

**Es handelt sich hier um die anonymisierte
Internetversion des Gutachtens.**

30.08.2024

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 015/24



Objekte:

Verschiedene Miteigentumsanteile an dem gemeinsamen Eigentum für das mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in **45307 Essen, Schwelmhöfe 27**, Gemarkung Kray, Flur 10, Flurstücke 430 und 431

A)

78 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum Nr. 3**, Wohnung, gelegen im 1. OG links, zzgl. Kellerraum, Wohnungsgrundbuch von Kray Blatt 613

Verkehrswert: 28.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	4
B. Grundlagen	5
1. Grundstücksbeschreibung	7
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	7
1.2 Gestalt und Form	12
1.3 Erschließungszustand	13
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	15
2. Gebäudebeschreibung	22
2.1 Fotoreportage	24
2.2 Ausführung und Ausstattung	31
2.3 Massen und Flächen	44
3. Verkehrswertermittlung	47
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	47
3.2. Bodenwertermittlung	49
3.2.1 Bodenrichtwert	49
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 430 +431	50
3.3 Ertragswertermittlung	52
3.3.1 Ertragswert	57
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1	59
3.3.3 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 3	60
3.3.4 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 5	61
3.3.5 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 7	62
3.3.6 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 8	63
3.4 Vergleichswertermittlung	64
3.4.1 Immobilienrichtwert	67
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 1	68
3.4.3 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 3	69
3.4.4 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 5	70
3.4.5 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 7	71
3.4.6 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 8	72
3.5 Verkehrswert	73
3.5.1 Verkehrswert A) Wohnungseigentum Nr. 3	73
3.5.2 Verkehrswert B) Wohnungseigentum Nr. 5	75
3.5.3 Verkehrswert C) Wohnungseigentum Nr. 7	76
3.5.4 Verkehrswert D) Wohnungseigentum Nr. 8	77
3.5.5 Verkehrswert E) Wohnungseigentum Nr. 1	78

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 31.05.2024, Geschäftsnummer 183 K 015/24:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung der Wohnungsgrundbücher

Grundbuchbezeichnung:

*Wohnungsgrundbuch von Kray Blatt A) 613, B) 615, C) 617, D) 618, E) 611
(Amtsgerichtsbezirk Essen-Steele)*

A) Lfd. Nr. 1 BV: 78 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kray, Flur 10, Flurstücke 430, Hof- und Gebäudefläche, Schwelmhöfe 27, Gemarkung Kray, Flur 10, Flurstück 431, Hof- und Gebäudefläche, Schwelmhöfe 27, Größe: 3,79 a, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten, im Hause Schwelmhöfe 27 im I. Obergeschoss links gelegenen Wohnung nebst 1 Keller,

B) Lfd. Nr. 3 BV: 122 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kray, Flur 10, Flurstücke 430, Hof- und Gebäudefläche, Schwelmhöfe 27, Gemarkung Kray, Flur 10, Flurstück 431, Hof- und Gebäudefläche, Schwelmhöfe 27, Größe: 3,79 a, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Schwelmhöfe 27 im II. Obergeschoss links gelegenen Wohnung nebst einem Keller und einem Balkon, Nr. 5 des durch Vertrag vom 07. Januar 1974 geänderten Aufteilungsplans,

C) Lfd. Nr. 3 BV: 107 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kray, Flur 10, Flurstücke 430, Hof- und Gebäudefläche, Schwelmhöfe 27, Gemarkung Kray, Flur 10, Flurstück 431, Hof- und Gebäudefläche, Schwelmhöfe 27, Größe: 3,79 a, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten, im Hause Schwelmhöfe 27 im Dachgeschoss links gelegenen Wohnung nebst einem Keller und dem Sondereigentum an einem Wohnraum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten im Hause Schwelmhöfe 27 im Dachgeschoss rechts gelegenen Wohnung,

D) Lfd. Nr. 1 BV, Rest von 1 BV: 134 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kray, Flur 10, Flurstücke 430, Hof- und Gebäudefläche, Schwelmhöfe 27, Gemarkung Kray, Flur 10, Flurstück 431, Hof- und Gebäudefläche, Schwelmhöfe 27, Größe: 3,79 a, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten, im Hause Schwelmhöfe 27 im Dachgeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst zwei Kellern und einem Balkon,

E) Lfd. Nr. 1 BV: 99 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kray, Flur 10, Flurstücke 430, Hof- und Gebäudefläche, Schwelmhöfe 27, Gemarkung Kray, Flur 10, Flurstück 431, Hof- und Gebäudefläche, Schwelmhöfe 27, Größe: 3,79 a, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten, im Hause Schwelmhöfe 27 im Erdgeschoss links gelegenen Wohnung nebst 1 Keller,

Eigentümer:

xxx

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

Das Gutachten soll den Wert jedes der Wohnungsgrundbücher gesondert ausweisen.“

Anmerkung zu D) den erwähnten Balkon gibt es nicht.

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben vom Tiefbauamt der Stadt Essen zwecks Erschließungsbeiträge vom 22.02.2017, aus GA Höffmann-Dodel 180 K 184/16 sowie Aktualisierung über die Internetseite der Stadt Essen.
 - 1.2 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 02.03.2017, aus GA Höffmann-Dodel 180 K 184/16.
 - 1.3 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 07.02.2017, aus GA Höffmann-Dodel 180 K 184/16.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 15.02.2017, aus GA Höffmann-Dodel 180 K 184/16.
 - 1.6 Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes Essen-Steele, Wohnungsgrundbuch von Kray Blätter 613, 615, 617, 618, 611 vom 07.05.2024.
 - 1.7 Aktuelle Auskunft aus dem Geoserver der Stadt Essen bezüglich des Planungsrechts.
 - 1.8 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2024.
 - 1.9 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.10 Teilungserklärung, Urkundenrolle Nr. 1200/1966 vom 02.08.1966, Notarvertreter Assessor xxx als Vertreter des Notars xxx, Urkundenrolle Nr. 1795/1966 vom 18.11.1966 und Urkundenrolle Nr. 2145/1966

vom 29.12.1966 des Notars xxx, Urkundenrolle Nr. 920/1966 vom 02.08.1966 des Notars xxx, Urkundenrolle 5/1974

vom 07.01.1974 des Notars xxx, Urkundenrolle 280/1966 vom 23.06.1966 des Notars xxx, Urkundenrolle 196/1981 vom 05.03.1981 des Notars xxx

- 1.11 Hausakte der Stadt Essen.
- 1.12 Internetauskunft aus der Lärmkarte der Stadt Essen.
2. Eigentümer: xxx.
3. Feststellungen auf Grund von Informationen durch die Zwangsverwaltung, xxx.
- 3.1 Inbesitznahmeberichte. Begleitung Ortstermin.
4. Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die xxx
5. Durchgeführter Ortstermin:
 - 5.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 08.08.2024:
Teilnehmer:
Die Mieter der Wohnungen
xxx, Zwangsverwaltung
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnten das gesamte Gebäude und die zu bewertenden Wohnungseigentume sowie die Außenanlagen besichtigt werden.
 - 5.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. H. Heppner erstellt wurden:
Fotoreportage und Aufmaß-Assistenz am Ortstermin.
6. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 08.08.2024 festgelegt.
7. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 92 Seiten. Hierin sind 13 Anlagen mit 13 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 6 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, Baumer, Markus / CC-BY-SA 2.0 Wikimedia Commons

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 – Kray.

Der mit ca. 20.000 Einwohnern besiedelte Stadtteil Kray wird durch die Autobahn A 40 in Kray-Nord und Kray-Süd geteilt und gleichzeitig mit einem direkten Anschluss an die Ruhrgebietsstädte Essen, Bochum und Gelsenkirchen angebunden. Kray ist geprägt durch seine ausgedehnten Gewerbegebiete und besitzt eine Realschule und ein Gymnasium.

Die Entfernung von dem zu bewertenden Grundstück bis zum Stadtkern von Essen, bzw. dem Hauptbahnhof beträgt ca. 6 km in südwestlicher Richtung. Bis zum Ortsmittelpunkt Essen - Kray, Kray Markt, sind es ca. 100 m in südöstlicher Richtung. Das Stadtteilzentrum von Essen-Steele ist in ca. 2,8 km in südlicher Richtung erreichbar.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt in ca. 750 m Entfernung in südlicher Richtung an der Autobahnauffahrt Essen-Kray zur A 40.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Einfache Wohnlage.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Distanz im Stadtteilzentrum von Kray, bzw. in der *Krayer Straße*.

Ein S-Bahnhof liegt in etwa 300 m Entfernung in nordöstlicher Richtung. Die Eigenart der näheren Umgebung ist gemischt: Innerhalb der Straße Wohnhäuser, in der nahen Umgebung (Stadtteilzentrum Kray) Wohn- und Geschäftshäuser.

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

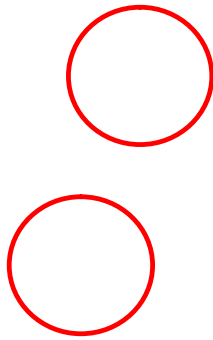
Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus als Eckbebauung und Teil einer geschlossenen Bebauung. In der Straße *Schwelmhöfe* befinden sich zu beiden Seiten 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen in geschlossener Bebauung, erbaut in ähnlichem Baustil, überwiegend mit mittigen Erkervorsprüngen und Giebelgauben.

Immissionen:

Die *Joachimstraße* und die *Soeststraße* sind sehr stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Des Weiteren verläuft nordwestlich eine Bahnlinie. Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer sehr hohen Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel zwischen ≥ 60 und ≥ 70 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden und ≥ 55 und ≥ 60 dB(A) für den Bahnlärm 24 Stunden.

Auszug aus der Lärmkarte im Bereich des zu bewertenden Objekts für den Straßenlärm und Bahnlärm 24 Stunden:

XXXXXXXXXXXX



Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Kray eingefügt:



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

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstücke 430 und 431, eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 430 (mit einem Mehrfamilienhaus bebaut):

Straßenfront:	Ca. 14,00 m zur Straße <i>Schwelmhöfe</i> , ca. 24,50 m zur <i>Joachimstraße</i> .
Mittlere Tiefe:	Ca. 25,50 m.
Mittlere Breite:	Ca. 13,00 m im bebauten Bereich und ca. 15,00 m im hinteren unbebauten Bereich.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.
Topografie:	Eben.

Flurstück 431 (unbebaut):

Straßenfront:	Ca. 1,50 m zur <i>Joachimstraße</i> .
Mittlere Tiefe:	Ca. 1,00 m.
Mittlere Breite:	Ca. 15,00 m.
Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig und sehr schmal.
Topografie:	Eben.

Gesamtgröße Grundstücksgröße, Flurstücke 430 und 431
(ein Grundstück im Rechtssinne): 379 m².

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Schwelmhöfe</i> : Öffentliche Straße. Einbahnstraße. <i>Joachimstraße</i> : Öffentliche Straße. Einbahnstraße.
Straßenausbau:	<i>Schwelmhöfe</i> : Ausgebaute, asphaltierte, zweispurige Straße, Gehwege auf beiden Seiten. Parkmöglichkei- ten mit einem Rad auf dem Gehweg zu beiden Stra- ßenseiten. <i>Joachimstraße</i> : Ausgebaute, asphaltierte, zweispurige Straße, Gehwege auf beiden Seiten. Parkmöglichkei- ten auf der Straße in gekennzeichneten Flächen, auf der dem zu bewertenden Objekt gegenüber liegenden Seite.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW sind für die Anliegerfronten zur Straße <i>Schwelmhöfe</i>

und zur *Joachimstraße* getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit im Sachgebiet nicht vor.

Anmerkung: Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Eckhaus innerhalb einer geschlossenen Bebauung, welches gleichzeitig das Endhaus ist. Die Fassaden grenzen direkt an die öffentlichen Gehwegsflächen, außer im Eckbereich, wo sich ein dreiecksförmiger unbebauter Grundstücksbereich befindet, welcher ohne Abgrenzung in die Gehwegsflächen übergeht. Zur Linken (Schwelmhöfe) schließt sich ein Gebäude in ähnlichem Baustil mit nahezu gleicher Traufhöhe an. Die rechte Giebelseite (Joachimstraße) dagegen ist freistehend. Daneben befindet sich ein Tor zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Die hintere nordwestliche Grundstücksgrenze wurde mit Hecken bepflanzt und grenzt an eine verwilderte Grünfläche neben der hier weiter verlaufenden Joachimstraße. Zum linken Nachbargrundstück wurde ebenfalls eine Hecke gesetzt.

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 Grundbuchs von Kray Blatt 611:

Amtsgericht Essen-Steele		Grundbuch von Kray			Blatt 611	Bestandsverzeichnis			
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
		a	b	c/d	e				
1	2	3					4		
1		99 /1.000 (Neunundneunzig-Miteigentumsanteil an dem Grundstück					-----Tausendstel)		
		K r a y	10	430		Hof-und Gebäudefläche, Schwelnhöfe 27	}	3	79
		K r a y	10	431		Hof-und Gebäudefläche, Schwelnhöfe 27			
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten, im Hause Schwelnhöfe 27 im Erdgeschoß links gelegenen Wohnung nebst 1 Keller ; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die einzelnen Anteile sind eingetragen in den Grundbüchern von Kray Blatt 0611 bis 0618. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters, die in bestimmten Fällen nicht erforderlich ist. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 2. August, 18. November und 29. Dezember 1966 Bezug genommen. Eingebracht am 26. Juni 1967 und bei Umschreibung des Grundbuchs von Kray Band 50 Blatt 1688 in das Loseblatt-Grundbuch als Bestand eingetragen am 12. März 1974.									

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuchs von Kray Blatt 613:

Amtsgericht Essen-Steele		Grundbuch von Kray				Blatt 613	Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
1	2	3					4		
1		78 /1.000 (Achtundsiebzig-Miteigentumsanteil an dem Grundstück					-----Tausendstel)		
	K r a y	10	430	Hof-und Gebäudefläche, Schwelnhöfe 27					
	K r a y	10	431	Hof-und Gebäudefläche, Schwelnhöfe 27					
	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten, im Hause Schwelnhöfe 27 im I. Obergeschoß links gelegenen nebst 1 Keller ; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die einzelnen Anteile sind eingetragen in den Grundbüchern von Kray Blatt 0611 bis 0618. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters, die in bestimmten Fällen nicht erforderlich ist. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 2. August, 18. November und 29. Dezember 1966 Bezug genommen. Eingebracht am 26. Juni 1967 und bei Umschreibung des Grundbuchs von Kray Band 50 Blatt 1690 in das Loseblatt-Grundbuch als Bestand eingetragen am 12. März 1974.					Wohnung			

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuchs von Kray Blatt 615:

Amtsgericht Essen-Steele		Grundbuch von Kray			Blatt 615	Bestandsverzeichnis			
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
		a		b	c/d	e			
1	2	3					4		
3	1,2	122/1.000 (Einhundertzweiundzwanzig Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		K r a y	10	430		Hof- und Gebäudefläche, Schwelmhöfe 27	}	3	79
		K r a y	10	431		Hof- und Gebäudefläche, Schwelmhöfe 27			
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Schwelmhöfe 27 im II. Obergeschoß links gelegenen Wohnung nebst einem Keller und einem Balkon, Nr. 5 des durch Vertrag vom 7. Januar 1974 geänderten Aufteilungsplans. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die einzelnen Anteile sind eingetragen in den Grundbüchern von Kray Blatt 0611 bis 0618. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters, die in bestimmten Fällen nicht erforderlich ist. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 2. August, 18. November und 29. Dezember 1966 Bezug genommen.									

Anmerkung: Dem Wohnungseigentum Nr. 5 wurde mit Vertrag vom 07.01.1974 ein Raum mit Balkon des WE Nr. 6 zugeteilt. Siehe auch Auszüge aus dem Vertrag unter „Nicht eingetragene Lasten und Rechte“.

