

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

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

Tel: 02102 / 84 12 85
Fax: 02102 / 10 66 87 0
E-Mail: info@buero-orb.de
www.immobilienwertermittlung-orb.de

Wertermittlung Nr. 2020 / 5431

Ausfertigung Nr.

Aktenzeichen Nr. 180 K 039 / 19 Amtsgericht Essen

VERKEHRSWERTGUTACHTEN - EXPOSÉ



Objekt: **Denkmalgeschütztes Mehrfamilienreiheneckhaus mit 8 Wohnungseigentumen.**

Wohnungseigentum Nr. 2 (Erdgeschoss rechts): 1 Zimmer Wohnung mit Küche, Flur, Bad und WC-Raum; Wohnfläche: 33 m².

Schwelmhöfe 2

45307 Essen / Kray

Eigentümer: Siehe Originalgutachten

Mieter: Siehe Originalgutachten

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

Der Verkehrswert wird berechnet mit: 23.000,-- €

Alle Punkte des Gutachtens sind wertrelevant und zu beachten. Allgemeine Angaben siehe unter den Punkten 1.2 bis 1.15; Kurzbeschreibung siehe unter Punkt 1.1.

Das Gutachten umfasst: 40 Textseiten und 2 Anlagen mit Fotos

Ratingen, den

.....
Jochen Orb

INHALTSVERZEICHNIS

I N H A L T

S E I T E

Deckblatt und Inhaltsverzeichnis

1 - 2

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN / KURZBESCHREIBUNG

3

1.1 Kurzbeschreibung

3

1.2 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4

1.3 Auftragserteilung, Zweck des Gutachtens

5

1.4 Amtliche Bezeichnung des Grundstückes, Grundbuch

5

1.5 Lasten, Beschränkungen, Rechte, Bindungen

6

1.6 Unterlagen zur Erstellung des Gutachtens

6

1.7 Ortsbesichtigung, Art der Nutzung

7

1.8 Bau- und Planungsrecht, Denkmalschutz

8

1.9 Altlasten

8

1.10 Vertragliche Bindungen, Mietverträge, Mietzins

9

1.11 Mietpreisbindung, öffentliche Förderung

9

1.12 Verwalter, Instandhaltungsrücklagen, Sonderumlagen

10

1.13 Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüsse, Zubehör

10

1.14 Annahmen, Vorbehalte

10

1.15 Literatur

11

2.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

12

2.1 Lage und Verkehrsanbindung

12

2.2 Grundstücksform, Himmelsrichtung, Belichtung

14

2.3 Grundstückerschließung, Erschließungszustand

15

3.0 BESCHREIBUNG DER BAULICHKEITEN

15

3.1 Bauart, Nutzung, Erschließung, Grundrisse, Baujahr

15

3.2 Baumassen

19

3.3 Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Bewertung

20

3.4 Bewertung – Bausubstanz, Instandhaltung, Pflege

22

4.0 WERTERMITTLUNG

23

4.1 Allgemeines

23

4.2 Gebäudedaten

24

4.3 Bodenwertermittlung § 16 ImmoWertV

24

4.4 Ertragswertermittlung §§ 17 – 20 ImmoWertV

25

4.5 Vergleichswertermittlung §§ 13, 15 ImmoWertV

34

5.0 SONDERRECHTE / BELASTUNGEN

38

6.0 VERKEHRSWERT

38

6.1 Auswahl des Bewertungsverfahrens

38

6.2 Verkehrswert § 194 BAUGB

39

6.3 Vergleichswerte § 15 ImmoWertV

40

7.0 ANLAGEN

40

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN / KURZBESCHREIBUNG

1.1 Kurzbeschreibung

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

Es bestehen 8 Wohnungseigentume.

Das zu bewertende **Wohnungseigentum Nr. 2** befindet sich im Erdgeschoss rechts.

1 Zimmer Wohnung mit Küche, Flur, Bad und WC-Raum; Abstellraum im Keller.

Sehr einfacher Grundriss. Die Größe der Wohnfläche und die Raumgrößen sind sehr gering. Die geringe Wohnfläche, die Küche als Durchgangszimmer / zentraler Erschließungsbereich, die Ausführung der Küche als gefangener Raum (ohne Fenster) und der sehr niedrige WC-Raum sind nachteilig. Die Nutzbarkeit der Küche ist eingeschränkt.

Durchschnittliche und teilmodernisierte Ausstattung mit Reparaturbedarf bei dem Bodenbelag. Fußböden: Laminat auf Parkett, terrakotta-farbige Fliesen; Wände: Weiß gestrichene Raufaser, Bad mit weißen Fliesen; Kunststoff- bzw. Holzfenster mit Isolierverglasung; Holztüren; Gaszentralheizung; Bad mit Badewanne und Waschbecken; WC-Raum mit WC und Waschbecken; weiße Sanitärelemente.

Einfache bis bestenfalls durchschnittliche Belichtung und einfache Belüftung. Die Ausrichtung des Wohn-/ Schlafraums zu der lauterer Straßenseite ist nachteilig. Die Küche ist innen liegend, ohne Fenster und ohne Entlüftungsanlage. Die Belüftung mit geöffneten Fenstern ist an der Straßenseite aufgrund von Verkehrslärmemissionen zeitweise etwas eingeschränkt. Die Fenster an der Gebäuderückseite werden durch die angrenzende Bebauung verschattet.

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

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

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

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

Wohnfläche: 33 m²

Miete: - Ortsüblich: Ca. 220 €/mtl., zzgl. Nebenkosten
- Tatsächlich: Keine / unvermietet

Baujahr: Fiktiv 1972

Miteigentumsanteil: 59,48 / 1.000

Grundstücksgröße: 244 m²

1.2 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

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

Berücksichtigt werden:

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

Allgemein:

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

1.3 Auftragserteilung, Zweck des Gutachtens

Der Unterzeichner wurde von dem Amtsgericht Essen, mit dem Beschluss vom 13.11.2019, Aktenzeichen 180 K 039 / 19 beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zu erstellen.

Zweck des Gutachtens ist ausschließlich die Zwangsversteigerung.

1.4 Amtliche Bezeichnung des Grundstückes, Grundbuch

Grundbuch des Amtsgerichtes Essen-Steele, Grundbuch von Kray:

Eintragungen sind dem Grundbuch zu entnehmen. Im Gutachten werden nur Stichpunkte aufgeführt.

