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr. 5:

Die Wohnung befindet sich in einem guten und überwiegend modernisierten Allgemeinzustand. Vor etwa 10 Jahren haben die derzeitigen Eigentümer die Wohnung renoviert. Unter anderem wurden neue Bodenbeläge verlegt und das Bad komplett modernisiert. Auch die Elektroschalter wurden erneuert. Über den als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Dachboden können keine Aussagen gemacht werden, da er am Ortstermin nicht zugänglich war. Davon abgesehen wird fälschlicherweise der andere Dachboden „DG 2“ genutzt. Vermutlich ist hier die Zuweisung verwechselt worden. Der Dachboden, der besichtigt werden konnte, ist nicht ausgebaut und wird als Abstellraum genutzt. Es wird von einer gleichen Ausstattung des rechten Dachbodens ausgegangen.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Elektrounterverteilung zeigt sich im Altzustand. Die Elektrik wurde im Zuge der Wohnungsrenovierung nicht erneuert.
- Die vorhandenen Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung stammen aus dem Jahr 1980 und sind somit über 40 Jahre alt. Es ist deshalb mit einer zeitnahen Erneuerung der Fenster zu rechnen (Gemeinschaftseigentum).
- In der Loggia zeigt der Anstrich der Stahlrechteckrohre Abplatzungen.

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.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit zwei zur Straße hin zurückversetzt angeordneten Mehrfamilienhäusern bebaut. Die beiden Häuser sind Teil einer geschlossenen Bebauung, Haus 20 bildet dabei das nordöstliche Endhaus. Der offen gestaltete Vorgartenbereich wurde mit Kiesflächen und vereinzelt Büschen und Pflanztöpfen angelegt. Zu den mittigen Hauseingängen führen mit Betonsteinplatten befestigte Wegeflächen. Im unbebauten Grundstücksbereich an der Giebelfassade werden die Mülleimer abgestellt. Auch hier führt eine offen zugängliche Wegefläche mit Betonsteinplattenbelag nach hinten und um die Gebäude herum. An der freistehenden Giebelfassade von Haus 20 befindet sich eine Kelleraußentreppe. An der Rückfassade von Haus 18 befindet sich ebenfalls eine Kelleraußentreppe. Der rückwärtige Grundstücksbereich wurde, abgesehen von der hier verlaufenden Wegefläche, mit Rasenflächen, Büschen und aufstehenden Bäumen angelegt. Im südwestlichen Bereich gelangt man über mehrere Stufen zum höher liegenden, angrenzenden Garagenhof auf Flurstück 112. Gemäß der Eintragung in Abt. II im Grundbuch, besitzt Flurstück 112 ein Wege-, bzw. Gehrecht zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks 119 (siehe Ausführungen unter „Rechtliche Gegebenheiten“). Die Einfriedung des zu bewertenden Grundstücks wurde zum nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstück durch einen Holzzaun vorgenommen, im rückwärtigen südöstlichen Bereich durch einen Stahlzaun.

Anmerkung: Außenanlagen sind grundsätzlich nur in der Höhe zu berücksichtigen, wie sie schätzungsweise den Verkehrswert des Grundstücks, d.h. den Wert für den durchschnittlichen Nachfrager nach dem Bewertungsobjekt über den reinen Bodenwert hinaus erhöhen. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass tatsächlich entstandene Herstellungskosten nicht immer eine Erhöhung des Sachwertes verursachen, bzw. nur zu einem Teil Berücksichtigung finden.

2.3 Massen und Flächen

Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage eines vor Ort aufgenommenen Aufmaßes erstellt.

Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden. "Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum Mietpiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen."

Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

Wohnfläche Wohnungseigentum Nr. 5

Diele:	$2,95 * 2,20 =$	6,49 m ²
AB:	$1,19 * 0,77 - 0,31 * 0,31 =$	0,82 m ²
Küche:	$3,60 * 2,22 =$	7,99 m ²
Essen:	$3,67 * 1,88 + \text{ca. } 2,60 * 0,27 =$	7,60 m ²
Wohnen:	$4,83 * 4,00 =$	19,32 m ²
Kind:	$2,98 * 3,25 =$	9,68 m ²
Flur:	$1,78 * 0,97 + 1,22 * 0,27 =$	2,05 m ²
Bad:	$2,85 * 1,63 - 0,74 * 0,16 =$	4,52 m ²
Eltern:	$4,00 * 3,62 =$	<u>14,48 m²</u>
		72,95 m ²
Zzgl. Loggiafläche:	$4,04 * 1,73 * 0,5 =$	<u>3,49 m²</u>
		76,44 m ²

Wohnfläche WE Nr. 2 gesamt: rd. 76,00 m²

Abstellraum im Dachboden:

$$5,68 * 7,26 + 8,53 * 4,78 - 1,73 * 7,26 - 1,73 * 7,26/2 - 1,73 * 8,53 - 1,73 * 8,53/2 = 41,03 \text{ m}^2$$

SNR zu WE Nr. 5 , Abstellraum Dachboden: rd. 41,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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