Auszüge aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuchs von Kray Blatt 617:

Amtsgericht Essen-Steele		Grundbuch von Kray			Blatt 617	Bestandsverzeichnis			
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a		b	c/d	e			
1	2	3					4		
3	1,2	107/1.000 (einhundertsieben Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		K r a y	10	430		Hof- und Gebäudefläche, Schwelmhöfe 27	-	3	79
		K r a y	10	431		Hof- und Gebäudefläche, Schwelmhöfe 27			
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten im Hause Schwelmhöfe 27 im Dachgeschoß links gelegenen Wohnung nebst einem Keller und dem Sondereigentum an einem Wohnraum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten im Hause Schwelmhöfe 27 im Dachgeschoß rechts gelegenen Wohnung; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die einzelnen Anteile sind eingetragen in den Grundbüchern von Kray Blatt 0611 bis 0618. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters, die in bestimmten Fällen nicht erforderlich ist. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 2. August, 18. November, 29. Dezember 1966 und 5. März 1981 Bezug genommen. Eingetragen am 22. Mai 1981.									

Amtsgericht Essen-Steele		Grundbuch von Kray				Blatt 617	Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage				
									a
1	2	3					4		
4/zu 3		Klarstellend wird eingetragen, dass von dem Sondereigentum mit der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung, in der Bewilligungsurkunde vom 05.03.1981 lediglich ein Wohnraum dem hier eingetragenen Sondereigentum mit der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung zugeordnet wurde. Dieser Raum ist in den Aufteilungsplänen nunmehr schraffiert und mit der Nr. 7 gekennzeichnet. Vermerkt am 29.04.2024.							

Anmerkung: Dem Wohnungseigentum Nr. 7 wurde mit Vertrag vom 05.03.1981 ein Raum des WE Nr. 8, zugeteilt. Siehe auch Auszüge aus dem Vertrag unter „Nicht eingetragene Lasten und Rechte“.

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuchs von Kray Blatt 618:

Amtsgericht Essen-Steele		Grundbuch von Kray				Blatt 618	Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsort und Lage	ha	a	cm
1	2	a	b	c/d	e		4		
2	Rest von 1	134/1.000 (einhundertvierunddreißig Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		K r a y	10	430		Hof- und Gebäudefläche, Schwelmhöfe 27	-	3	79
		K r a y	10	431		Hof- und Gebäudefläche, Schwelmhöfe 27			
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.8 bezeichneten, im Hause Schwelmhöfe 27 im Dachgeschoß rechts gelegenen Wohnung nebst zwei Kellern und einem Balkon; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die einzelnen Anteile sind eingetragen in den Grundbüchern von Kray Blatt 0611 bis 0618. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters, die in bestimmten Fällen nicht erforderlich ist. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 2. August, 18. November und 29. Dezember 1966 Bezug genommen. Eingetragen am 22. Mai 1981. sowie 5. März 1981							

In **Abteilung II** der Grundbücher von Kray Blatt 611, 613, 615, 617, 618 besteht, abgesehen von der Anordnung zur Zwangsversteigerung, folgende Eintragung:

1	1,2	Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks, soweit dieses aus dem früheren Grundstück Gemarkung Kray Flur 10 Flurstück 431 entstanden ist, ist verpflichtet zu dulden, daß <u>die Emachergeressenschaft zu Essen (Ruhr)</u> das Grundstück für die Anlage eines Kanals benutzt, den Kanal in das fragliche Grundstück dauernd verlegt, instandsetzt und die belastete Fläche durch Beauftragte betreten läßt, wann und so oft dies in Rücksicht auf die Unterhaltung und Reinigung des Kanals und dessen Nebenanlagen oder aus ähnlichen Gründen erforderlich sein sollte. Der Kanal bleibt im Eigentum und der Unterhaltung der <u>Emachergeressenschaft zu Essen</u> . Eingetragen am 21. August 1919, hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 26. Juni 1967 und umgeschrieben am 12. März 1974.
1	Das Recht ist gemäß § 1092 Abs. 3 BGB übergegangen auf die Entwässerung Essen GmbH (EEG). Gemäß Bewilligung vom 29. April 2010 eingetragen am 08.02.2011.	
	Ferdinand Müller (Ferdinand) (Müller)	

Anmerkung: Die Dienstbarkeit betrifft nur das rückwärtige schmale Flurstück 431. Gemäß der zugehörigen Bewilligung handelt es sich hierbei um den kanalisiert „Schwarzbach“.

Anmerkung: Da es sich um ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt, werden die Rechte und

Belastungen aus Abt. II des Grundbuches auftragsgemäß bei der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung:
Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

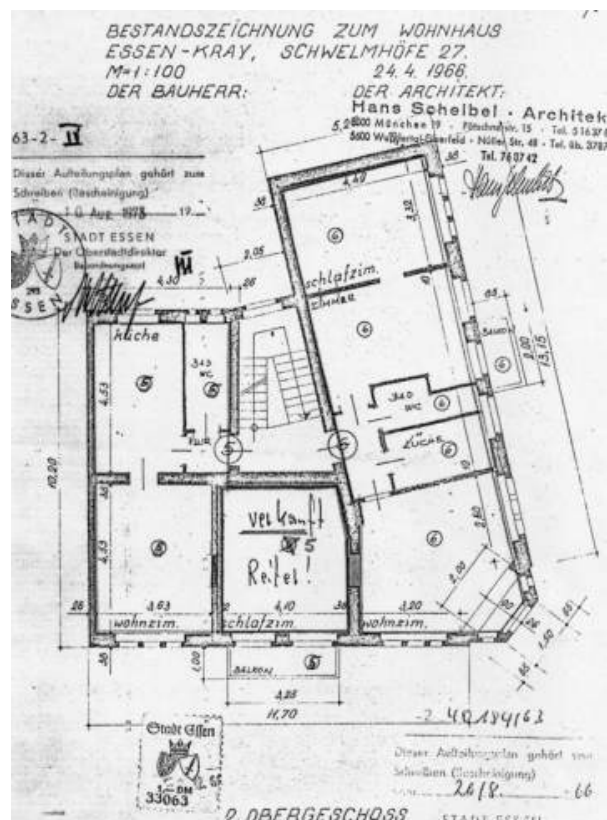
Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

In der Teilungserklärung und deren Änderungen wurden keine Sondernutzungsrechte festgelegt.

Dem Wohnungseigentum Nr. 5 wurde mit Vertrag vom 07.01.1974 ein Raum mit Balkon des WE Nr. 6 zugeteilt. Auszüge aus dem Kaufvertrag:

Der Erschienene zu 1. - nachstehend Verkäufer genannt - verkauft von dem in § 1 bezeichneten Wohnungseigentum

- a) einen Miteigentumsanteil von 44/Tausendstel an der Grundbesitzung Essen-Kray, Schwelmhöfe 27, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Hause Essen-Kray, Schwelmhöfe 27, II. Obergeschoss rechts gelegenen, an die Eigentumswohnung der Erschienenen zu 2. und 3. angrenzenden Wohnraum nebst Balkon mit einer Fläche von 19,86 qm lt. Aufteilungsplan Nr. 5, je zur ideellen Hälfte.



Dem Wohnungseigentum Nr. 7 wurde mit Vertrag vom 05.03.1981 ein Raum des WE Nr. 8, zugeteilt. Auszüge aus dem Kaufvertrag:

§ 18 Erweiterung des Kaufobjektes

(1) Verkäufer ist auch Eigentümerin der im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Essen-Steele von Kray Blatt 0618 eingetragenen Eigentumswohnung (Wohnung Nr. 8 des Aufteilungsplanes).

(2) Von der im vorbezeichneten Wohnungsgrundbuch eingetragenen Wohnung verkauft Verkäufer dem Erwerber zusätzlich den im anliegenden Lageplan schraffiert eingezeichneten Raum zu den in diesem Vertrag festgelegten Bedingungen. Das Entgelt hierfür ist in dem in § 2 vereinbarten Kaufpreis enthalten.

(3) Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, daß das Sondereigentum an dem vorbezeichneten Raum aus dem Wohnungsgrundbuch Blatt 0618 abzuschreiben und in das in § 1 dieser Urkunde bezeichnete Wohnungsgrundbuch umgeschrieben werden soll. Verbunden mit dem Sondereigentum an dem Raum ist ein Miteigentumsanteil von 39/1.000steln am Grundstück und Gemeinschaftseigentum. Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen die Abschreibung des Miteigentumsanteils von 39/1.000steln am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im anliegenden Lageplan schraffiert eingezeichneten Raum vom Grundbuchblatt 0618 auf das Grundbuchblatt 0617.



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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Königin Elisabeth 1“ sowie über dem auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Königin Elisabeth 1“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen.

Weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 13.

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können ggf. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichterklärung abgegeben wurde (hier jedoch vorhanden).

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):

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.

Planungsrecht:

Vor Ort wurde festgestellt, dass die Räumlichkeiten zum Teil nicht der Aufteilung und Nutzung gemäß Teilungserklärung entsprechen.

WE Nr. 3 und **WE Nr. 5** sind durch eine interne Treppe (in der Küche) miteinander verbunden. Die Änderung der Teilungserklärung blieb aus. Für die Änderung der Teilungserklärung im Sinne des Istzustandes wäre die Einstimmigkeit der gesamten Eigentümergemeinschaft erforderlich. Da dies nicht gesichert ist, erfolgt die Bewertung nur aufgrund der rechtlich zulässigen Nutzung als 2 getrennte Wohnungen. Die Rückbaukosten müssen dementsprechend wertmindernd berücksichtigt werden.

Der mittlere Raum zur Straße *Schwelmhöfe* im 2. Obergeschoss, ursprünglich zugehörig zum **WE Nr. 6**, wurde mit Kaufvertrag vom 07.01.1974 dem **WE Nr. 5** zugeteilt. Der Aufteilungsplan wurde mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.08.1973 geändert. Des Weiteren wurden die Miteigentumsanteile in den Grundbüchern entsprechend geändert. Die Teilungserklärung wurde hierfür nicht geändert, dies ist nachzuholen.

Der mittlere Raum zur Straße *Schwelmhöfe* im Dachgeschoss, ursprünglich zugehörig zum **WE Nr. 8**, wurde mit Vertrag vom 05.03.1981 dem **WE Nr. 7** zugeteilt. Der Aufteilungsplan wurde mit Abgeschlossenheitsbescheinigung am 07.04.1981 geändert. Des Weiteren wurden die Miteigentumsanteile in den Grundbüchern entsprechend geändert. Die Teilungserklärung wurde hierfür nicht geändert, dies ist nachzuholen.

Der zugeteilte Raum wird jedoch als separates 1-Zimmer-Appartement genutzt (nicht zulässig aufgrund mangelhafter Flugwegsituation). Diese separate 1-Zimmer-Wohnung muss durch Umbaumaßnahmen zu einer Wohnung Nr. 7 vereint 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 nachfolgende Auflistung der Baugenehmigungen etc.).

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt (zu beachten sind jedoch die Bemerkungen auf der vorherigen Seite).

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:

3-geschossiges **Mehrfamilienhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss, bzw. Mansardgeschoss. Massiver Mauerwerksbau mit Mansarddach, Erker im Eckbereich und Gauben zu beiden Seiten. Voll unterkellert. Insgesamt 8 Wohnungseigentume.

Zu bewerten sind die Wohnungseigentume Nr. 1, Nr. 3, Nr. 5, Nr. 7 und Nr. 8.

Baujahr:

Ursprünglich ca. 1911.

Bauerlaubnis vom 09.06.1911 für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses.

Rohbauabnahme am 24.07.1911.

Schlussabnahme am 28.08.1911.

Vorbescheid vom 05.08.1964 bezüglich der **Errichtung von 6-8 Garagen** im rückwärtigen Grundstücksbereich. Aufgrund der Überschreitung der zulässigen Bebaubarkeit des Grundstücks und der Garagenzufahrten wird das Vorhaben abgelehnt.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-2-40184/63 vom 04.07.1963 das Mehrfamilienhaus durch **Einbau von Baderäumen** mit WC und Kochküchen umzubauen.

1. Nachtragsbauschein vom 11.03.1964 für die Konstruktion.

1. Nachtragsbauschein vom 19.09.1966 für den abweichenden Umbau.

Schlussabnahme am 01.10.1968.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-2-40142/67 vom 23. 06.1967 für die Erstellung einer **Ölheizungsanlage** und das oberirdische Aufstellen eines Heizölbehälters.

Schlussabnahme vom 29.05.1969.

Bescheinigung zur Vorlage beim Grundbuchamt zur Eintragung des Dauernutzungsrechtes vom 26.08.1966. Die in den Aufstellungsplänen mit 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8, bezeichneten Wohnungen sind in sich abgeschlossen.

Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 63-2-IV vom 10.08.1973. Wohnungen Nr. 5 und 6.

Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 63-24-01357/81 vom 07.04.1981. Wohnungen Nr. 7 und 8.

Anmerkung: In der Hausakte der Stadt Essen wurden am 22.06.1970 die Grundrisse entsprechend der Örtlichkeiten abgeändert. Die Eintragungen wurden von Hand vorgenommen. Sie entsprechen größtenteils den vor Ort vorgefundenen Aufteilungen.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf die Eckbebauung des zu bewertenden Grundstücks *Schwelmhöfe 27*. Es handelt sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Mansardgeschoss innerhalb einer geschlossenen Bebauung, erbaut ursprünglich um 1911. Im Vordergrund rechts verläuft die *Joachimstraße*. Zu bewerten sind die Wohnungseigentume Nr. 1 (EG links), Nr. 3 (1. OG links), Nr. 5 (2. OG links), Nr. 7 (DG links) und Nr. 8 (DG rechts).



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf die Straßenfassade zur *Joachimstraße* mit freistehender Giebelseite. Rechts daneben das Stahltor zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Im Hintergrund eine Teil der Rückfassade sowie die angrenzende Bebauung.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick auf den asphaltierten rückwärtigen Hofbereich und die Rückfassade des Gebäudes, ausgestattet mit Putz und Anstrich. Links die freistehende Giebelfassade, rechts daneben das Treppenhaus mit Hofausgang. Vor der Rückfassade wurde eine Fläche mit Betonsteinplatten als Freisitz befestigt. In der Hofmitte befinden sich Stellplatzmöglichkeiten.

**Bild 04*****Übersichtsbild***

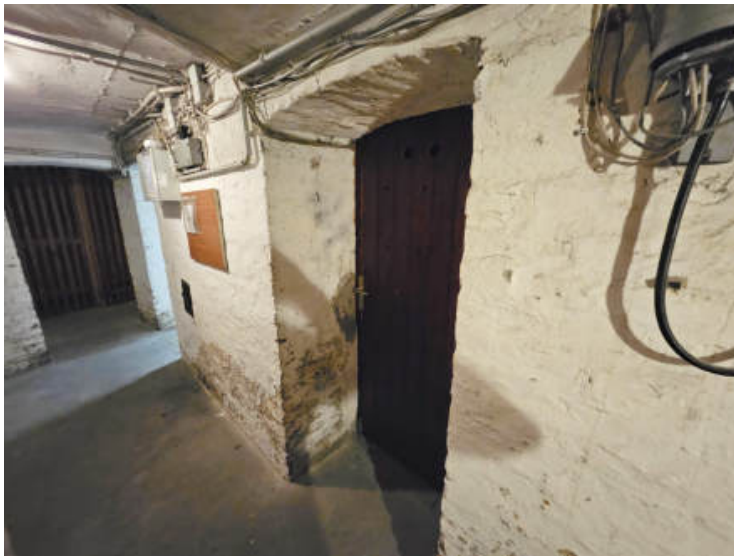
Blick von oben auf den rückwärtigen Grundstücksbereich. Auf der Rasenfläche wurden ein Kinderspielfeld, ein weiterer Freisitz mit Überdachung und ein Gartenhäuschen errichtet. Die Einfriedung wurde überwiegend mit Hecken vorgenommen. Im Hintergrund die vielbefahrene Joachimstraße.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Blick auf einen Teilbereich der Straßenfassade zur Straße Schwelmhöfe, mit zurückversetztem Hauseingang. Die verputzten Fassaden zeigen sich ergraut und verfleckt. An den Balkonen befinden sich Feuchtigkeitsschäden.