Blatt 2995 – Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis

59,48 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Kray

Flur 10, Flurstück 65

Gebäude- und Freifläche,

Schwelmhöfe 2 244 m²

- verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gelegen im Erdgeschoss rechts nebst Abstellraum im Keller – Aufteilungsplan Nr. 2

Abteilung I – Eigentümerangabe

Siehe Deckblatt

Abteilung II – Lasten und Beschränkungen

Zwangsversteigerung

1.5 Lasten, Beschränkungen, Rechte, Bindungen

Keine weiteren, wertrelevanten Eintragungen im Grundbuch (Bestandsverzeichnis, Abt. I und II; siehe Punkt 1.4).

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

1.6 Unterlagen zur Erstellung des Gutachtens

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

Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 13.11.2019 mit Anschreiben vom 13.11.2019

Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Steele mit Stand vom 27.08.2019

Teilungserklärung; Bauzeichnungen der Teilungserklärung

1 Bauakte

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

Der Katasterplan, sowie Informationen zu Altlasten, Baulasten, Planungsrecht, Erschließungskosten, Kommunalabgabengesetz, Instandhaltungsrücklagen, etc. wurden zu Ende des Jahres 2019 bzw. zu Beginn des Jahres 2020 abgefragt (Zeitpunkt der ursprünglichen Beauftragung). Eine erneute Abfrage erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass zum Bewertungsstichtag keine Veränderungen bestehen.

Angaben des Gutachterausschusses zu dem Bodenrichtwert und dem Immobilienrichtwert

Angaben der Hausverwaltung inkl. Energieausweis

Angaben der Zwangsverwaltung

Grundstücksmarktbericht

Mietspiegel

Baupreisindex

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

1.7 Ortsbesichtigung, Art der Nutzung

Ortsbesichtigung:

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

Besichtigt wurden das zu bewertende Wohnungseigentum, die Außenanlagen und teilweise die allgemeinen Bereiche des Treppenhauses sowie des Kellers.

Der Unterzeichner unterstellt, dass nicht besichtigte Bereiche mit den besichtigten Bereichen vergleichbar sind. Dies betrifft besonders die Bausubstanz, die Ausstattung und den Instandhaltungszustand.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung am 05.02.2020:

Herr Orb (Sachverständiger)

Teilnehmer der Ortsbesichtigung am 24.06.2020:

Gläubigervertretung

Herr Orb (Sachverständiger)

Teilnehmer der Ortsbesichtigung am 13.08.2020:

Hausverwaltung / Hausmeister

Herr Orb (Sachverständiger)

Nutzung:

Nach Angabe der Zwangsverwaltung wird das zu bewertende Wohnungseigentum aktuell nicht genutzt. In der Wohnung befinden sich Reste von Möbeln und einer Einbauküche.

1.8 Bau- und Planungsrecht, Denkmalschutz

Bau- und Planungsrecht

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

Es besteht kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB.

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

Denkmalschutz:

Nach Angabe der Stadtverwaltung Essen steht das Gebäude unter Denkmalschutz (siehe Anlage zum Gutachten). Der Denkmalschutz umfasst das gesamte Gebäude, innen wie außen.

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

1.9 Altlasten

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

Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster der Stadtverwaltung Essen erfasst.

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

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

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

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

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

Altlasten werden nicht bewertet. Ein Abschlag wird nicht angesetzt.

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

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

1.10 Vertragliche Bindungen, Mietverträge, Mietzins

Nach Angabe der Zwangsverwaltung besteht kein Mietvertrag und ein Mietzins wird nicht erzielt.

Vertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

1.11 Mietpreisbindung, öffentliche Förderung

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

1.12 Verwalter, Instandhaltungsrücklagen, Sonderumlagen

Hausverwaltung: Siehe Originalgutachten

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

Das zu bewertende Wohnungseigentum steht unter Zwangsverwaltung.

Zwangsverwaltung: Siehe Originalgutachten

1.13 Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüsse, Zubehör

Mietvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse sind nicht bekannt.

Zubehör: Teile einer Küche (Kühlschrank, Herd).

Zubehör wird nicht bewertet. **Ein Zuschlag wird nicht angesetzt.**

1.14 Annahmen, Vorbehalte

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

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

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

Das Objekt ist baugenehmigt, ordnungsgemäß bauabgenommen und eingemessen.

Die Bauzeichnungen der Teilungserklärung stimmen mit den tatsächlichen Gegebenheiten augenscheinlich weitgehend überein. Die Raumnutzungen wurden geändert. Der ehemalige Schlafrum wurde zur Küche und die ehemalige Küche zum Bad umgenutzt. Diese Abweichungen werden von dem Unterzeichner in den Bauzeichnungen eingetragen (siehe den Grundriss in den Anlagen zum Gutachten).

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

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

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

Nicht berücksichtigt werden nicht vorgelegte Unterlagen.

Entfernungsangaben sind geschätzte „ca.“ Angaben.

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

Veränderungen jeder Art bewirken möglicherweise Verkehrswertänderungen.

1.15 Literatur

Kleiber / Simon / Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber / Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Rössler / Langner / Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Beck-Texte im dtv

Gerady / Möckel: Praxis der Grundstücksbewertung

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung

GUG

BauGB

Baunutzungsverordnung

MHG ist in BGB §§ 557 – 561 eingegangen

ImmoWertV

Sachwert-, Vergleichswert-, Bodenwert- und Ertragswertrichtlinie

2.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lage und Verkehrsanbindung

Makrolage:

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

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

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

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

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

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

Mikrolage:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Schulen sind in angemessener Umgebung gut zu erreichen.

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

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

2.2 Grundstücksform, Himmelsrichtung, Belichtung

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

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

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

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

In dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind der Wohn-/ Schlafraum zur Westseite und das Bad sowie der WC-Raum zur Ostseite ausgerichtet. Der Flur und die Küche sind innen liegend.

Die Ausrichtung des Wohn-/ Schlafraums zu der lauterer Straßenseite ist nachteilig.

Die Küche ist innen liegend und hat kein Fenster. Eine Entlüftungsanlage besteht nicht. Die Nutzbarkeit der Küche ist dadurch stark eingeschränkt.

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

Die Fenster an der Gebäuderückseite werden durch die angrenzende Bebauung verschattet.

Insgesamt einfache bis bestenfalls durchschnittliche Belichtung und einfache Belüftung.

2.3 Grundstückerschließung, Erschließungszustand

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

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

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

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

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

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

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

3.0 BESCHREIBUNG DER BAULICHKEITEN

3.1 Bauart, Nutzung, Erschließung, Grundrisse, Baujahr

Bauart

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

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

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

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

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

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

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

Nutzung

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

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

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

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

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

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

Innere Erschließung des Gebäudes

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

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

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

Grundriss

(Siehe auch den Grundriss in den Anlagen zum Gutachten.)

1 Zimmer Wohnung mit Küche, Flur, Bad und WC-Raum.

Ein Balkon, eine Terrasse und / oder ein direkter Hofzugang bestehen nicht.

Die Größe der Wohnfläche und die Raumgrößen sind sehr gering.

Die Küche dient als zentraler Erschließungsbereich, von dem alle anderen Räume begangen werden.

Der WC-Raum ist mit einer Raumhöhe von ca. 2 m unterdurchschnittlich hoch (üblich sind min. 2,40 m). Die Tür zum WC-Raum ist schmal und mit einer Durchgangshöhe von ca. 1,70 m sehr niedrig.

Die geringe Wohnfläche, die Küche als Durchgangszimmer / zentraler Erschließungsbereich, die Ausführung der Küche als gefangener Raum (ohne Fenster) und der sehr niedrige WC-Raum sind nachteilig. Die Nutzbarkeit der Küche ist eingeschränkt.

Insgesamt handelt es sich um einen sehr einfachen Grundriss.

Baujahr:

Ursprüngliches Baujahr: Um 1910

Fiktives Baujahr aufgrund von – teilweise unterstellter – Teilmodernisierung:

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Baumassen

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

Das zu bewertende Grundstück ist ortsüblich bebaut.

Die Wohn- und Nutzflächen werden wie folgt berechnet:

Flächenberechnung						
Nutzung		m	x	m	Ansatz % =	m²
Wohnfläche						
Flur		1,00		1,20	100,00	1,20
Wohnen / Schlafen		3,45		4,21	100,00	14,52
Küche		3,36		4,21	100,00	14,15
		-1,00		1,30	100,00	-1,30
Bad		2,20		1,52	100,00	3,34
WC		1,00		1,20	100,00	1,20
Wohnfläche gerundet						33,11
abzüglich	gerundet				0,00	33,00
Nutzung		m	x	m	Ansatz % =	m²
Nutzfläche im Keller						
Abstellraum Nr. 2		2,23		4,23	100,00	9,43
Nutzfläche gerundet						9,43
abzüglich	gerundet				0,00	9,00

Wohnfläche: **33 m²**

Nutzfläche im Keller: **9 m²**

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

3.3 Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Bewertung

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

Gründung

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

Konstruktion

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

Dächer / Abdichtungen

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

Fassadengestaltung

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

Hofseite: Weiß gestrichener Putz; keine Wärmedämmung.

Geschosstreppen

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

Fußböden

Graues Laminat als Holznachbildung auf Parkett, Flur und Bad mit terrakotta-farbigen Fliesen, WC-Raum mit grauen Fliesen.

Wände

Weiß gestrichene Raufaser, Küche mit weißem Fliesenspiegel über der Arbeitsplatte, Bad mit weißen und WC-Raum mit grauen Fliesen – 2 m hoch.

Decken

Weiß gestrichene Raufaser.

Fenster

Kunststoff-bzw. Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden.

Türen

Holztüren in Holzzargen.

Sanitäre Ausstattung

Bad: Emaillierte Stahlbadewanne, Keramik-Waschbecken; verchromte Einhebelmischbatterien, an der Badewanne mit Handbrause; weiße Sanitärelemente.

WC-Raum: Keramik-Stand-WC mit sichtbarem Spülkasten, Keramik-Handwaschbecken; Kaltwasseranschluss; weiße Sanitärelemente.

Elektroinstallation

Einfache Ausstattung mit wenigen Beleuchtungs- und Steckdosenanschlüssen; Türsprechanlage; Warmwasserbereitung im Bad mit Elektrodurchlauferhitzer.

Heizung

Gaszentralheizung mit Stahlrippenheizkörpern und Thermostatventilen; Bad mit Handtuchheizkörper.

Versorgungsanschlüsse

Siehe Punkt 2.3

Bewertung

Durchschnittliche und teilmodernisierte Ausstattung mit Reparaturbedarf bei dem Bodenbelag.

3.4 Bewertung – Bausubstanz, Instandhaltung, Pflege

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

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

Das Dach ist augenscheinlich alt.

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

Im Treppenhaus ist der Wandputz an mehreren Stellen defekt.

Die Elektrik ist veraltet.

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

Die Fenster sind teilweise alt.

Ein Türblatt fehlt.

In der Küche bestand augenscheinlich ein Wasserschaden. Der Parkettboden ist großflächig desolat und abbruchreif. An der Wand bestehen im Bereich des Wasseranschlusses Putzarbeiten. Kosten zur Behebung des Wasserschadens mit Erneuerung des Bodenbelags (Laminat und Parkett entfernen, neuen Unterboden und Laminat einbringen) werden angesetzt.

Zur Berücksichtigung im Verkehrswertgutachten wird, für Instandhaltungs-/ Reparaturarbeiten, ein pauschaler und frei gegriffener Abschlag von 2.000 € angesetzt.

Der Abschlag entspricht im Regelfall nicht den tatsächlichen Kosten, sondern steht als „Platzhalter“ für die, im Zuge einer Planung und Ausschreibung mit Angebotsauswertung ermittelten, tatsächlichen Kosten.

4.0 WERTERMITTLUNG

4.1 Allgemeines

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

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

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

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

4.2 Gebäudedaten

Baujahr:	1972	fiktiv
Gebäudealter:	48	Jahre
Wirtschaftliche Nutzungsdauer:	80	Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	32	Jahre
Liegenschaftszinssatz:	6,0	%
Wohnfläche:	33	m²

4.3 Bodenwertermittlung

§ 16 ImmoWertV

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

Nach Auskunft des Gutachterausschusses liegt für den Bereich ein Bodenrichtwert von 215 €/m², bei einer zwei- bis fünfgeschossigen Wohnbebauung und einer Grundstückstiefe bis 40 m, vor.