**Bild 06*****Treppenhaus EG***

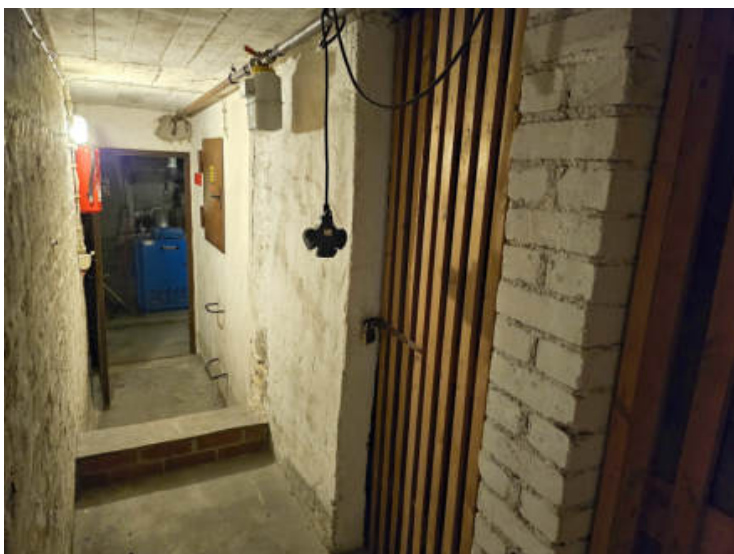
Blick in das Treppenhaus im Erdgeschoss. Im Hintergrund gelangt man über 3 Stufen zum tiefer gelegenen Hofausgang über eine alte Holztür. Linkerhand gelangt man zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 1. Die anderen zu bewertenden Wohnungseigentümer werden über die zweiläufige Holzterasse mit PVC-Belägen erschlossen.

**Bild 07*****Kellergeschoss***

Blick in einen der Kellerflure. Boden mit Estrich, Wände in Mauerwerk mit Anstrich, Decke in Stahlbeton mit Anstrich. Die Kellerräume besitzen Holzbrettertüren oder Holzbretterverschlüsse.

**Bild 08*****Kellergeschoss***

Blick in den Waschkeller mit 8 Waschmaschinenanschlüssen. Im Hintergrund ein altes Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung im Kellerlichtschacht. An den Wänden zeigen sich Abplatzungen, wie im gesamten Kellerbereich.

**Bild 09*****Kellergeschoss***

Blick in den rechten Kellerflur. Über 4 Stufen nach unten gelangt man zum Heizungskeller mit Gaszentralheizungsanlage im Hintergrund. Im Vordergrund Bretterverschlagstüren zu den Wohnungskellern.

Bild 10***EG, WE Nr. 1***

Blick in das modernisierte Bad der vermieteten Wohnung, ausgestattet mit Waschbecken, Toilettenkörper und Walk-In-Dusche mit Echtglasabtrennung. Links ein erneuerter Heizkörper in Handtuchhalterform. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände tür- bis raumhoch gefliest.

**Bild 11*****1. OG, WE Nr. 3***

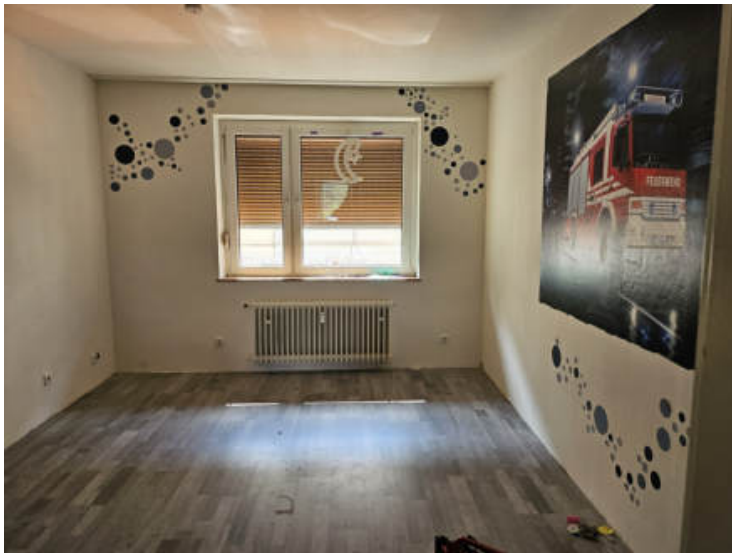
Blick in den Flur der leerstehenden Wohnung. Vor Kopf die Wohnungstür aus Holz in Holz- zarge und im Hintergrund das Treppenhaus. Linkerhand das Bad. Boden mit Laminat, Wände mit Tapete und Anstrich, Decke mit Holzprofilbretterverkleidung.

**Bild 12*****1. OG, WE Nr. 3***

Blick in das Bad mit Orientierung zur Rückseite. Ausstattung mit Waschbecken, Badewanne und Toilettenkörper. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber Putz und Anstrich. Toilettenkörper und Duscharmatur sind erneuerungsbedürftig.

**Bild 13****1. OG, WE Nr. 3**

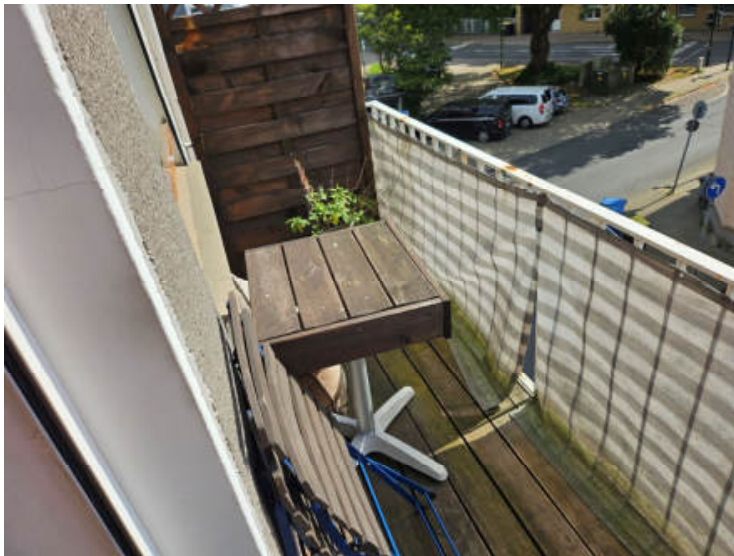
Blick in die Küche mit Orientierung zur Rückseite. Boden mit Korkbelag, Wände mit Tapete, rechter unterer Wandbereich mit Korkverkleidung (dahinter vermutlich die Küchenanschlüsse). Hier befindet sich eine interne Treppe zum darüber liegenden WE Nr. 5. Die Situation entspricht nicht den Aufteilungsplänen und Baugenehmigungen. Hier ist ein Rückbau erforderlich. Die Kosten müssen sich die beiden Wohnungseigentume teilen.

**Bild 14****1. OG, WE Nr. 3**

Blick in den Wohn/Schlafrum, welcher gegenüber der Küche liegt. Boden mit Laminat, Wände überwiegend mit Tapete und Anstrich, teilweise mit Putz und Anstrich. Das Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden zeigt zur Straße. Heizkörper und Elektrik sind alt, in sämtlichen Räumen fehlen die Fußleisten.

**Bild 15****2. OG, WE Nr. 5**

Blick in den Wohnbereich der leerstehenden Wohnung. Boden mit altem Stäbchenparkett, Wände mit Motivtapete. Über den Rundbogendurchgang gelangt man in ein weiteres Zimmer zur Straße. Ganz rechts wurde ein Flur abgetrennt, über den das Wohnungseigentum vom Treppenhaus erschlossen wird. Mit Kaufvertrag vom 07.01.1974 wurde dieser Raum, der ursprünglich Teil des WE Nr. 6 war, an das WE Nr. 5 verkauft.

**Bild 16****2. OG, WE Nr. 5**

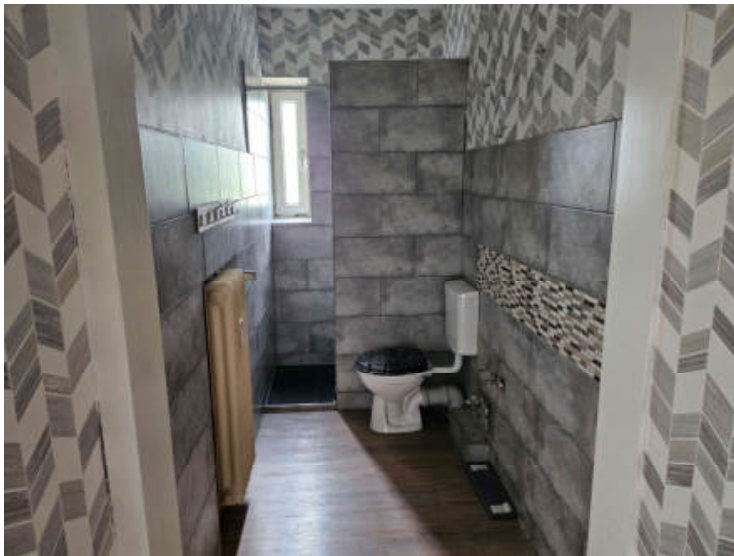
Blick auf den schmalen Balkon, der über den Wohnraum erschlossen wird. Ausstattung mit Holzbelag und Stahlgeländer.

**Bild 17****2. OG, WE Nr. 5**

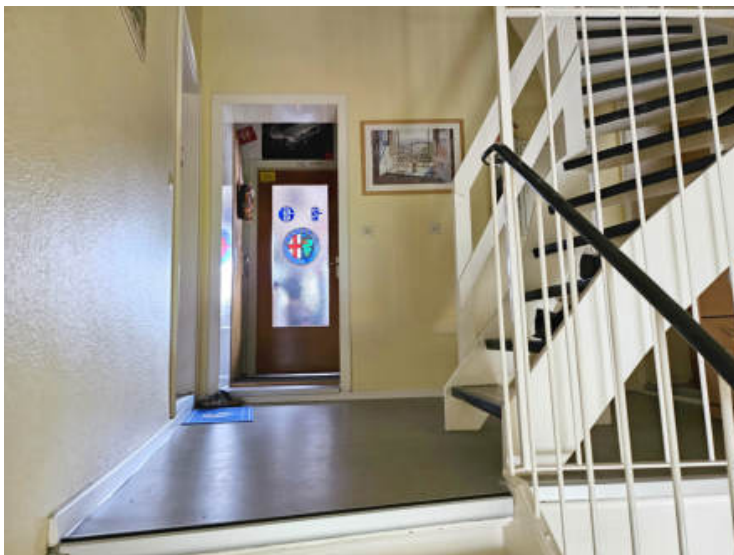
Blick in den zweiten Raum mit gleicher Ausstattung. Über eine Glastür in Holzzarge gelangt man zur Küche (siehe nachfolgendes Bild). Die derzeitige Raumaufteilung ist aufgrund der Durchgangsräume von Nachteil. Hier fehlen die Fußleisten.

**Bild 18****2. OG, WE Nr. 5**

Blick in die Küche. Ausstattung mit Laminatboden, Wände mit Motivtapete sowie Fliesenspiegel mit kleinformatiger Keramik oberhalb der Arbeitsfläche. Linkerhand eine Holzbrüstung zur internen Treppe, die zum darunter liegenden WE Nr. 3 führt. Wie schon beschrieben, muss die Treppe zurückgebaut werden. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und manuell bedienbaren Rollläden sind Baujahr 1988.

**Bild 19****2. OG, WE Nr. 5**

Blick in das modernisierte Bad, ausgestattet mit abgemauerter Walk-In-Dusche und Toilettenkörper. Ein Waschbecken fehlt, die Anschlüsse sind vorhanden. Die Wände sind verschieden hoch gefliest und darüber mit Tapete ausgestattet. Auch in dieser Wohnung sind Heizkörper und Elektrik hier.

**Bild 20****Treppenhaus DG**

Blick auf das oberste Treppengestell. Rechterhand führt eine teilweise gewendelte Holztreppe zum nicht ausgebauten Spitzbodenbereich. Linkerhand gelangt man in das WE Nr. 8, vor Kopf und rechts in das WE Nr. 7, welches derzeit in zwei separate Wohnungsbereiche aufgeteilt ist.

**Bild 21****DG, WE Nr. 7**

Blick in den von der Straße aus gesehen rechten Bereich des Wohnungseigentums Nr. 7, welcher als separate kleine Wohneinheit aufgeteilt ist. Im Bild zu sehen das ehemalige Duschbad, welches stillgelegt wurde. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände türhoch gefliest. Im Hintergrund noch die Duschkabine.

**Bild 22****DG, WE Nr. 7**

Blick in das Bad des von der Straße aus gesehenen linken Bereichs des WEs 7, ausgestattet mit Waschbecken, Badewanne und Toilettenkörper. Wände mit farbigen Fliesen in verschiedenen Höhen. Die Belichtung erfolgt über ein Dachflächenfenster aus Kunststoff. Die Ausstattung ist alt und sanierungsbedürftig.

**Bild 23****Spitzboden**

Blick in den nicht ausgebauten Spitzbodenbereich. Das Dach wurde vor ca. 11 Jahren neu eingedeckt und gedämmt, sowie mit einer Unterspannbahn ausgestattet. Der Boden wurde mit PVC-Belag ausgelegt. Die Belichtung erfolgt über Dachlukenfenster.

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 Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schief lagen durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

Anmerkung: Sämtliche Positionsbezeichnungen beziehen sich auf den Blick von der Straße (Schwelmhöfe) her.

Räumliche Aufteilung (Siehe Grundrisspläne in den Anlagen)

Die räumliche Aufteilung wurde den Aufteilungsplänen entnommen und teilw. entsprechend der örtlichen Gegebenheiten korrigiert.

KG: Kellerflure und Wohnungskeller, Waschküche und Heizungskeller.

EG: Hauseingang mit Eingangsbereich, Treppenhaus und rückwärtiger, 3 Stufen tiefer gelegener Hofausgang.

WE Nr. 1 links, 2,5-Zimmer-Wohnung.

WE Nr. 2 rechts, 2,5-Zimmer-Wohnung.

1. OG: Treppenhaus.

WE Nr. 3 links, 1-Zimmer-Wohnung.

WE Nr. 4 rechts, 4-Zimmer-Wohnung.

2. OG: Treppenhaus.

WE Nr. 5 links, 2-Zimmer-Wohnung.

WE Nr. 6 rechts, 3-Zimmer-Wohnung.

DG: Treppenhaus. Separate Treppe zum SPB.

WE Nr. 7 links, 1-Zimmer-Wohnung, rechts 1-Zimmer-Wohnung mit stillgelegtem Bad und ohne Küche.

WE Nr. 8 rechts, 3-Zimmer-Wohnung.

SPB: Nicht ausgebauter Bereich.

Rohbau:

Umfassungswände: Mauerwerk, im KG 38 und 51 cm, im EG 26 und 51 cm, im 1. OG/2. OG/ DG 26 und 38 cm stark. (Laut Planunterlagen).

Außenfassaden: Straßenfassaden mit Strukturputz und Anstrich, Sockelbereich mit Klinkerverkleidung. Erker im Eckbereich mit darüber liegender Gaube, Dachgiebelgaube zur *Joachimstraße* und Walmdachgaube zur Straße *Schwelmhöfe*, alle mit verputzten Vorderflächen. Rückfassade und Giebelfassade mit Strukturputz und Anstrich, Sockelbereich farblich abgesetzt.