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

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

Ansatz, gerundet: 205 €/m²

Berechnung des Bodenwertes

205 €/m²	x	244 m²	=	50.020 €
anteilig 59,48 / 1.000				2.975 €

Bodenwert anteilig und gerundet	3.000 €
--	----------------

4.4 Ertragswertermittlung

§§ 17 – 20 ImmoWertV

Bewertungskriterien

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

Der Bodenwert wurde unter Punkt 4.3 berechnet.

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

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

Der Reinertrag wird um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes vermindert. Es errechnet sich so der Gebäudereinertrag, der anschließend mit dem Vervielfältiger multipliziert wird. Der Vervielfältiger wird den Wertermittlungsrichtlinien entnommen. Grundlage für die Bestimmung des Vervielfältigers sind die Restnutzungsdauer und der Liegenschaftszinssatz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der zuständige Gutachterausschuss gibt Liegenschaftszinssätze für unvermietetes Wohnungseigentum (Bodenwert < 400 €/m²) von 3,2 % - im Mittel - an.

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

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

Angemessen ist ein Ansatz im erhöhten Bereich.

Ansatz: 6,0 %

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

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

Basisnettokaltmiete in Abhängigkeit vom Baujahr		Auswahl
Tatsächliches Baujahr	€/m ²	€/m ²
bis 1918	6,58	6,58
1919 bis 1960	6,27	
1961 bis 1967	6,52	
1968 bis 1977	6,72	
1978 bis 1994	7,13	
1995 bis 2001	7,62	
2002 bis 2008	7,95	
ab 2009	8,44	

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

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

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

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

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

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

Formel zur Berechnung der vorläufigen Miete:

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

Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in €/m²				
Basismiete €/m²	Lage Punkte	Wohnfläche Punkte	Ausstattung etc. Punkte	Miete in €/m²
6,58	94	111	5	7,00

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

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

Bei den „sonstigen Besonderheiten“ wird ein Abschlag von 5 Punkten für die eingeschränkte Nutzbarkeit der Küche und den sehr niedrigen WC-Raum angesetzt.

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

Formel zur Berechnung der Miete:

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

Berechnung der objektbezogenen ortsüblichen Vergleichsmiete in €/m²		
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete €/m²	Besonderheiten Punkte	Objektbezogene ortsübliche Vergleichsmiete €/m²
7,00	-5	6,65

Ansatz, gerundet: 6,70 €/m²

Alle Mieten sind Kaltmieten ohne Nebenkosten.

Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Ansatz: 350 €

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

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

Ansatz Gutachterausschuss: 2 %

Abweichender Ansatz: 3 %

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

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

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

Ansatz Gutachterausschuss: 0 %

Abweichender Ansatz: 1 %

Für **Instandhaltungsbedarf** wird von dem Gutachterausschuss ein Ansatz von 11,60 €/m² angegeben. Aufgrund des Denkmalschutzes wird ein abweichender, erhöhter Ansatz von 14,00 €/m² gewählt.

Ansatz Gutachterausschuss, gerundet: 380 €/mtl.

Abweichender Ansatz, gerundet: 460 €/mtl.

Besonderheiten Bewirtschaftungskosten:

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

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

Abweichende Bewirtschaftungskosten – außer Instandhaltung:

Abweichende Bewirtschaftungskosten (Differenz zwischen Regelwerk / Modellkonformität und dem gewählten Ansatz des Unterzeichners)							
Berechnung der Differenz: Ansatz Regelwerk abzüglich gewählter Ansatz							
	Ansatz Regelwerk	-	gewählter Ansatz			Differenz in € bzw. %	Summe in €
Verwaltungskosten	350,00	-	350,00	€	=	0,00	0,00
Mietausfallwagnis	2,00	-	3,00	%	=	-1,00	-26,53
verbleibende Betriebskosten	0,00	-	1,00	%	=	-1,00	-26,53
Summe							-53,06
Vervielfältiger (siehe Ertragswerttabelle)						14,08	
Multiplikation mit dem Vervielfältiger							-747,08
Zu-/ Abschlag Bewirtschaftungskosten, gerundet							-700

Abweichende Bewirtschaftungskosten – Instandhaltung:

Abweichende Bewirtschaftungskosten (Differenz zwischen Regelwerk / Modellkonformität und dem gewählten Ansatz des Unterzeichners)						
Berechnung der Differenz: Ansatz Regelwerk abzüglich gewählter Ansatz						
	Ansatz Regelwerk	-	gewählter Ansatz		Differenz in € bzw. %	Summe in €
Instandhaltungskosten	380	-	460	€ =	-80,00	-80,00
Summe						-80,00
Vervielfältiger (siehe Ertragswerttabelle)					14,08	
Multiplikation mit dem Vervielfältiger						-1.126,40
Zu-/ Abschlag Bewirtschaftungskosten, gerundet						-1.100

Berechnung des Ertragswertes:

Ertragswertberechnung						
Bodenwert		anteilig	€	3.000	Mietzins	
Liegenschaftszinssatz	q	1,06	%	6,0	in €	
Wohnflächen			m²	33,00	6,70	
Bewirtschaftungskosten				Regelwerk Modellk.	gewählter Ansatz	
Verwaltungskosten			€	350	350	
Mietausfallwagnis			%	2,0	3,0	
Verbleib. Betriebskosten			%	0,0	1,0	
Instandhaltungskosten			€	380	460	
Vervielfältiger				14,08		
Baujahr			fiktiv	1972		
Lebensalter zum Stichtag			Jahre	48		
Wirtschaftliche Nutzungsdauer			Jahre	80		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer			Jahre	32		
Nutzung	Flächen m²	x	Miete €/m²	Summe €		
Wohnen	33,00		6,70	221,10		
Summe der Mieteinnahmen p.m.				221,10		
Summe der Mieteinnahmen p.a.						
Rohertrag				2.653,20		
Verwaltungskosten				350,00		
Mietausfallwagnis	%	2,0		53,06		
Verbleib. Betriebskosten	%	0,0		0,00		
Instandhaltungskosten				380,00		
Summe				783,06		
Summe in % vom Rohertrag			29,51			
Reinertrag				1.870,14		
abzgl. Verzinsung des Bodenwertes						
3.000	6	%		180,00		
Gebäudereinertrag				1.690,14		
Vervielfältiger		14,08		23.797,17		
Gebäudeertragswert				23.797		

4.5 Vergleichswertermittlung §§ 13, 15 ImmoWertV

Der Vergleichswert wird auf Basis von Immobilienrichtwerten ermittelt.

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

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

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

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

Wertrelevante Merkmale der Immobilienrichtwerte in Essen:

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

Abweichungen des zu bewertenden Wohnungseigentums von dem Normobjekt sind durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Normobjekt / Immobilienrichtwert:

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

<u>Bewertungskriterium</u>	<u>Normobjekt</u>	<u>Bewertungsobjekt</u>
Baujahr (Alter):	1963 (57 Jahre)	Ca. 1910 (>70 Jahre)
Terrasse / Balkon:	vorhanden	nicht vorhanden
Garage / Stellplatz:	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Geschosslage:	1. Obergeschoss	Erdgeschoss
Vermietungssituation:	unvermietet	unvermietet
Ausstattungs-klasse:	mittel	mittel (siehe Tabelle)
Wohnfläche:	65 m ²	33 m ²
Wohneinheiten:	5-9	8
Lage:	einfach bis mittel	einfach

Von dem Gutachterausschuss werden für alle Bewertungsparameter Umrechnungskoeffizienten angegeben.

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

Die so berechneten Umrechnungskoeffizienten werden multipliziert. Anschließend wird der berechnete Wert mit dem angegebenen Immobilienrichtwert multipliziert. Das Ergebnis dieser Berechnung ist der Vergleichswert in €/m².

In der vorletzten Zeile der Tabelle wird der Vergleichswert in €/m² mit der Wohnfläche multipliziert, um den Vergleichswert in € zu berechnen.

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

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

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

Die Ausstattungsklasse des zu bewertenden Wohnungseigentums wird anhand der folgenden Tabelle ermittelt:

Ausstattungsmerkmale (beispielhafte, nicht abschließende Aufstellung)						Punkte	Ansatz Punkte
Heizung	keine Heizung					8	
	Heizung nicht in allen Wohnräumen					21	
	Elektrospeicherheizung zum. in allen Wohnräumen					23	
	Zentralheizung, Fernwärme, Gasetagenheizung					25	25
	Fußbodenheizung, zusätzliche Steuerungssysteme					28	
Außen- wände	ohne Putz oder einfacher, glatter Putz, Kratzputz, Sichtmauerwerk, ohne Wärmedämmung					10	
	Wärmedämmputz, vorgehängte Fassade mit Wärmedämmung , Klinker, Stuck-Ornamentfassade					13	13
Treppen- haus	Limoleum / PVC Böden, Ölsockel, einfacher Putz, steile und / oder schmale Treppe in einfacher Ausführung					7	7
	teilweise Plattierung, Strukturputz, Massivtreppe in normaler Ausführung mit Stein- bzw. Kunststeinbelag					9	
	hochwertige Bodenbeläge (Marmor u.s.w.), hochwertige Wandbe- kleidung, repräsentative Treppe					10	
Fenster	überwiegend Einfachverglasung					10	
	Isolierverglasung					12	12
Elektrik	keine FI-Schutzschalter, wenige Steckdosen, Mindestausstattung					3	3
	Steckdosen in ausreichender Anzahl, ausreichende Absicherungen, z.B. FI-Schutzschalter, Leitung mit Schutzleiter					5	
	anspruchsvolle Installation und Ausführung					8	
Warm- wasser	Bad und Küche Warmwasserspeichergeräte					5	
	Bad Durchlauferhitzer, Küche Warmwasserspeichergerät					7	7
	zentrale Warmwasserbereitung, Küche und Bad mit elektronischen Durchlauferhitzern					10	
Sanitär	Badewanne oder Dusche, schlichte Ausführung					11	
	Badewanne oder Dusche, Standardausführung					14	13
	Badewanne und Dusche, Gäste-WC, anspruchsvolle Ausführung					16	
Wand- fliesen	Bad: keine / geringe Verfliesung; Küche: ohne Verfliesung					7	
	Bad: umlaufende Verfliesung; Küche: mit Verfliesung					8	8
	Bad: hochwertige Fliesen / Naturstein; Küche: großzügige Verfliesung; Gäste-WC					11	
Boden- beläge	ohne Beläge, Holzdielen					7	
	Laminat, Limoleum oder PVC, Teppichböden					10	10
	Parkett, Fliesen, Naturstein, Teppichböden hoher Qualität					12	
Summe der Punkte							98

Bewertungsparameter						Bewertungs- objekt		Norm- objekt		Summe
UK = Umrechnungskoeffizient Fettdruck = Normobjekt Grau hinterlegt = Bewertungsobjekt										
Alter	UK	Alter	UK	Alter	UK	UK		UK		UK
4	1,409	28	1,083	52	1,005	1,034	/	1,006	=	1,028
6	1,379	30	1,065	54	1,000					
8	1,348	32	1,059	56	1,003					
10	1,321	34	1,052	58	1,008					
12	1,303	36	1,045	60	1,012					
14	1,285	38	1,039	62	1,016					
16	1,248	40	1,032	64	1,021					
18	1,205	42	1,028	66	1,025					
20	1,168	44	1,023	68	1,030					
22	1,147	46	1,018	70 +	1,034					
24	1,126	48	1,014							
26	1,104	50	1,009							
Terrasse / Balkon vorhanden						x				
ja						0,876	/	1,000	=	0,876
nein										
Garage / Stellplatz vorhanden						x				
ja						1,000	/	1,000	=	1,000
nein										
Geschosslage						x				
UG / EG						1,043	/	1,000	=	1,043
alle OG, DG										
Penthouse										
Vermietungssituation						x				
nicht vermietet						1,000	/	1,000	=	1,000
vermietet										
Ausstattung - siehe separate Tabelle						x				
luxus (117-118-120)						1,000	/	1,000	=	1,000
stark gehoben (114-115-116)										
gehoben - stark gehoben (109-111-113)										
gehoben (104-106-108)										
mittel - gehoben (101-102-103)										
mittel (98-99-100)										
einfach - mittel (91-94-97)										
einfach (84-87-90)										
sehr einfach - einfach (77-80-83)										
sehr einfach (70-73-76)										
Wohnfläche in m²						x				
20						0,897	/	1,000	=	0,897
40										
65										
90										
100 und größer										
Wohneinheiten im Gebäude						x				
1 bis 2						1,000	/	1,000	=	1,000
3 bis 4										
5 bis 9										
10 bis 13										
14 bis 16										
17 bis 70										
Wohnlage						x				
einfach						0,779	/	0,894	=	0,871
einfach - mittel										
mittel										
mittel - gut										
gut										
gut - sehr gut										
sehr gut										
										=
Summe / Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten										0,734
Immobilienrichtwert										€/m² 900
Summe (Umrechnungskoeffizient x Immobilienrichtwert)										€/m² 661
Vergleichswert (Immobilienrichtwert x Wohnfläche)							33 m²	€	21.813	
Vergleichswert zzgl. Zuschlag Zeitablauf							7 %	€	23.340	