Innenwände: Mauerwerk, im KG 26 und 51 cm, im 1. OG/2. OG/DG 38, 20 und 12 cm stark. (Laut Planunterlagen).

Geschossdecken: Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss. Holzbal-kendecken in den Obergeschossen (aufgrund des Baujahrs).

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion.

Dachform: Mansardendach mit Dachgiebel- und Walmdachgaube (siehe Beschreibung der Außenfassaden) sowie Stehgauben zu beiden Straßenseiten und zur Rückseite.

Dachdeckung: Zementdachpfannen. Wärmedämmung als Zwischensparrendämmung mit Unterspannbahn. Kamin mit Schieferplattenverkleidung o. ä.

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau

Treppen: Zweiläufige Treppe in Holzkonstruktion mit PVC-Belag und Kantenschutz. Geländer in Stahlkonstruktion mit Rundstählen und Mipolamhandlauf.

Einläufige einfache Holztreppe zum Keller mit Holzbohle als Handlauf an der Wand.

3 massive Differenzstufen zum rückwärtigen Treppenhausbereich / Hofausgang.

4 massive Differenzstufen im rechten Kellerflur.

L-förmige, teilw. gewendelte Holztreppe mit Holzgeländer zum Spitzboden.

Fußböden: KG: Estrich ohne Anstrich. Waschküche mit Bodenablauf und erhöhtem Sockel für das Aufstellen der Waschmaschinen.

Eingangsflur: Kunststeinplattenbelag.

Treppenhaus: Podeste mit PVC-Belag.

SPB: PVC-Belag.

Wände:

KG: Mauerwerk, dünn verputzt mit Anstrich, teilw. Mauerwerk mit Anstrich. Abtrennungen der Wohnungskeller mit Holzbretterverschlägen.

Eingangsbereich und Treppenhaus: Strukturputz mit Anstrich.

Decken:

KG: Stahlbetondecke mit Anstrich.

Eingangsbereich: Holzprofilbretterverkleidung.

Fenster:

KG: Stahlkellerfenster.

Treppenhaus: Kunststoff-Fensterfenster mit Isolierverglasung BJ 1988. Innenfensterbänke aus mit Kunststoff beschichteten Holzfaserplatten. Außenfensterbänke aus Beton.

SPB: Dachlukenfenster.

Türen:

KG: Holzbrettertür zum Keller. Holzbretterverschlagstüren zu den Wohnungskellern.

Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Strukturglas. Briefkasten- und Klingelanlage in der Wand.

Wohnungseingangstüren: Holztüren in Holzzargen, teilw. mit Spion.

SPB: Doppelwandige Stahltüre zum Trockenboden.

Haustechnische Anlagen:

Elektroinstallation:

Übliche Ausführung, überwiegend Altzustand. Elektrounterverteilung im Treppenhaus. 8 Waschmaschinenanschlüsse im Waschkeller.

Heizung:

Gas-Zentralheizungsanlage von Buderus mit Warmwasserbereitung aus dem Jahr 2003, laut Energieausweis.

Besondere Bauteile:

- Leichte Dachüberstände.
- Kellerlichtschächte.
- Walmdachgaube, Stehgauben und Dachgiebelgaube.
- Balkone an der Straßenfassade *Schwelmhöfe*. Stahlbetonkragplatten mit Geländer aus Stahlkonstruktion.

Barrierefreiheit:

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

Baulicher Zustand:

Es handelt sich hier um ein Mehrfamilienhaus in Massivbauweise, erbaut ursprünglich im Jahr 1911. In den 1960er Jahren wurden Umbaumaßnahmen durchgeführt und Bäder eingebaut. Die Fenster wurden 1988 erneuert, das Dach vor etwa 11 Jahren neu eingedeckt und gedämmt, das Treppenhaus vor etwa 9 Jahren neu gestrichen und mit neuem PVC-Belag ausgestattet.

Das Gebäude zeigt sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsbedarf in Teilbereichen.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt.

- Die Straßenfassaden zeigen sich ergraut und verfleckt. Unterhalb der Fensterbänke sind Laufspuren von Wasser vorhanden, vermutlich aufgrund der eingeputzten Ausführung ohne Tropfkante. Die Fassaden sind neu zu streichen, die Fensterbänke mit Metallabdeckungen und Tropfkante auszustatten.
- An den Balkonen sind Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Es zeigen sich Wasserränder, Verfleckungen und Abplatzungen.
- Die Elektrik im Haus ist überwiegend alt und muss erneuert werden.
- Die Holzzargen der Wohnungseingangstüren zeigen teils erhebliche Farbabplatzungen.
- Im Keller zeigen sich Abplatzungen im unteren Bereich der Wände. In 2017 wurde nach Rücksprache mit der Hausverwaltung eindringende Feuchtigkeit als Ursache bestätigt. Bei starkem Regen dringt das Wasser von außen und von unten in den Keller ein, trotz angeblicher Abdichtung und vorhandener Pumpe. Das Gebäude wurde ohne Bodenplatte und ohne Horizontalsperre erbaut, weshalb vor allem die aufsteigende Feuchtigkeit von unten nicht verhindert werden kann.
- Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rollläden, sind Baujahr 1988 und aufgrund des Alters mittelfristig zu erneuern. Die Rollläden hängen teilweise in den Fensterbereich hinein.

Die Hausverwaltung gab uns nach mehreren emails und Anrufen keine Abgabe über die aktuelle Erhaltungsrücklage. Nach Aussage der Zwangsverwaltung gibt es erhebliche Rückstände bezüglich ausstehender Hausgeldforderungen, so dass davon ausgegangen werden muss, dass keine größere Erhaltungsrücklage vorhanden ist.

Die Kosten für die Behebung der Schäden sind von der Eigentümergemeinschaft anteilig nach Miteigentumsanteilen zu tragen.

Zur Ermittlung der Mängel und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch die notwendigen Maßnahmen ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes.

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln wird in Höhe von **ca. 30.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Vergleichswert). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung.

Anteilige Wertminderungen am Gemeinschaftseigentum:

Wertminderung für das Sondereigentum Nr. 1

anteilig: $\frac{99 \times 30.000}{1.000} = 2.970,00 \text{ €}$ **rd. 3.000,00 €**

Wertminderung für das Sondereigentum Nr. 3

anteilig: $\frac{78 \times 30.000}{1.000} = 2.340,00 \text{ €}$ **rd. 2.300,00 €**

Wertminderung für das Sondereigentum Nr. 5

anteilig: $\frac{122 \times 30.000}{1.000} = 3.660,00 \text{ €}$ **rd. 3.700,00 €**

Wertminderung für das Sondereigentum Nr. 7

anteilig: $\frac{107 \times 30.000}{1.000} = 3.210,00 \text{ €}$ **rd. 3.200,00 €**

Wertminderung für das Sondereigentum Nr. 8

anteilig: $\frac{134 \times 30.000}{1.000} = 4.020,00 \text{ €}$ **rd. 4.000,00 €**

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.

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.

Für das zu bewertende Objekt wurde von der Hausverwaltung ein Energieausweis von 2019 vorgelegt. Der Jahresendenergieverbrauchswert beträgt 184,00 kWh/m²*a, der Primärenergieverbrauchswert beträgt 202,4 kWh/m²*a.

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 1

Lage des Wohnungseigentums Die Wohnung Nr. 1 liegt im Erdgeschoss links.
Gebäude:

Räumliche Aufteilung/ 2-Zimmer-Wohnung von rd. 45 m² Wohnfläche.

Grundrissgestaltung: Diele, Bad, Wohnküche, Wohnzimmer und Schlafzimmer. Das Wohnzimmer ist Durchgangszimmer zum Schlafzimmer (gefangener Raum).

Fußböden: Laminatboden, im Bad Keramikplattenbelag, im Duschbereich kleinformig.

Wände: Putz, Tapete und Anstrich. Bad tür- bis raumhoch gefliest mit hellen Fliesen. Küche mit Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsfläche.

Decken: Putz, Tapete und Anstrich.

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit manuell bedienbaren Rollläden, Baujahr 1988. Im Bad mit 1 Strukturglas. Innenfensterbänke aus Marmor.

Türen: Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzarge, mit Spion. Innentüren aus Holz in Holzzargen aus dem Baujahr.

Heizung: Überwiegend alte Heizkörper (Zentralheizung), im Bad Heizkörper in Handtuchhalteraussführung.

Elektroinstallation: Alte Ausführung, kein FI-Sicherheitsschalter.

San. Einrichtungen: Bad, ausgestattet mit Waschbecken, Walk-In-Dusche mit Echtglasabtrennung und Toilettenkörper.

Vermietungszustand: Die Wohnung ist vermietet.

Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr. 1:

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem guten Zustand. Das Bad wurde modernisiert, die Bodenbeläge erneuert. Die Elektrik ist alt und erneuerungsbedürftig.

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 3

Lage des Wohnungseigentums Die Wohnung Nr. 3 liegt im 1. Obergeschoss links.
Gebäude:

Räumliche Aufteilung/
Grundrissgestaltung: 1-Zimmer-Wohnung von rd. 34 m² Wohnfläche.
Diele, Bad, Küche, Abstellkammer und Wohn/Schlaf-
zimmer. Derzeit ist das Wohnungseigentum durch eine
interne Treppe zum darüber liegenden WE Nr. 5 ver-
bunden.

Treppe: Interne Treppe in der Küche zum WE Nr. 5, mit Holz-
stufen mit Teppichauflagen an Stahlkonstruktion und
Brüstung mit Holzprofilbrettern.

Fußböden: Laminatboden. Küche mit Korkboden. Bad mit Kera-
mikplattenbelag.

Wände: Putz und Tapete. Putz, Tapete und Anstrich. Stellen-
weise Putz und Anstrich. Teilw. vorgekofferte leichte
Ständerwände. Bad ca. 1,50 m hoch gefliest mit hellen
Fliesen, darüber Putz und Anstrich.

Decken: Putz und Anstrich. Diele mit Holzprofilbretterverklei-
dung.

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, überwiegend
mit manuell bedienbaren Rollläden, Baujahr 1988. Im
Bad mit 1 Strukturglas. Innenfensterbänke aus Holz
und Kunststoff.

Türen: Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzarge. Innentü-
ren aus Holz in Holzzargen, zur Küche mit Glasausfa-
chung.

Heizung: Überwiegend alte Heizkörper (Zentralheizung).

Elektroinstallation: Alte Ausführung, kein FI-Sicherheitsschalter. Über-
wiegend alte Lichtschalter.

San. Einrichtungen: Bad, ausgestattet mit Waschbecken, Badewanne und
Toilettenkörper.

Vermietungszustand: Die Wohnung steht leer und ist nicht vermietet.

Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr. 3:

Die Wohnung befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand. Im Bad sind Toilettenkörper, Waschbecken und Duscharmatur zu erneuern. Die Anschlüsse in der Küche wurden verkleidet und sind wieder herzustellen. Die Fußleisten fehlen in sämtlichen Räumen. Elektrik und Schalter sind alt und erneuerungsbedürftig. Die Wände sind neu zu streichen, ggf. auch neu zu tapezieren.

Derzeit ist das WE Nr. 3 mit dem darüber liegenden WE Nr. 5 durch eine interne Treppe in der Küche verbunden. Damit die einzelnen Wohnungseigentume wieder entsprechend der Teilungserklärung hergestellt werden, muss die Treppe samt Brüstung entfernt und die Öffnung durch eine Betondecke verschlossen werden. Die Kosten gehen jeweils mit der Hälfte zu Lasten der beiden Wohnungseigentume Nr. 3 und Nr. 5.

Für die anfallenden Renovierungs- und Rückbaukosten wird mit wertorientierten Kosten in Höhe von **ca. 15.000,00 €** gerechnet (Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln am Sondereigentum).

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 5

Lage des Wohnungseigentums Die Wohnung Nr. 5 liegt im 2. Obergeschoss links.
Gebäude:

Räumliche Aufteilung/
Grundrissgestaltung: 2-Zimmer-Wohnung von rd. 52 m² Wohnfläche.
Diele, Wohnbereich mit Durchgang zu einem Zimmer, welches Zugang zur Küche besitzt, über welche wiederum das Bad erschlossen wird. Dem WE Nr. 5 wurde mit Vertrag vom 07.01.1974 ein Raum mit Balkon des WE Nr. 6 zugeteilt (eines der beiden vorgenannten Zimmer, über welches die Wohnung erschlossen wird).

Treppe: Interne Treppe in der Küche zum WE Nr. 3, mit Holzstufen mit Teppichauflagen an Stahlkonstruktion und Brüstung mit Holzprofilbrettern.

Fußböden: Stäbchenparkett. Küche und Bad mit Laminatboden.

Wände: Putz und Tapete, Putz, Tapete und Anstrich. Teilw. vorgekofferte leichte Ständerwände. Bad verschieden hoch gefliest mit grauen Fliesen, darüber Putz und Tapete. Küche mit kleinformatigem Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsfläche.

Decken: Putz, Tapete und Anstrich.

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit manuell bedienbaren Rollläden, Baujahr 1988.

	Fenstertür zum Balkon. Im Bad mit 1 Strukturglas. Innenfensterbänke aus Marmor oder Kunststoff.
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzarge. Innentüren aus Holz in Holzzargen aus dem Baujahr. Glastür in Holzzarge zwischen Küche und Zimmer. Rundbogendurchgang zwischen den Zimmern.
Heizung:	Überwiegend alte Heizkörper (Zentralheizung).
Elektroinstallation:	Alte Ausführung, kein FI-Sicherheitsschalter.
San. Einrichtungen:	Bad, ausgestattet mit abgemauerter Walk-In-Dusche und Toilettenkörper. Wasseranschluss für Waschbecken vorhanden.
Vermietungszustand:	Die Wohnung steht leer und ist nicht vermietet.

Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr. 5:

Die Wohnung befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand. Das Bad wurde modernisiert, ein Waschbecken fehlt jedoch, die Anschlüsse sind vorhanden. In den Zimmern fehlen die Fußleisten. In der Küche sind Anschlüsse und ein modernisierter Fliesenspiegel vorhanden, eine Einbauküche jedoch nicht.

Die Türe zum Bad wurde entfernt und ein Vorraum, der ursprünglich zur Wohnungseingangstüre führte mit in die Badeinheit integriert. Nachteil sind die Durchgangszimmer und die Erschließung des Badezimmers über die Küche. Es könnte überlegt werden, die alte Wohnungseingangstüre wieder zu öffnen, eine Badtüre einzubauen und somit weniger Durchgangsräume zu erhalten.

Die Elektrik ist alt und erneuerungsbedürftig. Die Tapeten zeigen teilweise Fehlstellen, die Wände sind neu zu tapezieren und teilw. neu zu streichen. Die Holzzarge der Glastür muss angepasst werden. Die Konstruktion der Eingangstür wurde provisorisch ausgeführt. Das Stäbchenparkett ist alt und abgenutzt. Der Bodenbelag sollte abgeschliffen und neu versiegelt werden.

Derzeit ist das WE Nr. 5 mit dem darunter liegenden WE Nr. 3 durch eine interne Treppe in der Küche verbunden. Damit die einzelnen Wohnungseigentume wieder entsprechend der Teilungserklärung hergestellt werden, muss die Treppe samt Brüstung entfernt und die Öffnung durch eine Betondecke verschlossen werden. Die Kosten gehen jeweils mit der Hälfte zu Lasten der beiden Wohnungseigentume Nr. 3 und Nr. 5. Für die anfallenden Renovierungs- und Rückbaukosten sowie nachträgliche Änderung der Teilungserklärung wird mit wertorientierten Kosten in Höhe von **ca. 15.000,00 €** gerechnet (Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln am Sondereigentum).