Der berechnete Vergleichswert wird in die Zusammenfassung unter Punkt 6.2 übernommen. Der Bodenwert ist in dem Vergleichswert enthalten.

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

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

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

5.0 SONDERRECHTE / BELASTUNGEN

Keine relevanten Rechte / Belastungen (siehe die Punkte 1.4 und 1.5).

6.0 VERKEHRSWERT

6.1 Auswahl des Bewertungsverfahrens

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein typischerweise vermietetes Objekt.

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

6.2 Verkehrswert

§ 194 BAUGB

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

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

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

Zu-/ Abschläge:

Keine.

Zusammenfassung			
		Ertragswert	Vergleichswert
		€	€
Ertragswert		23.797	
Vergleichswert			23.340
Bodenwert		3.000	enthalten
Zwischensumme		26.797	23.340
Marktanpassung, § 8 ImmoWertV	0		
Zwischensumme		26.797	23.340
	m ²	€/m ²	€/m ²
€/m ²	33	812	707
Instandhaltung, Reparaturen		-2.000	-2.000
Abweichende Bewirtschaftungskosten außer Instandhaltung		-700	enthalten
Abweichende Bewirtschaftungskosten Instandhaltung		-1.100	-1.100
Ausgangswert		22.997	20.240

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Verkehrswert, aufgrund des Ertragswertes und unter Würdigung des Vergleichswertes, berechnet mit:

Verkehrswert: 23.000,-- €

Die Grundlagen des Verkehrswertes sind dem Gutachten zu entnehmen. Alle Punkte des Gutachtens sind wertrelevant und zu beachten.

6.3 Vergleichswerte

§ 15 ImmoWertV

Von dem Gutachterausschuss der Stadt Essen werden Vergleichswerte für Wohnungseigentume in Kray – in der Baujahresgruppe von 1950 bis 1974 – von 489 €/m² bis 1.667 €/m² angegeben, 888 €/m² im Median.

Der berechnete Vergleichswert von ca. 810 €/m² liegt im mittleren Bereich der Spanne und ist angemessen.

Datum und Unterschrift auf dem Deckblatt.

7.0 ANLAGEN

- Nr. 1 Fotoseiten
- Nr. 2 Bauzeichnungen

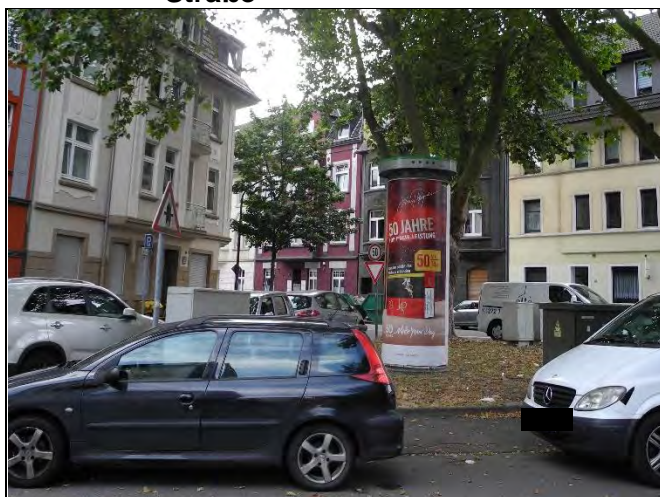
ALLGEMEINBEREICHE (Veröffentlichung)



Straße



Straße



Grünfläche



Straßen-/ Eckansicht



Fassade Erker / Mängel

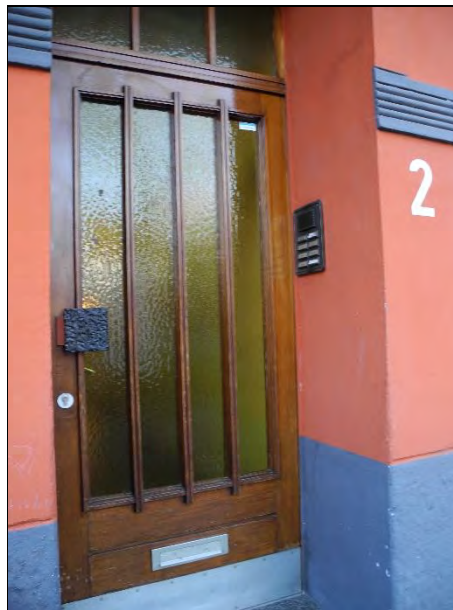


Fassade Erker / Mängel

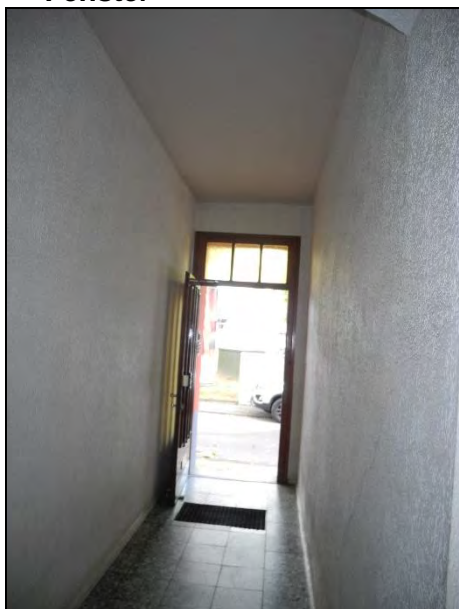
ALLGEMEINBEREICHE (Veröffentlichung)



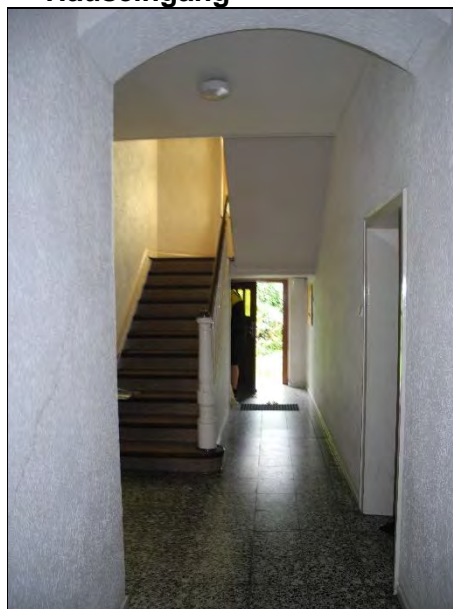
Fenster



Hauseingang



Hauseingang, Hausflur



Treppenhaus



Hofzugang



Hofbereich

ALLGEMEINBEREICHE (Veröffentlichung)



Ansicht Hofseite



Ansicht Hofseite



Treppenhaus



Treppenhaus / Mangel



Treppenhaus / Mangel

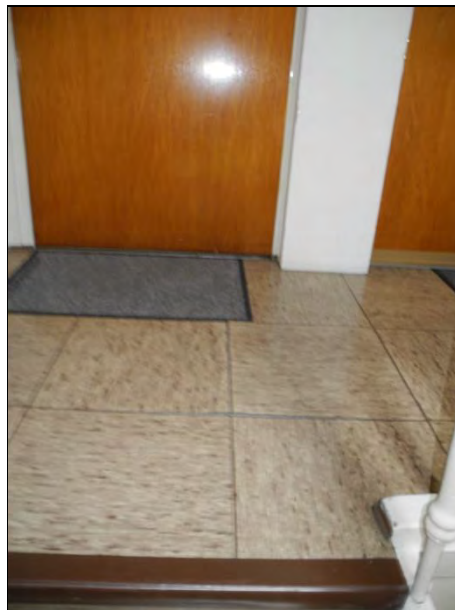


Treppenhaus Fenster

ALLGEMEINBEREICHE (Veröffentlichung)



Dachgeschoss



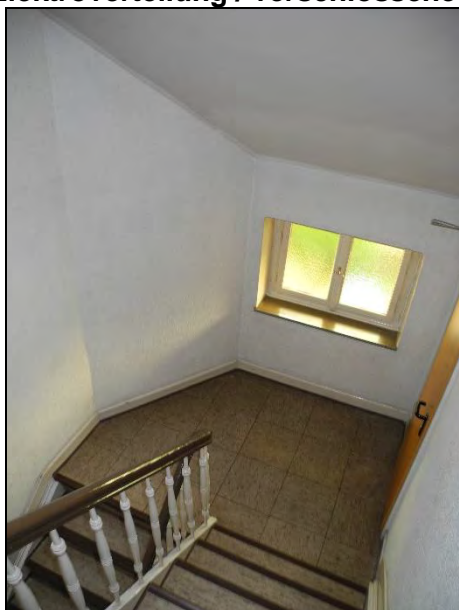
Dachgeschoss Bodenbelag



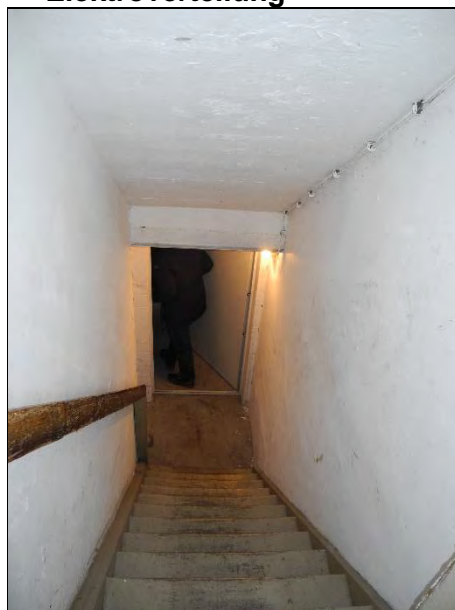
Elektroverteilung / verschlossene Tür



Elektroverteilung



Treppenhaus



Kellertreppe

ALLGEMEINBEREICHE (Veröffentlichung)



Keller



Keller / Mängel Feuchtigkeit



Kellerflur / Mängel Feuchtigkeit



Keller / Elektroverteilung



Keller

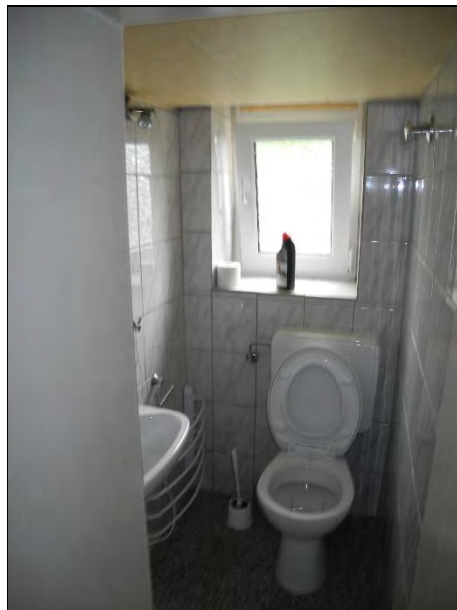


Keller

WOHNUNGSEIGENTUM NR. 2 (Veröffentlichung)



Wohnungseingang



WC-Raum



WC-Raum



Küche



Küche / Mängel Bodenbelag



Küche

WOHNUNGSEIGENTUM NR. 2 (Veröffentlichung)



Abstellfläche über der Tür



Zugang Bad



Bad



Bad



Bad



Bad

WOHNUNGSEIGENTUM NR. 2 (Veröffentlichung)