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 7

Lage des Wohnungseigentums Gebäude:	Die Wohnung Nr. 7 liegt im Dachgeschoss links und rechts (mitte).
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	Das Wohnungseigentum stellt sich vor Ort als zwei separate Wohnungen dar: Links eine 1-Zimmer-Wohnung von rd. 29 m² Wohnfläche, rechts ein 1-Zimmer-Appartement von rd. 17 m² Wohnfläche. Dem WE Nr. 7 wurde mit Vertrag vom 05.03.1981 ein Raum des WE Nr. 8 zugeteilt (heute rechter Bereich). Dieses Zimmer wird derzeit separat als 1-Zimmer-Appartement genutzt. Aufteilung links: Diele, Bad, Abstellkammer, Küche und Wohn/Schlafzimmer. Aufteilung rechts: Kleine Diele, ehemaliges Duschbad (stillgelegt) und Zimmer.
Fußböden:	<i>Linker Bereich:</i> Stäbchenparkett. Bad mit Keramikplattenbelag, Küche mit PVC-Belag. <i>Rechter Bereich:</i> Teppichbelag. Bad mit Keramikplattenbelag.
Wände:	<i>Linker Bereich:</i> Putz, Tapete und Anstrich. Bad verschieden hoch gefliest mit farbigen Fliesen. Küche mit altem Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsfläche. <i>Rechter Bereich:</i> Putz und Tapete. Bad türhoch gefliest.
Decken:	<i>Linker Bereich:</i> Putz, Tapete und Anstrich. Diele mit Holzprofilbretterverkleidung.
Fenster:	<i>Linker Bereich:</i> Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Baujahr 1988. Im Bad Dachflächenfenster aus Kunststoff.
Türen:	<i>Linker Bereich:</i> Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzarge, mit Spion. Innentüren aus Holz in Holzzargen aus dem Baujahr. <i>Linker Bereich:</i> Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzarge, mit Spion. Innentüren aus Holz in Holzzargen aus dem Baujahr.

Heizung:	<i>Linker und rechter Bereich:</i> Heizkörper (Zentralheizung).
Elektroinstallation:	<i>Linker Bereich:</i> Alte Ausführung, ohne FI-Sicherheitsschalter. <i>Rechter Bereich:</i> Teilweise erneuerte Ausführung, ohne FI-Sicherheitsschalter.
San. Einrichtungen:	<i>Linker Bereich:</i> Bad, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Toilettenkörper. Altausstattung. <i>Rechter Bereich:</i> Duschtasse mit Kunststoffabtrennung – stillgelegt.
Vermietungszustand:	Beide Bereiche sind vermietet.

Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr. 7:

Der linke Bereich des Wohnungseigentums befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Badausstattung ist alt und sanierungsbedürftig. Das Stäbchenparkett ist alt und abgenutzt. Der Bodenbelag sollte abgeschliffen und neu versiegelt werden. Die Elektrik ist alt und erneuerungsbedürftig.

Der rechte Teil des Wohnungseigentums Nr. 7 befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand mit einfacher Ausstattung, überwiegend renovierungsbedürftig. Das Bad wurde stillgelegt, der Abfluss zugegossen (Aussage Mieter). Eine Küche ist nicht vorhanden. Des Weiteren ist kein 2. Rettungsweg vorhanden, die Fenster sind zu klein. Die Elektrik für diesen Bereich wurde angeblich erneuert.

Für die Herstellung des Wohnungseigentums gemäß Teilungserklärung und Änderungen durch den Kaufvertrag vom 05.03.1981, müssen Umbaumaßnahmen durchgeführt werden. Unter anderem muss eine Wohnungstür verschlossen und ein Durchbruch zwischen den Zimmern erstellt werden.

Für die anfallenden Renovierungs- und Umbaukosten sowie nachträgliche Änderung der Teilungserklärung wird mit wertorientierten Kosten in Höhe von **ca. 20.000,00 €** gerechnet (Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln am Sondereigentum).

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 8

Lage des Wohnungseigentums	Die Wohnung Nr. 8 liegt im Dachgeschoss rechts.
Gebäude:	
Räumliche Aufteilung/	3-Zimmer-Wohnung von rd. 58 m ² Wohnfläche.
Grundrissgestaltung:	Diele, Küche, Bad, Wohnzimmer und 2 Zimmer, davon eines als Durchgangszimmer zum hinteren Zimmer (gefangener Raum).
Fußböden:	Stäbchenparkett aus dem Baujahr. Küche mit Laminatboden. Bad mit Keramikplattenbelag.
Wände:	Putz, Tapete und Anstrich. Bad ca. 1,50 hoch gefliest mit farbigen Fliesen, darüber Putz, Tapete und Anstrich.
Decken:	Putz, Tapete und Anstrich. Im Flur Holzprofilbretterverkleidung.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Baujahr 1988. Im Bad mit 1 Strukturglas. Innenfensterbänke aus Marmor.
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzarge, mit Spion. Innentüren aus Holz in Holzzargen aus dem Baujahr.
Heizung:	Heizkörper (Zentralheizung).
Elektroinstallation:	Alte Ausführung , ohne FI-Sicherheitsschalter.
San. Einrichtungen:	Bad, ausgestattet mit Waschbecken, Badewanne und Toilettenkörper.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist vermietet.

Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr. 8:

Die Wohnung befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand. Die Badausstattung ist alt und nicht mehr zeitgemäß. Das Stäbchenparkett ist ebenfalls alt und abgenutzt. Der Bodenbelag sollte abgeschliffen und neu versiegelt werden. Die Elektrik ist alt und erneuerungsbedürftig.

Für die anfallenden Renovierungskosten sowie nachträgliche Änderung der Teilungserklärung wird mit wertorientierten Kosten in Höhe von **ca. 15.000,00 €** gerechnet (Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln am Sondereigentum).

Außenanlagen:

Das zu bewertende Eckgrundstück wurde mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, welches mit den Straßenfassaden an den öffentlichen Gehweg grenzt. Nur im Eckbereich befindet sich ein dreiecksförmiger unbebauter Grundstücksbereich, der ohne Abgrenzung in die Gehwegsfläche übergeht. Zur Linken (Schwelmhöfe) schließt sich das Gebäude direkt an die geschlossenen Bebauung an, zur Rechten (Joachimstraße) besitzt es eine freie Giebelseite entlang derer die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereichs erfolgt. Der Zugang ist mit einem doppelflügeligen Stahldrahttor verschlossen. Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt durch Hecken in verschiedener Höhe, von ca. 1,80 bis ca. 3,50 m.

Der rückwärtige Grundstücksbereich wurde als Hof mit zwei Einstellplätzen angelegt und asphaltiert und ist von einer Rasenfläche mit Büschen und Sträuchern umgeben. An der Gebäuderückfassade befindet sich zusätzlich eine mit Kunststeinplatten befestigte Fläche. Zwischen dieser Fläche und dem asphaltierten Hofbereich wurde eine Entwässerungsrinne gesetzt. Innerhalb der nordwestlichen Rasenfläche wurden zwei weiterer Freisitz-Flächen mit Betonsteinplattenbelag befestigt. Hier wurden auch eine Überdachung und ein Holzgartenhäuschen aufgestellt. In der nordwestlichen Grundstücksecke befinden sich Spielgeräte für Kinder. Zum südwestlich angrenzenden Nachbarn ist ein Durchgang über ein kleines Tor innerhalb der Einfriedung vorhanden. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird auch über den Hofausgang vom Treppenhaus her erschlossen.

2.3 Massen und Flächen

Wohnflächen

Die Wohn-, bzw. Nutzflächenberechnungen wurden anhand eines vor Ort aufgenommenen Aufmaßes erstellt. Nur ein Raum im WE Nr. 5 wurde anhand der Grundrisse errechnet.

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.

Wohnungseigentum Nr. 1:

Flur:	$1,40 * 1,58 =$	2,21 m ²
Bad:	$1,40 * 2,59 =$	3,63 m ²
Küche:	$2,64 * 4,36 =$	11,51 m ²
Zimmer:	$4,40 * 3,14 =$	13,82 m ²
Zimmer:	$4,41 * 3,03 =$	<u>13,36 m²</u>
		44,53 m ²

Wohnfläche WE 1 gesamt: **rd. 45,00 m²**

Wohnungseigentum Nr. 3:

Flur:	$1,40 * 1,60 + 1,43 * 1,87 =$	4,91 m ²
Bad:	$1,41 * 2,71 =$	3,82 m ²
AB:	$1,44 * 0,89 =$	1,28 m ²
Küche:	$2,67 * 2,96 =$	7,90 m ²
Zimmer:	$4,52 * 3,50 =$	<u>15,82 m²</u>
		33,73 m ²

Wohnfläche WE 3 gesamt: **rd. 34,00 m²**

Wohnungseigentum Nr. 5:

Ehem. Flur:	$1,30 * 1,50 =$	1,95 m ²
Bad:	$1,33 * 2,77 =$	3,68 m ²
Küche:	$2,68 * 4,48 =$	12,01 m ²
Diele + Zimmer:	$(4,10 * 3,00 + (4,10 + 3,65) / 2) * 1,53$ $- \text{Wand ca. } 4,10 * 0,10) * 0,97 \text{ Putzabzug} =$	17,28 m ²
Zimmer:	$4,48 * 3,59 =$	<u>16,08 m²</u>
		51,00 m ²
Zzgl. Balkon:	$3,25 * 1,00 * 0,25 =$	<u>0,81 m²</u>
		51,81 m ²

Wohnfläche WE 5 gesamt: **rd. 52,00 m²**

Wohnungseigentum Nr. 7, linker Bereich:

Flur:	$1,38 * 1,52 + 1,40 * 1,85 =$	4,69 m ²
Bad:	$1,36 * 2,09 - 0,68 * 0,29 - 0,68 * 0,67 * 0,5$ $- 0,12 * 0,68 - 0,68 * 0,84 * 0,5 =$	2,05 m ²
Küche:	$2,67 * 2,45 - 1,59 * 0,35 - 1,59 * 0,90 * 0,5 =$	5,27 m ²
AB:	$1,41 * 0,92 =$	1,30 m ²
Zimmer:	$4,66 * 3,62 - 2,56 * 0,32 - 2,56 * 0,45 * 0,5 - 0,77 * 0,15 =$	<u>15,36 m²</u>
		28,67 m ²

Wohnungseigentum Nr. 7, rechter Bereich:

Flur:	$1,44 * 1,01 =$	1,45 m ²
Bad:	$2,10 * 0,99 - 0,62 * 0,15 =$	1,99 m ²
Zimmer:	$3,98 * 3,53 - 0,75 * 0,20 - 0,75 * 0,46 * 0,5 =$	<u>13,73 m²</u>
		17,17 m ²

Wohnfläche WE 7 gesamt: $28,67 + 17,17 = 45,84$ **rd. 46,00 m²****Wohnungseigentum Nr. 8:**

Flur:	$1,40 * 4,06 - 0,59 * 0,18 =$	5,58 m ²
Bad:	$1,30 * 3,10 =$	4,03 m ²
Küche:	$2,51 * 3,14 - 0,50 * 0,25 - 1,29 * 0,5 =$	7,11 m ²
Zimmer:	$2,05 * 4,60 - 1,50 * 0,10 - 0,45 * 0,30 - 0,60 * 0,5 =$	8,85 m ²
Zimmer:	$3,37 * 4,60 + 0,18 * 3,64 - 2,30 * 0,25$ $- 2,30 * 0,45 * 0,5 =$	15,06 m ²
Zimmer:	$(4,93 + 5,27) / 2 * 3,85 - 1,20 * 1,20 * 0,5$ $+ 1,93 * 0,49 + (1,93 + 1,36) / 2 * 0,41$ $- 2,66 * 0,43 - 2,66 * 0,45 * 0,5 - 3,01 * 0,20$ $- 3,01 * 0,45 * 0,5 =$	<u>17,52 m²</u> 58,15 m ²

Wohnfläche WE 8 gesamt:**rd. 58,00 m²****Aufstellung der Wohnflächen:**

WE Nr. 1:	rd. 45,00 m ²
WE Nr. 3:	rd. 34,00 m ²
WE Nr. 5:	rd. 52,00 m ²
WE Nr. 7:	rd. 46,00 m ²
<u>WE Nr. 8:</u>	<u>rd. 58,00 m²</u>

Gesamtwohnfläche: rd. 235,00 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, im vorliegenden Fall vorrangig zur Eigennutzung.

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

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

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

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

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

3.2. Bodenwertermittlung

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

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

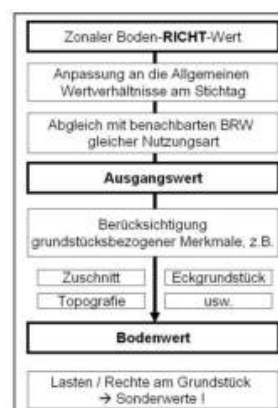
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende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

3.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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



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

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 17355 Essen-Kray, Schwelmhöfe 27, zum Stichtag 01.01.2024:

260,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

Erschließungsbeitrags-

rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II – V

Grundstückstiefe = 40 m

Bemerkung

Der Bodenrichtwert ist durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern errichtet werden, geprägt.

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 430 +431

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.

Die benachbarten Zonen haben andere Nutzungen oder sind durch die Autobahn bzw. Bahnlinie getrennt. Eine eventuelle Angleichung an Nachbarzonen ist deshalb nicht vorzunehmen. Es wird von dem Ausgangswert von **260 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2024 abgeleitet.

Von 2022 auf 2024 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in den relevanten Zonen.

Aufgrund der allmeinen Marktlage mit Preisrückgängen bzw. Stagnation seit Herbst 2022 wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **260 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungstichtag 08.08.2024 herangezogen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 08.08.2024 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$379 \text{ m}^2 * 260 \text{ €/m}^2 = 98.540,00 \text{ €}$$

Bodenwert, Gesamtgrundstück:

(angemessener Preis zum Wertermittlungstichtag) **rd. 99.000,00 €**

3.2.3 Bodenwertanteil der Sondereigentume

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

Die gem. Teilungserklärung vorgenommenen Miteigentumsanteile entsprechen nach Überprüfung **in etwa** der anteiligen Wertigkeit der zu bewertenden Wohnungseigentume am Gesamtobjekt; deshalb können die jeweiligen Bodenwertanteile für die Ertrags- und Sachwertermittlung angesetzt werden. (Eine theoretisch erforderliche Korrektur aufgrund der vorliegenden Abweichungen ist vorliegend aufgrund vernachlässigbarer Wertauswirkung nicht erforderlich).

Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 1

$$\text{anteilig: } \frac{99.000 \times 99}{1.000} = 9.801 \text{ €} \quad \text{rd. 9.800 €}$$

Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 3

$$\text{anteilig: } \frac{99.000 \times 78}{1.000} = 7.722 \text{ €} \quad \text{rd. 7.700 €}$$

Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 5

$$\text{anteilig: } \frac{99.000 \times 122}{1.000} = 12.078 \text{ €} \quad \text{rd. 12.100 €}$$

Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 7

$$\text{anteilig: } \frac{99.000 \times 107}{1.000} = 10.593 \text{ €} \quad \text{rd. 10.600 €}$$

Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 8

$$\text{anteilig: } \frac{99.000 \times 134}{1.000} = 13.266 \text{ €} \quad \text{rd. 13.300 €}$$

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 einfache Lage, lärmexponiert. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten tlw. erhebliche Preisabfälle festzustellen sind. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **3,0 %** für die vermieteten und **2,7 %** für die unvermieteten Wohnungseigentume geschätzt (vermietetes bzw. üblicherweise vermietetes Objekt 2,0 + 1,0 einfache Lage).