Bad Fenster



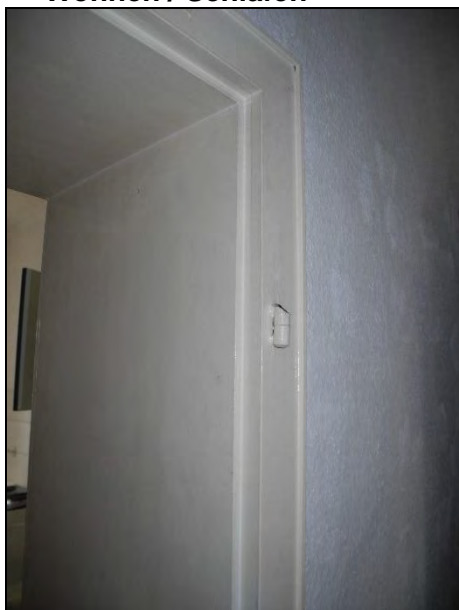
Wohnen / Schlafen



Wohnen / Schlafen



Heizkörper



Tür fehlt

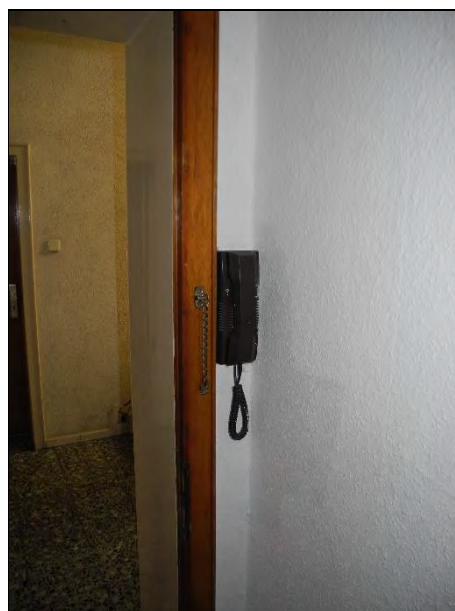


Elektroverteilung

WOHNUNGSEIGENTUM NR. 2 (Veröffentlichung)



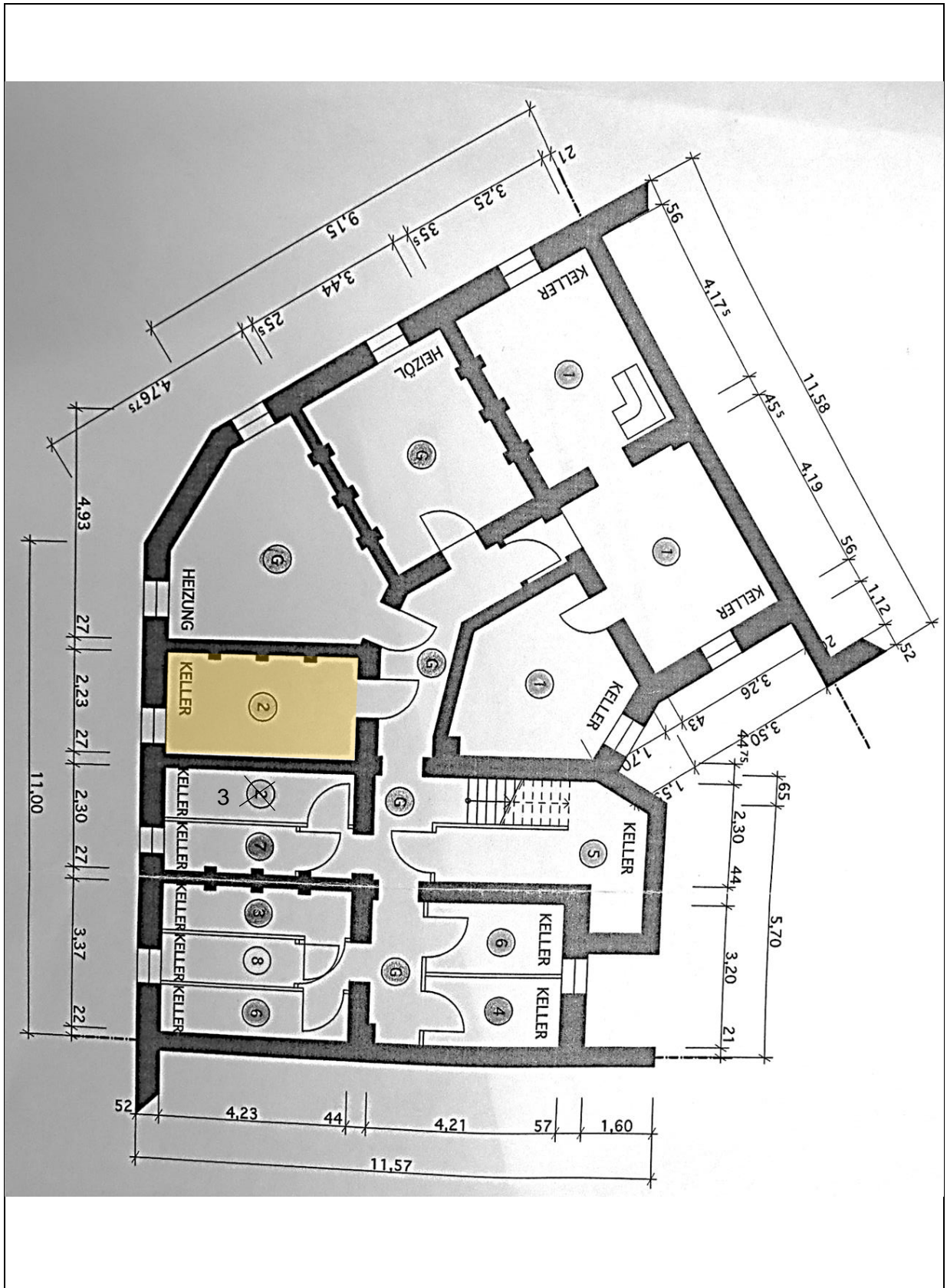
Tür zum WC sehr niedrig



Türsprechanlage

KELLER (ohne Maßstab)

(Mögliche Verzerrungen resultieren aus dem Abfotografieren der Bauzeichnung.)



ERDGESCHOSS / WOHNUNGSEIGENTUM NR. 2 (ohne Maßstab)
 (Mögliche Verzerrungen resultieren aus dem Abfotografieren der Bauzeichnung.)