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 nach einer tatsächlichen bzw. fiktiven Instandsetzung der Wohnungseigentume und Gemeinschaftseigentum bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **32 Jahren** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Ertragswert

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

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Mietrichtwert gem. Tabelle 1 (ursprüngliches Baujahr 1911): **6,97 €/m²**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Wohnlage 1) * 0,94

Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3

WE Nr. 1 (45 m²) * 1,03

WE Nr. 3 (34 m²) * 1,10

WE Nr. 5 (52 m²) * 1,00

WE Nr. 7 (46 m²) * 1,02

WE Nr. 8 (58 m²) * 0,98

Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges

gem. Punkt 8 und 9. etc. (fiktive Instandsetzung, tlw. Dachgeschosslage, tlw. kein Balkon, tlw. Durchgangszimmer, etc.):

Mietwerte gem. Mietspiegels

Nach fiktiver Instandsetzung und Herstellung gem. Teilungserklärung:

WE Nr. 1: $6,97 \text{ €} * 0,94 * 1,03 * 0,98 = 6,61 \text{ €/m}^2$ **rd. 6,60 €/m²**

WE Nr. 3: $6,97 \text{ €} * 0,94 * 1,10 * 0,98 = 7,06 \text{ €/m}^2$ **rd. 7,10 €/m²**

WE Nr. 5: $6,97 \text{ €} * 0,94 * 1,00 * 1,04 = 6,81 \text{ €/m}^2$ **rd. 6,80 €/m²**

WE Nr. 7: $6,97 \text{ €} * 0,94 * 1,02 * 0,96 = 6,42 \text{ €/m}^2$ **rd. 6,40 €/m²**

WE Nr. 8: $6,97 \text{ €} * 0,94 * 0,98 * 0,96 = 6,16 \text{ €/m}^2$ **rd. 6,20 €/m²**

Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:

Die Wohnungen Nr. 3 und 5 stehen leer, es werden keine Erträge erzielt.

Die Wohnungen Nr. 1, Nr. 7 und Nr. 8 sind vermietet.

Die Aufstellung der tatsächlichen Mieten wurden den Berichten des Zwangsverwalters entnommen.

WE Nr. 1 ist angeblich für 380 € Nettokaltmiete / Monat vermietet, das entspricht bei $45\text{m}^2 = 8,44 \text{ €/m}^2$ und ist deutlich überhöht. Für die nachfolgende Ertragswertermittlung kann eine überhöhte Miete nicht angesetzt werden, da bei Auszug des Mieters nur eine Miete im ortsüblichen Bereich zu erwarten ist.

WE Nr. 3: Leerstand, keine Mieteinnahme

WE Nr. 5: Leerstand, keine Mieteinnahme

WE Nr. 7: Seltsam ist, dass angeblich 150 € Nettokaltmiete (nur für den linken Wohnungsteil mit rd. 29 m^2) und 200 € Nebenkosten bezahlt werden sollen zzgl. 80 € für Heizkosten, somit insgesamt 280 € als Nebenkostenvorauszahlung. Das entspräche einem Nebenkostenanteil von $280 \text{ €/rd. } 29 \text{ m}^2 = 9,66 \text{ €/m}^2$ und damit unrelativ. Es ist von höchstens 3 € für die Nebenkosten auszugehen, bzw. höchstens 100 €.

Es wird hier vermutet, dass ggf. auch aus sprachlichen Gründen Verständigungsschwierigkeiten zu einer unrichtigen Aussage geführt haben und sich die Grundmiete und Nebenkostenvorauszahlung anders aufteilen.

Würden nur 150 € für den linken Teil von Wohnung Nr.7 erzielt, entspräche das $5,17 \text{ €/m}^2$. Diese Grundmiete wäre dann etwas zu niedrig und könnte jedoch im Rahmen der gesetzlich zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten nahezu an das ortsübliche Niveau angepasst werden.

WE Nr. 8 ist angeblich für 324 € Nettokaltmiete / Monat vermietet, das entspricht bei $58 \text{ m}^2 = 5,60 \text{ €/m}^2$. Diese Grundmiete ist etwas zu niedrig und kann jedoch im Rahmen der gesetzlich zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten direkt an das ortsübliche Niveau angepasst werden.

3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1**Ortsübliche Nettokaltmiete**

Wohnung Nr. 1	45 m²	6,60 €/m²	297,00 €/Monat	3.564,00 €/Jahr
----------------------	-------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt **3.564,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 412 € / Wohnung) - 412,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,50 € /m² Wohnfläche bei 45 m²) - 607,50 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 71,28 €

- 1.090,78 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.090,78 €

Jährlicher Reinertrag 2.473,22 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

3,0 % x 9.800 € - 294,00 €

Ertrag des Wohnungseigentums 2.179,22 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 32 Jahre

* Vervielfältiger * 20,389

bei 32 Jahren Restnutzungsdauer und 3,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 44.432,12 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 9.800,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 54.232,12 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Instandhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 35-36) - rd. 3.000,00 €

51.232,12 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 1: **rd. 51.000,00 €**

3.3.3 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 3**Ortsübliche Nettokaltmiete**

Wohnung Nr. 3	34 m²	7,10 €/m²	241,40 €/Monat	2.896,80 €/Jahr
----------------------	-------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt **2.896,80 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 412 € / Wohnung) - 412,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,50 € /m² Wohnfläche bei 34 m²) - 459,00 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 57,94 €

- 928,94 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 928,94 €

Jährlicher Reinertrag 1.967,86 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

2,7 % x 7.700 € - 207,90 €

Ertrag des Wohnungseigentums 1.759,96 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 32 Jahre

* Vervielfältiger * 21,247

bei 32 Jahren Restnutzungsdauer und 2,7 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 37.393,87 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 7.700,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 45.093,87 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Instandhaltungsstau am Sondereigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 39) - rd. 15.000,00 €

Instandhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 35-36) - rd. 2.300,00 €

27.793,87 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 3: rd. 28.000,00 €

3.3.4 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 5**Ortsübliche Nettokaltmiete**

Wohnung Nr. 5	52 m²	6,80 €/m²	353,60 €/Monat	4.243,20 €/Jahr
----------------------	-------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt **4.243,20 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 412 € / Wohnung) - 412,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,50 € /m² Wohnfläche bei 52 m²) - 702,00 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 84,86 €

- 1.198,86 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.198,86 €

Jährlicher Reinertrag 3.044,34 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

2,7 % x 12.100 € - 326,70 €

Ertrag des Wohnungseigentums 2.717,64 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 32 Jahre

* Vervielfältiger * 21,247

bei 32 Jahren Restnutzungsdauer und 2,7 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 57.741,70 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 12.100,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 69.841,70 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Instandhaltungsstau am Sondereigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 40) - rd. 15.000,00 €

Instandhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 35-36) - rd. 3.700,00 €

51.141,70 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 5: rd. 51.000,00 €

3.3.5 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 7**Ortsübliche Nettokaltmiete**

Wohnung Nr. 7	46 m²	6,40 €/m²	294,40 €/Monat	3.532,80 €/Jahr
----------------------	-------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt **3.532,80 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 412 € / Wohnung) - 412,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,50 € /m² Wohnfläche bei 46 m²) - 621,00 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 70,66 €

- 1.103,66 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.103,66 €

Jährlicher Reinertrag 2.429,14 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

3,0 % x 10.600 € - 318,00 €

Ertrag des Wohnungseigentums 2.111,14 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 32 Jahre

* Vervielfältiger * 20,389

bei 32 Jahren Restnutzungsdauer und 3,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 43.044,03 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 10.600,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 53.644,03 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Instandhaltungsstau am Sondereigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 42) - rd. 20.000,00 €

Instandhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 35-36) - rd. 3.200,00 €

30.444,03 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 7: rd. 30.000,00 €

3.3.6 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 8**Ortsübliche Nettokaltmiete**

Wohnung Nr. 8	58 m²	6,20 €/m²	359,60 €/Monat	4.315,20 €/Jahr
----------------------	-------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt **4.315,20 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 412 € / Wohnung) - 412,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,50 € /m² Wohnfläche bei 58 m²) - 783,00 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 86,30 €

- 1.281,30 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.281,30 €

Jährlicher Reinertrag 3.033,90 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

3,0 % x 13.300 € - 399,00 €

Ertrag des Wohnungseigentums 2.634,90 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 32 Jahre

* Vervielfältiger * 20,389

bei 32 Jahren Restnutzungsdauer und 3,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 53.722,98 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 13.300,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 67.022,98 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Instandhaltungsstau am Sondereigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 43) - rd. 15.000,00 €

Instandhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 35-36) - rd. 4.000,00 €

48.022,98 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 8: rd. 48.000,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 27-28 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Allgemeines

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

Grundsätzliches

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren 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 Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswertes im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt.

Anwendung

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

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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

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

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

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

Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

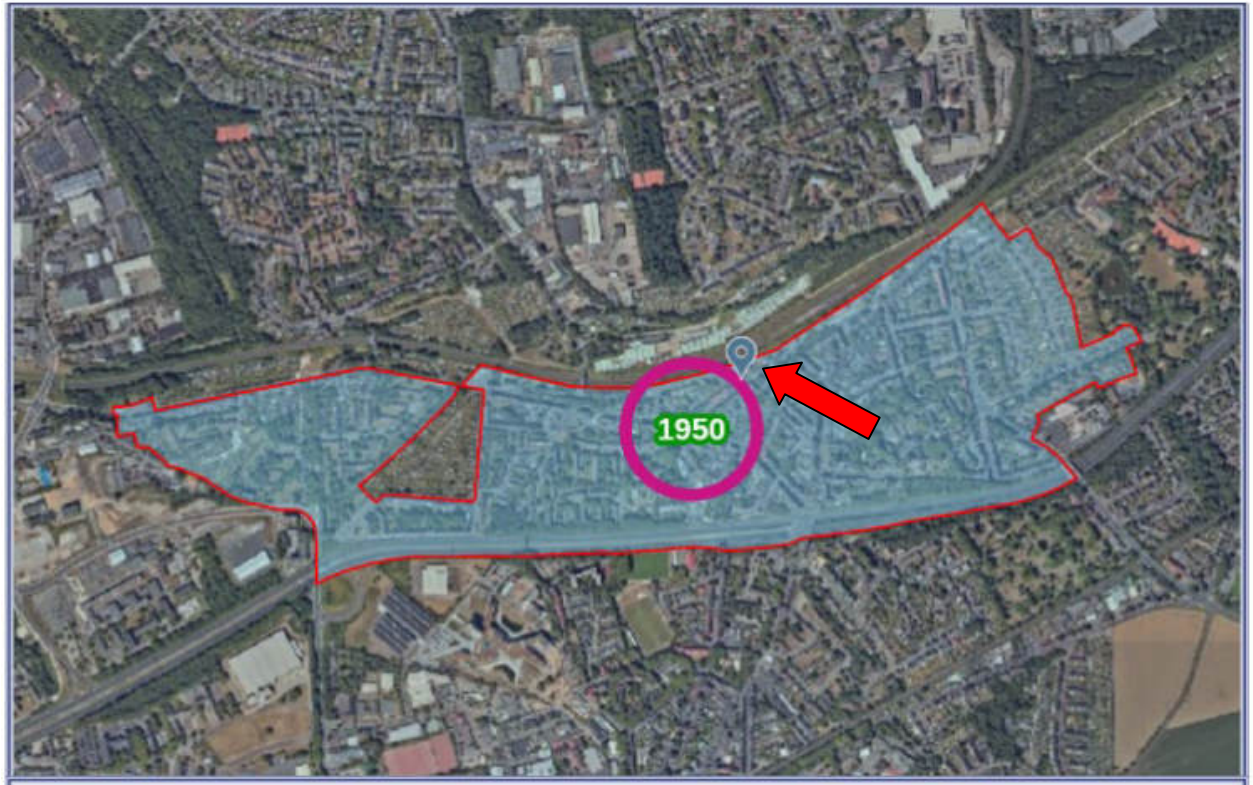
Zur zeitlichen Anpassung ist anzumerken, dass es im letzten Jahr einen Preisabfall von durchschnittlich 7 % gab, nach einem jahrelangen Anstieg. Von dem Stichtag des Immobilienrichtwertes, 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Stagnation ausgegangen. Siehe auch Wohnungseigentumsindex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

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

Tabelle 6.1: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117355, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Kray
Immobilienrichtwertnummer	117355
Immobilienrichtwert	1950 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1962
Wohnfläche	69 m²
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tabelle 1: Richtwertdetails

3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums 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.

Immobilienrichtwert			1.950,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2024	08.08.2024	1,0 1.950,00 €/m ²
Mikrolage		Stärkere Lärmbelastung	0,95 1.852,50 €/m ²
Angepasster IRW			rd. 1.850,00 €/m²
Baujahr	1962	1911	1,00
Wohnfläche	69 m ²	45 m ²	0,967
Gebäudestandard	mittel	Einfach bis mittel	0,838
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	8 WE	1,00
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Nicht Vorhanden	0,894
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht Vorhanden	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Vermietet	0,896
Summe Zu / Abschläge			1.850,00 €/m ² *0,967 * 0,838 *0,894 * 0,896
Vorläufiger Vergleichswert			1.200,85 €/m ²
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“			
Angepasster Vergleichswert			rd. 1.200,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		45 m ²	54.000,00 €
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			- 3.000,00 € 51.000,00 €
Vergleichswert			rd. 51.000,00 €

3.4.3 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 3

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

Immobilienrichtwert			1.950,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2024	08.08.2024	1,0 1.950,00 €/m ²
Mikrolage		Stärkere Lärmbelastung	0,95 1.852,50 €/m ²
Angepasster IRW			rd. 1.850,00 €/m²
Baujahr	1962	1911	1,00
Wohnfläche	69 m ²	34 m ²	0,959
Gebäudestandard	mittel	Einfach bis mittel	0,838
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	8 WE	1,00
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Nicht Vorhanden	0,894
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht Vorhanden	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Unvermietet	1,00
Summe Zu / Abschläge			1.850,00 €/m ² *0,959 * 0,838 *0,894
Vorläufiger Vergleichswert			1.329,14 €/m ²
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“			
Angepasster Vergleichswert			rd. 1.330,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		34 m ²	45.220,00 €
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			- 17.300,00 € 27.920,00 €
Vergleichswert			rd. 28.000,00 €

3.4.4 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 5

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

Immobilienrichtwert			1.950,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2024	08.08.2024	1,0 1.950,00 €/m ²
Mikrolage		Stärkere Lärmbelastung	0,95 1.852,50 €/m ²
Angepasster IRW			rd. 1.850,00 €/m²
Baujahr	1962	1911	1,00
Wohnfläche	69 m ²	52 m ²	0,976
Gebäudestandard	mittel	Einfach bis mittel	0,838
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	8 WE	1,00
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Vorhanden	1,00
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht Vorhanden	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Unvermietet	1,00
Summe Zu / Abschläge			1.850,00 €/m ² *0,976 * 0,838
Vorläufiger Vergleichswert			1.513,09 €/m ²
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“			
Angepasster Vergleichswert			rd. 1.510,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		52 m ²	78.520,00 €
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			- 18.700,00 € 59.820,00 €
Vergleichswert			rd. 60.000,00 €

3.4.5 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 7

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

Immobilienrichtwert			1.950,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2024	08.08.2024	1,0 1.950,00 €/m ²
Mikrolage		Stärkere Lärmbelastung	0,95 1.852,50 €/m ²
Angepasster IRW			rd. 1.850,00 €/m²
Baujahr	1962	1911	1,00
Wohnfläche	69 m ²	46 m ²	0,968
Gebäudestandard	mittel	Einfach bis mittel	0,838
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	8 WE	1,00
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Nicht Vorhanden	0,894
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht Vorhanden	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Vermietet	0,896
Summe Zu / Abschläge			1.850,00 €/m ² *0,968 * 0,838 *0,894 * 0,896
Vorläufiger Vergleichswert			1.202,09 €/m ²
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“			
Angepasster Vergleichswert			rd. 1.200,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		46 m ²	55.200,00 €
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			- 23.200,00 € 32.000,00 €
Vergleichswert			rd. 32.000,00 €

3.4.6 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 8

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

Immobilienrichtwert			1.950,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2024	08.08.2024	1,0 1.950,00 €/m ²
Mikrolage		Stärkere Lärmbelastung	0,95 1.852,50 €/m ²
Angepasster IRW			rd. 1.850,00 €/m²
Baujahr	1962	1911	1,00
Wohnfläche	69 m ²	58 m ²	0,984
Gebäudestandard	mittel	Einfach bis mittel	0,838
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	8 WE	1,00
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Nicht Vorhanden	0,894
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht Vorhanden	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Vermietet	0,896
Summe Zu / Abschläge			1.850,00 €/m ² *0,984 * 0,838 *0,894 * 0,896
Vorläufiger Vergleichswert			1.221,96 €/m ²
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“			
Angepasster Vergleichswert			rd. 1.220,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		58 m ²	70.760,00 €
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			- 19.000,00 € 51.760,00 €
Vergleichswert			rd. 52.000,00 €

3.5 Verkehrswert

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 Marktanpassungsfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten- und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

3.5.1 Verkehrswert A) Wohnungseigentum Nr. 3

Der Vergleichswert wurde mit: rd. 28.000 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 28.000 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit abgeleitet wie auch die Daten des Vergleichswertverfahrens. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Ertragswert, wobei in diesem Falle die Werte sich gegenseitig bestätigen, = **rd. 28.000 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine leerstehende Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines ursprünglich im Jahr 1911 erbauten Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 8 Wohnungseigentumen. Das Gebäude zeigt sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsbedarf in Teilbereichen.

Das Wohnungseigentum wurde bislang zusammen mit dem darüber liegenden Wohnungseigentum Nr. 5 genutzt, zu dem eine Verbindung über eine interne Treppe in der Küche besteht. Das Wohnungseigentum mit rd. 34 m² Wohnfläche besitzt eine normale Aufteilung mit Flur, Bad, Abstellkammer, Küche und Wohn/Schlafzimmer. Für die Wiederherstellung der Räume gemäß Teilungserklärung, ist der Rückbau der Treppe und das Verschließen des Deckendurchbruchs notwendig. Hier muss mit der Hälfte der Kosten gerechnet werden, die andere Hälfte trägt das Wohnungseigentum Nr. 5. Des Weiteren befinden sich die Räume in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Für die

Wiederherstellung des Wohnungseigentums und anstehende Renovierungsmaßnahmen wurden insgesamt 15.000 € vom Verfahrenswert abgezogen. Hinzu kommt die Wertminderung aufgrund von Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum mit anteiligem Abzug in Höhe von 2.300 €.

Der Verkehrswert für **78 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrfamilienwohnaus** bebauten Grundstück in **45307 Essen, Schwelmhöfe 27**, Gemarkung Kray, Flur 10, Flurstücke 430 und 431, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 3**, Grundbuch von Kray Blatt 613, wird zum Wertermittlungstichtag 08.08.2024 mit gerundet

rd. 28.000 Euro

In Worten: achtundzwanzigtausend Euro geschätzt.
(entspricht bei ca. 34 m²: rd. 820 €/ m²)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Anteilige Wertminderung am Gemeinschaftseigentum und am Sondereigentum in Höhe von insgesamt 17.300,00 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 45.300 € (1.330 €/m² Wohnfläche bei 34 m²).

Siehe auch Auszug aus dem Marktbericht des RDM Essen 2024 über Wohnungseigentum in Essen:

Eigentumswohnungen (Bestand)

Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit ca. 80 m ² Wohnfläche, bezugsfrei Verkaufspreis in €/m ² , je nach Wohnwert*				
Stadt	einfach	mittel	gut	sehr gut
Essen	↘ 800,–	↘ 1.200,–	↘ 2.400,–	↘ 4.000,–

3.5.2 Verkehrswert B) Wohnungseigentum Nr. 5

Der Vergleichswert wurde mit: rd. 60.000 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 51.000 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit abgeleitet wie auch die Daten des Vergleichswertverfahrens. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Ertragswert= **rd. 57.000 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine leerstehende Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines ursprünglich im Jahr 1911 erbauten Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 8 Wohnungseigentumen. Das Gebäude zeigt sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsbedarf in Teilbereichen. Das Wohnungseigentum wurde bislang zusammen mit dem darunter liegenden Wohnungseigentum Nr. 3 genutzt, zu dem eine Verbindung über eine interne Treppe in der Küche besteht. Das Wohnungseigentum mit rd. 52 m² Wohnfläche besitzt eine Aufteilung mit Diele, 2 Zimmern als Durchgangsräume und Küche als Durchgangsraum zum Bad. Für die Wiederherstellung der Räume gemäß Teilungserklärung und Änderungen durch den Kaufvertrag vom 07.01.1974 ist der Rückbau der Treppe und das Verschließen des Deckendurchbruchs notwendig. Hier muss mit der Hälfte der Kosten gerechnet werden, die andere Hälfte trägt das Wohnungseigentum Nr. 3. Des Weiteren befinden sich die Räume in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Für die Wiederherstellung des Wohnungseigentums und anstehende Renovierungsmaßnahmen wurden insgesamt 15.000 € vom Verfahrenswert abgezogen. Hinzu kommt die Wertminderung aufgrund von Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum mit anteiligem Abzug in Höhe von 3.700 €.

Der Verkehrswert für **122 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrfamilienwohnaus** bebauten Grundstück in **45307 Essen, Schwelmhöfe 27**, Gemarkung Kray, Flur 10, Flurstücke 430/ 431, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 5**, Grundbuch von Kray Blatt 615, wird zum Wertermittlungstichtag 08.08.2024 mit gerundet **rd. 57.000 Euro**

In Worten: siebenundfünfzigtausend Euro geschätzt.
(entspricht bei ca. 52 m²: rd. 1.100 €/ m²)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 18.700 €- Gemeinschafts- und Sondereigentum) ergäbe sich ein Wert von ca. 75.700 € (1.460 €/m² Wohnfläche bei 52 m²).

3.5.3 Verkehrswert C) Wohnungseigentum Nr. 7

Der Vergleichswert wurde mit: rd. 32.000 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 30.000 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit abgeleitet wie auch die Daten des Vergleichswertverfahrens. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Ertragswert = **rd. 31.000 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um zwei vermietete Wohnungen im Dachgeschoss eines ursprünglich im Jahr 1911 erbauten Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 8 Wohnungseigentumen. Das Gebäude zeigt sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsbedarf in Teilbereichen.

Das Wohnungseigentum stellt sich derzeit als zwei separat genutzte Wohnungen dar. Der linke Bereich mit rd. 29 m² Wohnfläche besitzt eine normale Aufteilung mit Flur, Bad, Abstellkammer, Küche und Wohn/Schlafzimmer. Der rechte Bereich mit rd. 17 m² besitzt eine Aufteilung mit kleiner Diele, ehemaligem Duschbad und Zimmer. Für die Herstellung der Wohnung gemäß Teilungserklärung und Änderungen durch den Kaufvertrag vom 05.03.1981 sind Umbaumaßnahmen erforderlich. Des Weiteren befinden sich die Räume in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Für die Herstellung des Wohnungseigentums in eine Wohnung und anstehende Renovierungsmaßnahmen wurden insgesamt 20.000 € vom Verfahrenswert abgezogen. Hinzu kommt die Wertminderung aufgrund von Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum mit anteiligem Abzug in Höhe von 3.200 €.

Der Verkehrswert für **107 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebauten Grundstück in **45307 Essen, Schwelmhöfe 27**, Gemarkung Kray, Flur 10, Flurstücke 430 und 431, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 7**, Grundbuch von Kray Blatt 617, wird zum Wertermittlungstichtag 08.08.2024 mit gerundet

rd. 31.000 Euro

In Worten: einunddreißigtausend Euro geschätzt.

(entspricht bei ca. 46 m²: rd. 670 €/m²)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Anteilige Wertminderung am Gemeinschaftseigentum und am Sondereigentum in Höhe von insgesamt 23.200,00 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 54.200 € (1.180 €/m² Wohnfläche bei 46 m²).

3.5.4 Verkehrswert D) Wohnungseigentum Nr. 8

Der Vergleichswert wurde mit: rd. 52.000 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 48.000 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit abgeleitet wie auch die Daten des Vergleichswertverfahrens. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Ertragswert = **rd. 51.000 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines ursprünglich im Jahr 1911 erbauten Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 8 Wohnungseigentumen. Das Gebäude zeigt sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsbedarf in Teilbereichen.

Das Wohnungseigentum mit rd. 58 m² Wohnfläche besitzt eine Aufteilung mit Flur, Bad, Küche, Wohnbereich und 2 Schlafzimmern, eines davon als Durchgangszimmer. Die Räume zeigen sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand, Bad und Bodenbeläge sind zu sanieren. Für anstehende Renovierungsmaßnahmen wurde insgesamt 15.000 € vom Verfahrenswert abgezogen. Hinzu kommt die Wertminderung aufgrund von Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum mit anteiligem Abzug in Höhe von 4.000 €.

Der Verkehrswert für **134 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebauten Grundstück in **45307 Essen, Schwelmhöfe 27**, Gemarkung Kray, Flur 10, Flurstücke 430 und 431, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 8**, Grundbuch von Kray Blatt 618, wird zum Wertermittlungstichtag 08.08.2024 mit gerundet

rd. 51.000 Euro

In Worten: einundfünfzigtausend Euro geschätzt.

(entspricht bei ca. 58 m²: rd. 880 €/ m²)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Anteilige Wertminderung am Gemeinschaftseigentum und am Sondereigentum in Höhe von insgesamt 19.000,00 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 70.000 € (1.200 €/m² Wohnfläche bei 58 m²).

3.5.5 Verkehrswert E) Wohnungseigentum Nr. 1

Der Vergleichswert wurde mit: rd. 51.000 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 51.000 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit abgeleitet wie auch die Daten des Vergleichswertverfahrens. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Ertragswert, wobei in diesem Falle die Werte sich gegenseitig bestätigen, = **rd. 51.000 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines ursprünglich im Jahr 1911 erbauten Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 8 Wohnungseigentumen. Das Gebäude zeigt sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsbedarf in Teilbereichen.

Das Wohnungseigentum mit rd. 45 m² Wohnfläche besitzt eine normale Aufteilung mit Flur, Bad, Küche, Wohnbereich und Schlafzimmer, welches über den Wohnbereich erschlossen wird (gefangener Raum). Das Bad zeigt sich in modernisiertem Zustand, die Bodenbeläge wurden in der Vergangenheit erneuert.

Die Wertminderung aufgrund von Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum wurde mit einem anteiligem Abzug in Höhe von 3.000 € berücksichtigt.

Der Verkehrswert für **99 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebauten Grundstück in **45307 Essen, Schwelmhöfe 27**, Gemarkung Kray, Flur 10, Flurstücke 430 und 431, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 1**, Grundbuch von Kray Blatt 611, wird zum Wertermittlungstichtag 08.08.2024 mit gerundet

rd. 51.000 Euro

In Worten: einundfünfzigtausend Euro geschätzt.

(entspricht bei ca. 45 m²: rd. 1.130 €/ m²)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Anteilige Wertminderung am Gemeinschaftseigentum in Höhe von 3.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 54.000 € (1.200 €/m² Wohnfläche bei 45 m²).

Mülheim a.d. Ruhr, 30.08.2023

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, Planunterlagen, Auszug aus dem 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).

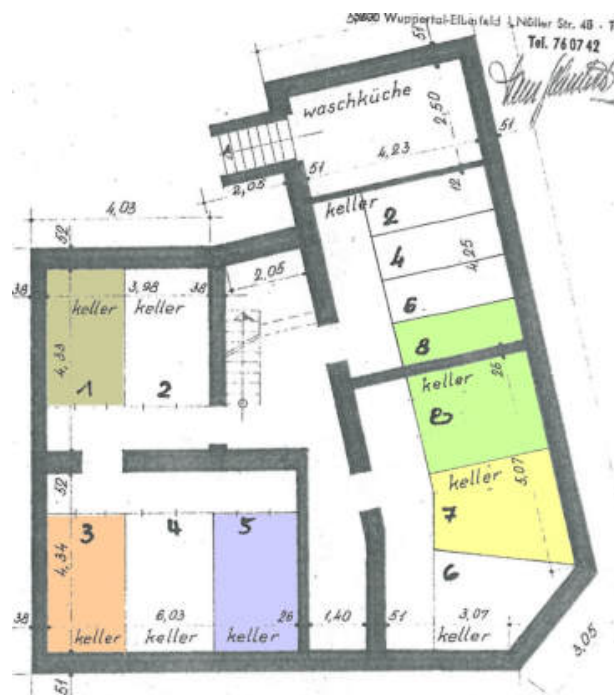
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

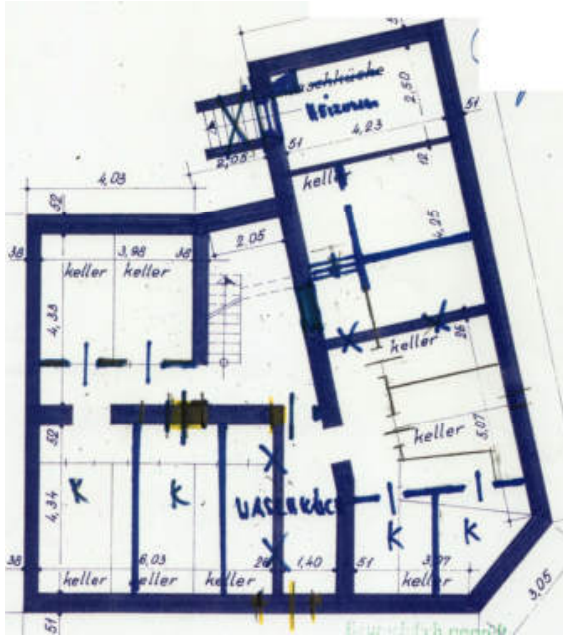
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2

Schwelmhöfe 27**Grundriss Kellergeschoss gemäß Teilungserklärung**

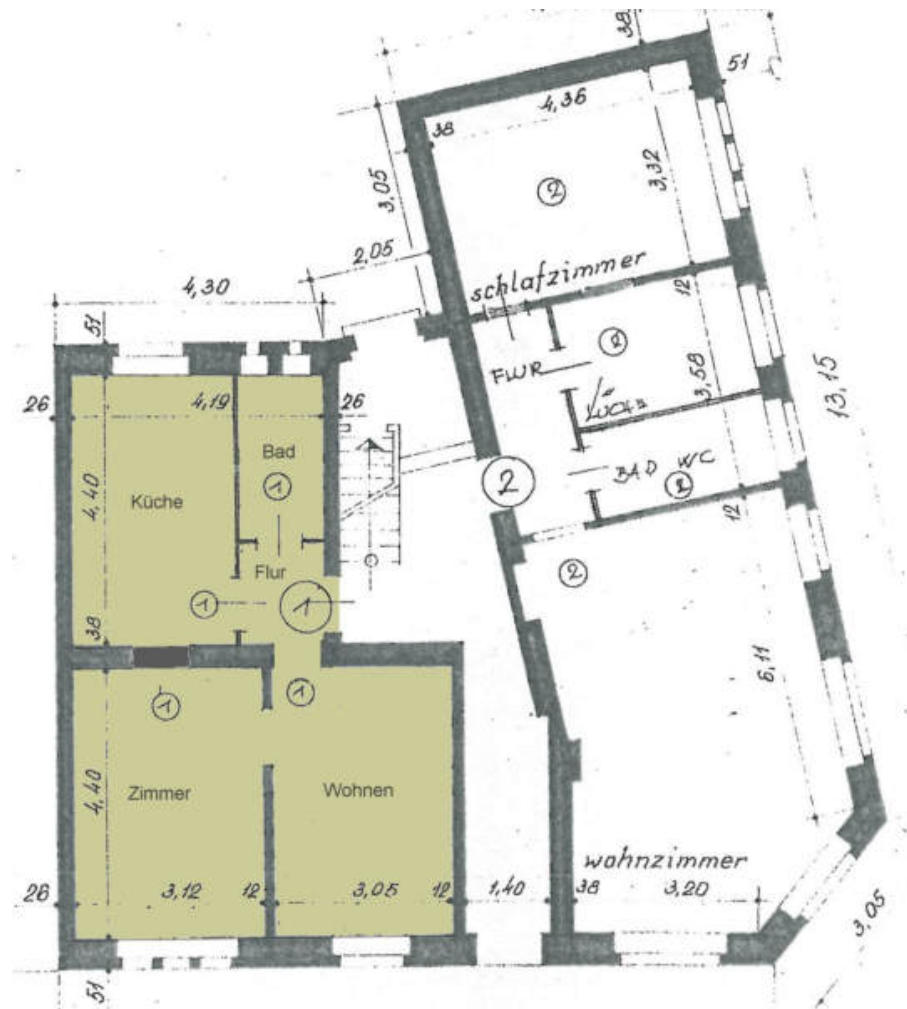
Anmerkung: Die Aufteilung vor Ort entspricht nicht dem Aufteilungsplan.

Anlage 3

Schwelmhöfe 27**Grundriss Kellergeschoss, von Hand korrigierter Plan aus der Hausakte**

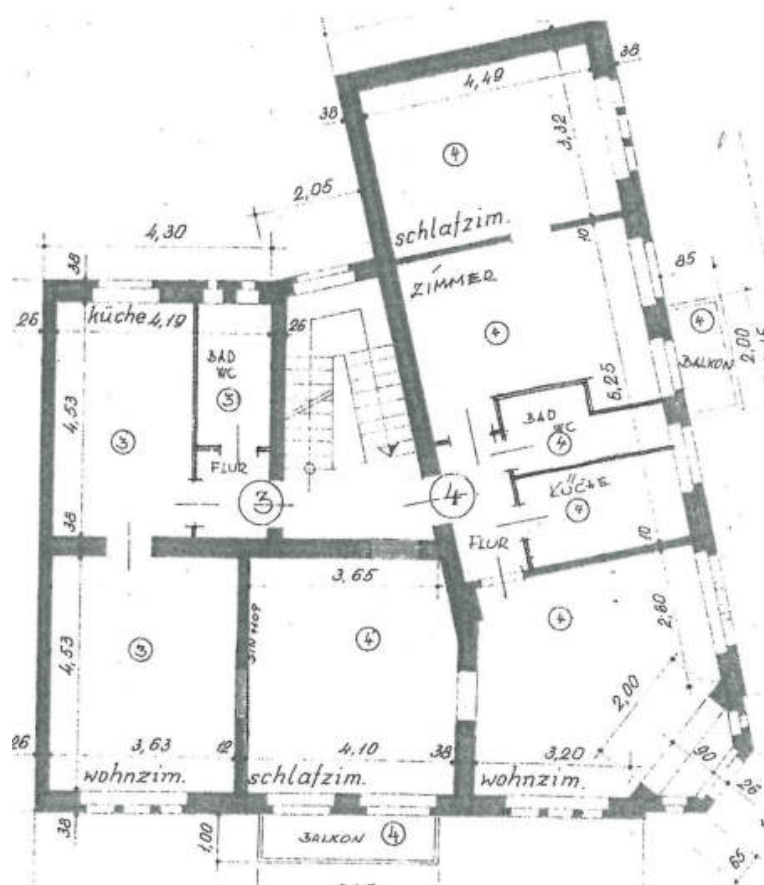
Anmerkung: Die Aufteilung entspricht überwiegend den Gegebenheiten vor Ort.

Anlage 4

Schwelmhöfe 27**Grundriss Erdgeschoss gemäß Teilungserklärung
mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 1**

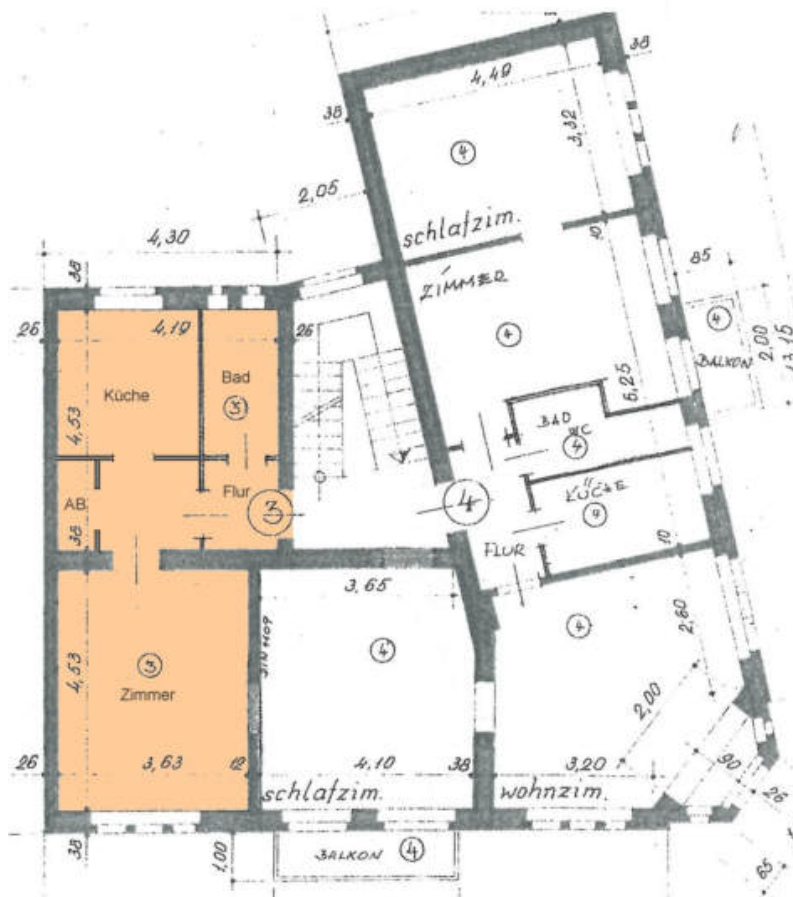
Anmerkung: Die Aufteilung wurde den Gegebenheiten vor Ort grafisch angepasst.

Anlage 5

Schwelmhöfe 27**Grundriss 1. Obergeschoss gemäß Teilungserklärung
mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 3**

Anmerkung: Es handelt sich um den ursprünglichen Aufteilungsplan.

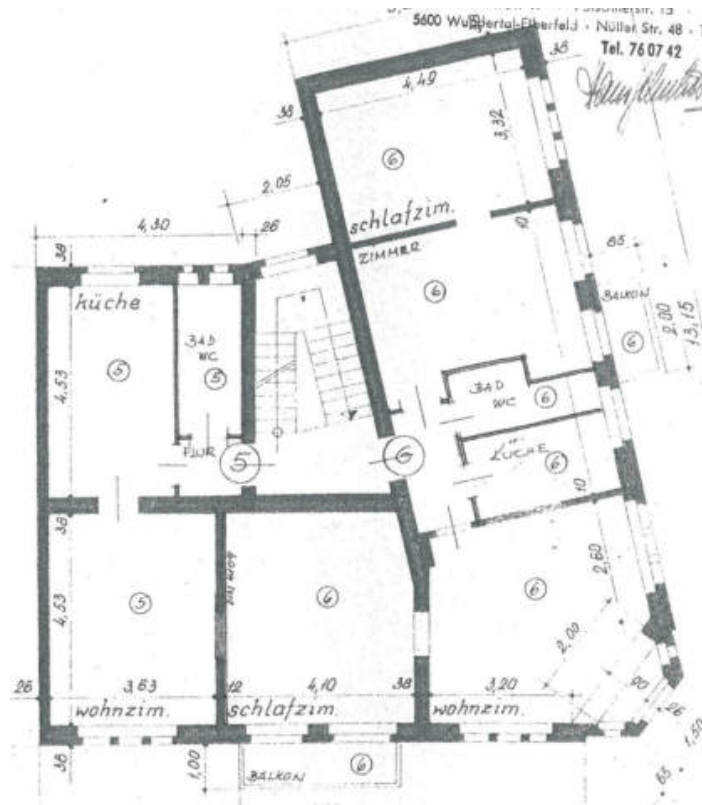
Anlage 6

Schwelmhöfe 27**Grundriss 1. Obergeschoss gemäß Teilungserklärung
mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 3**

Anmerkung: Die Aufteilung wurde den Gegebenheiten vor Ort grafisch angepasst.

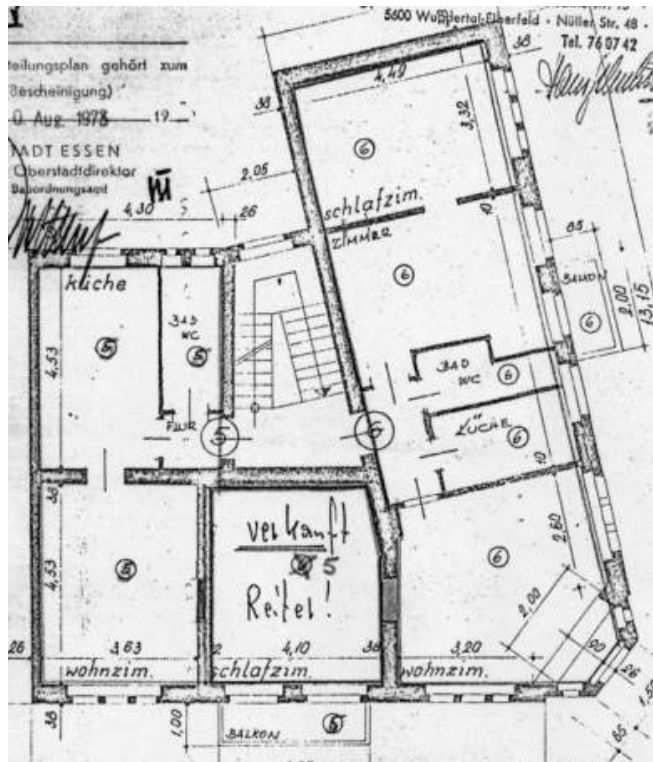
Derzeit ist eine interne Verbindungstreppe in der Küche zum darüber liegenden WE Nr. 5 vorhanden.

Anlage 7

Schwelmhöfe 27**Grundriss 2. Obergeschoss gemäß Teilungserklärung
mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 5**

Anmerkung: Es handelt sich um den ursprünglichen Aufteilungsplan.

Anlage 8

Schwelmhöfe 27**Grundriss 2. Obergeschoss gemäß Kaufvertrag vom 07.01.1974
mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 5**

Anmerkung: Mit Kaufvertrag vom 07.01.1974 wurde dem WE Nr. 5 der gekennzeichnete Raum mit Balkon des WE Nr. 6 verkauft.

Anlage 9

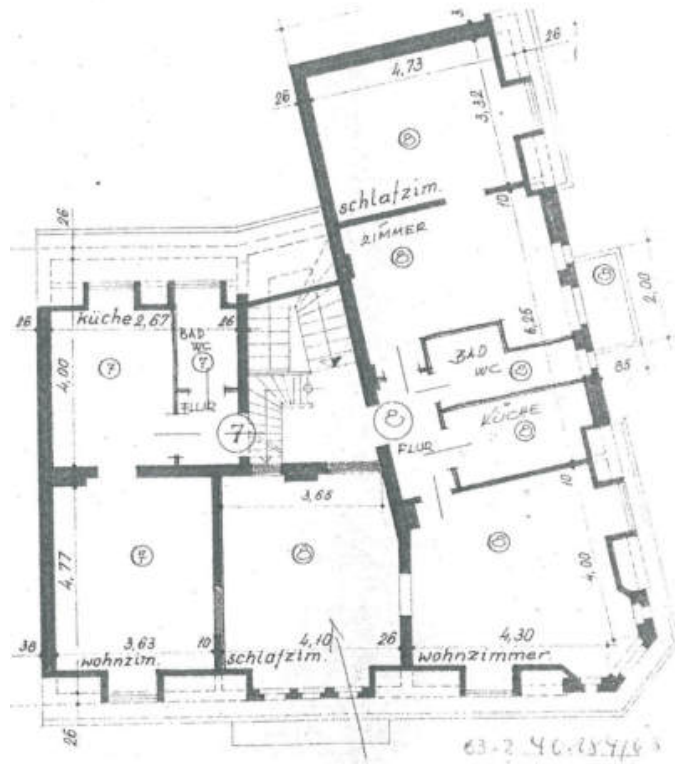
Schwelmhöfe 27**Grundriss 2. Obergeschoss Istzustand**

mit dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 5**

Anmerkung: Die Aufteilung wurde den Gegebenheiten vor Ort teilweise grafisch angepasst.

Derzeit ist eine interne Verbindungstreppe in der Küche zum darunter liegenden WE Nr. 3 vorhanden.

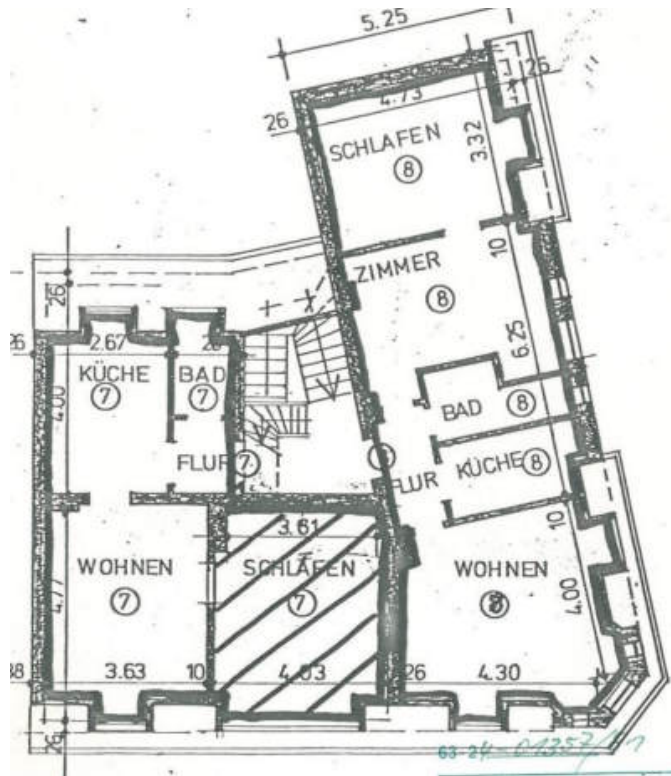
Anlage 10

Schwelmhöfe 27**Grundriss Dachgeschoss gemäß Teilungserklärung**

mit den zu bewertenden **Wohnungseigentumen Nr. 7 und Nr. 8**

Anmerkung: Es handelt sich um den ursprünglichen Aufteilungsplan.

Anlage 11

Schwelmhöfe 27

**Grundriss Dachgeschoss gemäß Kaufvertrag vom 05.03.1981
mit den zu bewertenden Wohnungseigentumen Nr. 7 und Nr. 8**

Anmerkung: Mit Kaufvertrag vom 05.03.1981 wurde dem WE Nr. 7 der schraffierte Raum des WE Nr. 8 verkauft.

Anlage 12

Schwelmhöfe 27**Grundriss Dachgeschoss Istzustand**

mit den zu bewertenden **Wohnungseigentumen Nr. 7 und Nr. 8**

Anmerkung: Die Aufteilung wurde den Gegebenheiten vor Ort teilweise grafisch angepasst.

Anlage 13

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung: