

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

03.09.2024

GUTACHTEN

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 027 + 032/24



- A)** **226 / 10.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit 6 Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in **45356 Essen, Zinkstraße 10, 12, 14, 16, 18, 20**, Gemarkung Bochold, Flur 9, Flurstück 104, **verbunden mit dem Wohnungseigentum Nr. 3**, gelegen im Haus 20 im 1. OG links, zgl. Kellerraum, Wohnungsgrundbuch von Bochold Blatt 3454

Verkehrswert: 51.000,00 €

Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag): 09.08.2024

- B)** **226 / 10.000 Miteigentumsanteil** an dem oben genannten Objekt, **verbunden mit dem Wohnungseigentum Nr. 4**, gelegen im Haus 20 im 1. OG rechts, zgl. Kellerraum, Wohnungsgrundbuch von Bochold Blatt 3455

Verkehrswert: 51.000,00 €

Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag): 09.08.2024

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	10
1.3 Erschließungszustand	11
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	12
2. Gebäudebeschreibung	17
2.1 Fotoreportage	19
2.2 Ausführung und Ausstattung	23
2.3 Massen und Flächen	30
3. Verkehrswertermittlung	31
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31
3.2. Bodenwertermittlung	33
3.2.1 Bodenrichtwert	33
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 104	34
3.3 Ertragswertermittlung	38
3.3.1 Ertragswert	43
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 3	44
3.3.3 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 4	45
3.4 Vergleichswertermittlung	46
3.4.1 Immobilienrichtwert	49
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 3	50
3.4.3 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 4	51
3.5 Verkehrswert	52
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 3	52
3.5.2 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 4	53

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 27.06.2024, Geschäftsnummer 183 K 027 + 032/24:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung der Wohnungseigentume

Grundbuchbezeichnung:

- A) *Wohnungsgrundbuch von Bochohd Blatt 3454 (Amtsgerichtsbezirk Essen-Borbeck)*

Lfd. Nr. 1 BV: 226 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bochohd, Flur 9, Flurstück 104, Hof- und Gebäudefläche, Erholungsfläche, Zinkstraße 10, 12, 14, 16, 18, 20, Größe 42,87 a, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. 20 im 1. Obergeschoss links mit Kellerraum Nr. 3 des Aufteilungsplans.

- B) *Wohnungsgrundbuch von Bochohd Blatt 3455 (Amtsgerichtsbezirk Essen-Borbeck)*

Lfd. Nr. 1 BV: 226 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bochohd, Flur 9, Flurstück 104, Hof- und Gebäudefläche, Erholungsfläche, Zinkstraße 10, 12, 14, 16, 18, 20, Größe 42,87 a, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. 20 im 1. Obergeschoss rechts mit Kellerraum Nr. 4 des Aufteilungsplans.

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 Wohnungseigentums gesondert ausweisen.“

* Anmerkung: Der Name wurde versehentlich falsch angegeben. Der richtige Name lautet: xxx.

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben vom Amt für Straßen und Verkehr der Stadt Essen zwecks Erschließungsbeiträgen vom 17.11.2011 aus GA Höffmann-Dodel 184 K 079/11, sowie aktuelle Auskunft über die Internetseite der Stadt Essen.
 - 1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.3 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 21.11.2011 aus GA Höffmann-Dodel 184 K 079/11 und Aktualisierung über das Geoportal der Stadt Essen.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 10.11.2011 aus GA Höffmann-Dodel 184 K 079/11.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 30.11.2011 aus GA Höffmann-Dodel 184 K 079/11.
 - 1.6 Grundbuch des Amtsgerichtes Essen-Borbeck, Wohnungsgrundbuch von Bochohd, Blatt 3454 vom 31.05.2024, Blatt 5455 vom 10.06.2024.
 - 1.7 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zum planungsrechtlichen Zustand vom 22.11.2011 aus GA Höffmann-Dodel 184 K 079/11 und Aktualisierung über den Geoserver der Stadt Essen.
 - 1.8 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2024.
 - 1.9 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.10 Teilungserklärung, Urkundenrolle Nr. 2196 vom 12.12.1994, Änderung der Teilungserklärung, Urkundenrolle Nr. 115 vom 31.01.1995, Notar xxx.
 - 1.11 Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen.
 - 1.12 Schreiben des Amtes für Umweltschutz der Stadt Essen vom 31.01.2012 aus GA Höffmann-Dodel 184 K 079/11.
 - 1.13 Hausakte der Stadt Essen.
 - 1.14 Telefonische Auskunft durch das Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement, xxx.
2. Eigentümer: xxx.
3. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:
 - 3.1 Angaben zum Objekt und zur Erhaltungsrücklage.
 - 3.2 Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die Hausverwaltung xxx.

4. Durchgeführter Ortstermin:
 - 4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 09.08.2024:

Teilnehmer:
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel

Am Ortstermin konnten die gemeinschaftlichen Anlagen, bzw. die Fassaden der Gebäude, teilweise Keller und Treppenhäuser besichtigt werden. **Die zu bewertenden Wohnungseigentume Nr. 3 und Nr. 4 konnten nicht besichtigt werden.** Am Tag vor dem eingeladenen Besichtigungstermin hatte ich den Mietern vor Ort mitgeteilt, dass ich am nächsten Tag zur Wohnungsbesichtigung käme. Sie sagten daraufhin, sie würden zunächst mit dem Eigentümer sprechen. Am nächsten Tag, dem eingeladenen Termin, öffnete jedoch niemand die Tür, so dass keine Innenbesichtigung stattfinden konnte.

Die Bewertung erfolgt aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen, ohne Sicherheitsabschlag.
5. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 09.08.2024 festgelegt.
6. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 60 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 6 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 9 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.

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.



Quelle: wikipedia.de, Baumer, Markus / CC-BY-SA 2.0 Wikimedia Commons

Lage, Entfernungen:

Essen-Bochold.

Bochold liegt im Nordwesten von Essen und ist in seinem Bezirk der bevölkerungsreichste Stadtteil. Er grenzt an die Stadtteile Schönebeck, Borbeck-Mitte, Bergeborbeck, Vogelheim, Altenessen, Nordviertel und Altendorf und verläuft entlang der Bocholder Straße (Hauptverkehrsader des Stadtteils) und der Haus-Berge-Straße. Da Bochold nicht über einen eigenen Ortskern verfügt, wird er als eigener Stadtteil

selbst von der Essener Bevölkerung kaum wahrgenommen. Dazu trägt auch die schwierige Abgrenzung bei, da die gemischte Bebauung nahtlos in die benachbarten Stadtteile übergeht. Klein- und Mittelständische Betriebe, von denen sich die meisten auf ehemaligen Zechengeländen niedergelassen haben, bestimmen die Wirtschaft des Stadtteils. In Bochold befinden sich unter anderem mehrere kirchlich-städtische Kindergärten und Schulen, sowie das Geriatriezentrum Haus Berge.

Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

Zum Stadtkern von Essen beträgt die Entfernung ca. 4,4 km, zum Hauptbahnhof ca. 5,3 km, beides in südöstlicher Richtung. Die Anbindung an die Autobahn erfolgt in ca. 4,1 km in nordöstlicher Richtung am AB-Kreuz Essen-Nord zur A 42.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Einfache bis mittlere Wohnlage, Lageklasse 2 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen (= Faktor 0,94); bzw. gem. neuer Wohnlagenkarte: VI. In ca. 700 m Entfernung in südlicher Richtung befindet sich ein Lebensmittelmarkt, in ca. 600 m in nordwestlicher Richtung liegt der Bahnhof Essen-Bergeborbeck. In der nahe gelegenen Germaniastraße befinden sich eine Bus- und eine Straßenbahnhaltestelle (in ca. 210 m). In ca. 2 km Entfernung in südwestlicher Richtung befindet sich das Stadtteilzentrum von Borbeck mit weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs sowie dem Bahnhof Essen-Borbeck.

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

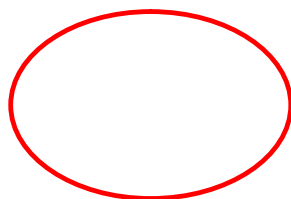
Das zu bewertende Grundstück wurde mit einer dreigeschossigen Wohnhausbebauung bebaut, ausgeführt als Reihenbebauung, bestehend aus 6 Gebäuden. Auf der nördlichen Grundstücksgrenze des zu bewertenden Flurstücks 104 standen bislang grenzüberschreitend diverse Abbruchlauben. Derzeit ist dieser Grundstücksbereich Teil einer Baustelle, die Lauben wurden augenscheinlich entfernt. Im südlichen Be

reich der *Zinkstraße*, gegenüber der zu bewertenden Bebauung, wurden 16 Einfamilienreihenhäuser jüngerer Bauart errichtet.

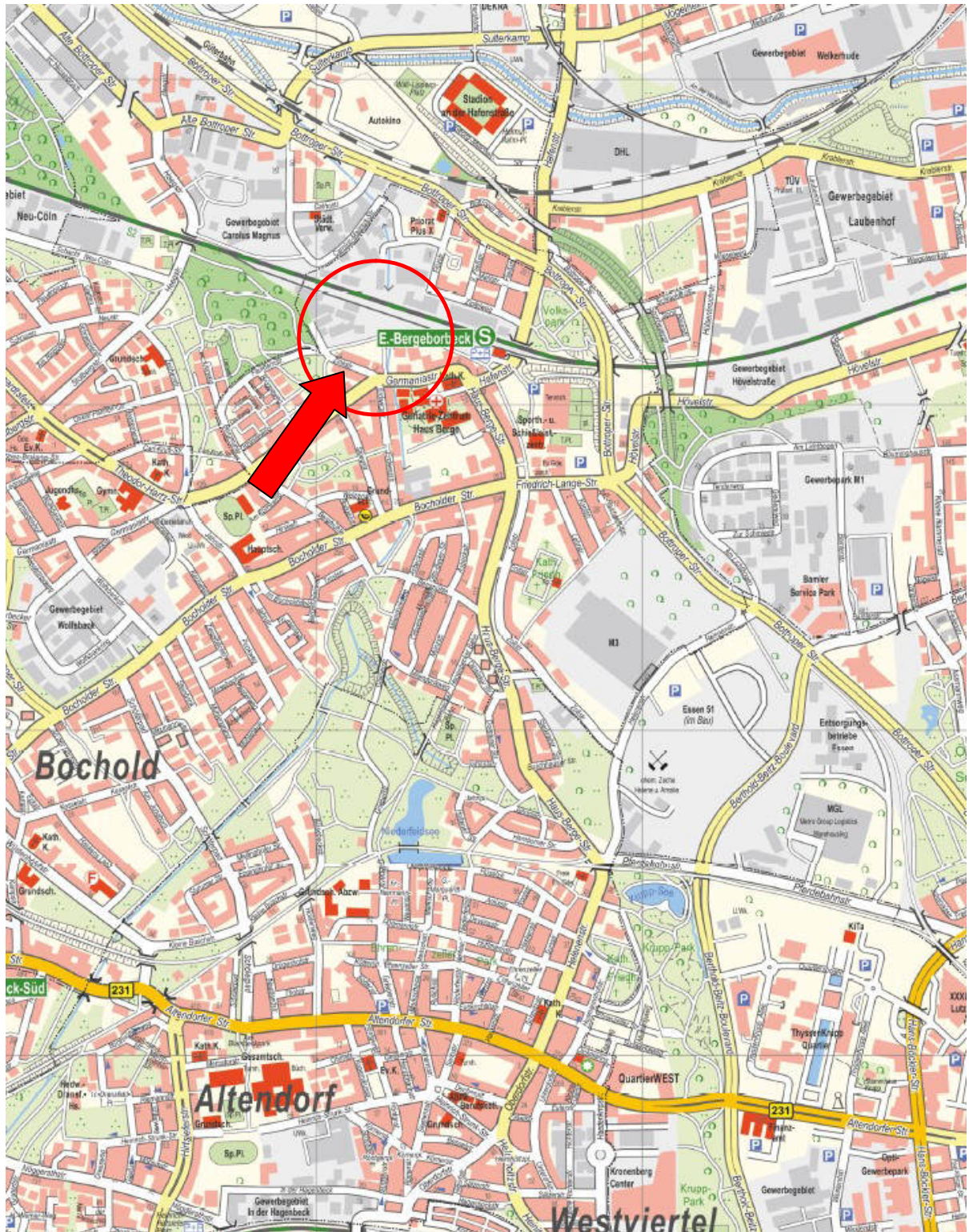
Immissionen:

Nordöstlich der *Zinkstraße* verläuft eine Bahnlinie, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer für seine Lage normalen 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 =>55 - 60 dB(A), für den Bahnlärm 24 Stunden. Hiervon sind hauptsächlich die Gebäuderück- und Giebelfassaden betroffen. Nachfolgend ein Auszug aus der Lärmkarte Essen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, für den Bahnlärm 24 Stunden.



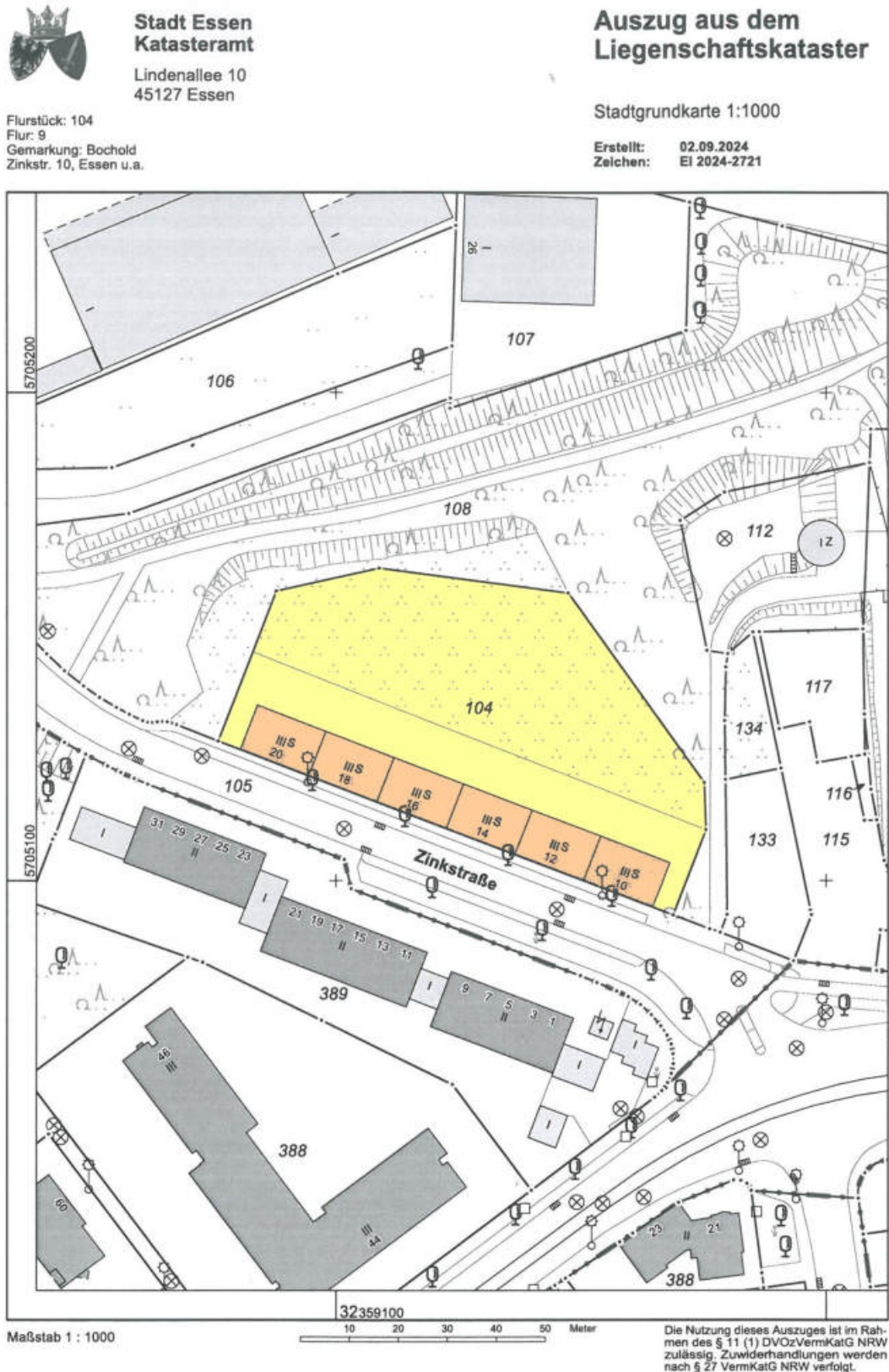
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Bochold eingefügt:



Kartengrundlage vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen.

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstück 104, eingefügt:



Flurstück 104

Straßenfront:	Ca. 108 m zur <i>Zinkstraße</i> .
Mittlere Tiefe:	Ca. 42 m. Max. Tiefe: ca. 54 m.
Mittlere Breite:	Ca. 80 m.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, im bebauten Teil als Rechteck.
Grundstücksgröße:	4.287 m ² .
Topografie:	Eben.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Zinkstraße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Zinkstraße</i> : Voll ausgebaute asphaltierte Fahrbahn, gepflasterte Gehwege zu beiden Seiten. Parkmöglichkeiten in Parkbuchten zwischen Bäumen vor dem zu bewertenden Objekt und gegenüber auf der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	<p>Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach KAG des Kommunalabgabengesetzes NW sind für die Anliegerfront zur <i>Zinkstraße</i> getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit dem Sachgebiet nicht als Meldung vor.</p> <p><i>Anmerkung:</i> 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.</p>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon. Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bei dem zu bewertenden Flurstück 104 handelt es sich um ein Reihengrundstück. Die Gebäudefronten der 6 Häuser grenzen an den öffentlichen Gehweg. Die rückwärtige Grundstücksfläche erreicht man über die beiden Bauwuchflächen links vom Haus Nr. 20 und rechts vom Haus Nr. 10. Den Hof erreicht man ebenfalls über die Kellergeschosse der Wohnhäuser. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist an den Grundstücksgrenzen provisorisch mit unterschiedlichen Grenzbefestigungen zu den Nachbargrundstücken abgegrenzt.

Im hinteren und westlichen Grundstücksbereich gab es bislang einen Überbau auf das zu bewertende Grundstück durch budenartigen Kleinstgebäude. Derzeit ist dieser Bereich Teil einer großen Baustelle, die Bauten wurden augenscheinlich entfernt.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuchs von Bochold **Blatt 3454**:

Amtsgericht Essen-Borbeck		Grundbuch von Bochold				Blatt 3454		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	m ²
1	2	a	b	c/d	e	4			
1		226/10.000 (Zweihundertsechszwanzig/Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Bochold	13	187	Hof- und Gebäudefläche, Zinkstraße 10, 12, 14, 16, 18, 20	42	87		

1		verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. 20 im I. Obergeschoß links mit Kellerraum, Nr. 3 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Bochold Blatt 3452 bis 3499, ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsversteigerung, für die erste Veräußerung nach Durchführung der Teilung und wenn Grundpfandrechtsgläubiger im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter erwerben und später weiter veräußern. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 12. Dezember 1994 in Verbindung mit der Berichtigungsurkunde vom 31. Januar 1995, UR-Nr. 2196/94 und 115/95 des Notars Dr. Klaus Welt in Essen, Bezug genommen. Eingetragen am 15. März 1995.								
		Der hier eingetragene Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum besteht nach Umflurung an dem Grundstück Bochold	9	104	Hof- und Gebäudefläche, Erholungsfläche, Zinkstraße 10, 12, 14, 16, 18, 20	42	87			
		Eingetragen am 12. Juni 1996.								

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuchs von Bochold **Blatt 3455**:

Amtsgericht Essen-Borbeck		Grundbuch von Bochold			Blatt 3455		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	m ²	
1	2	a	b		c/d	e		4			
1		226/10.000 (Zweihundertsechszwanzig/Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück									
		Bochold	13	187		Hof- und Gebäudefläche, Zinkstraße 10, 12, 14, 16, 18, 20			42	87	
		verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. 20 im I. Obergeschoß rechts mit Kellerraum, Nr. 4 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Bochold Blatt 3452 bis 3499, ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsversteigerung, für die erste Veräußerung nach Durchführung der Teilung und wenn Grundpfandrechtsgläubiger im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter erwerben und später weiter veräußern. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 12. Dezember 1994 in Verbindung mit der Berichtigungsurkunde vom 31. Januar 1995, UR-Nr. 2196/94 und 115/95 des Notars Dr. Klaus Welt in Essen, Bezug genommen. Eingetragen am 15. März 1995.									
1		Der hier eingetragene Miteigentumsanteil verbunden mit Grundstück Bochold									
			9	104		Erholungsfläche Hof- und Gebäudefläche, Zinkstraße 10, 12, 14, 16, 18, 20			42	87	
		Eingetragen am 12. Juni 1996.									

In **Abteilung II** des Grundbuches von Bochold Blatt 3454 und Blatt 3455 bestehen, abgesehen von der Anordnung zur Zwangsversteigerung, keine Eintragungen.

Anmerkung:
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Durch die Teilungserklärung und deren Änderung wurden keine Sondernutzungsrechte festgelegt.

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen bestehen zu Lasten des Grundstücks keine Eintragungen.

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW liegt das Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carolus Magnus“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Carolus Magnus“ ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, Thyssen Krupp Allee 1 in 45143 Essen.

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

Westlich des Grundstücks liegt die u.a., im hiesigen Bergbau-Altlast-Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) enthaltene Altlast-Verdachtsfläche:

„Zinkhüttenhalde an der Germaniastraße / Halde / Nr. 4507-A-020“

Die Halde und die Zinkhütte standen nicht unter Bergaufsicht. Die Altlast-Verdachtsfläche verbleibt aus Gründen der Vorsorge im BAV-Kat. Für eine Auskunft zu der Frage, ob der ehemalige Verhüttungsbetrieb bodenschutzrechtlich relevante Gefahren, Nachteile oder Belästigungen bewirkt, die, z.B. wegen Grundwassers, für das Grundstück von Belang sind, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Essen zuständig.

Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung im Anhang, Anlage 5.

Anmerkung:

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

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

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

Altlasten:

Auszug aus dem Schreiben des Amts für Umweltschutz der Stadt Essen:

Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen

hier: Grundstück Zinkstr. 10-20,
Gemarkung Bochold, Flur 9, Flurstück 104

das o. g. Grundstück ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 22/2.13 erfasst. Hierbei handelt es sich um einen Teilbereich der „Auffüllung Germaniastraße/Hafenstraße“.

Zu welchem Zeitpunkt die Anschüttung entstanden ist, ist hier derzeit nicht bekannt.

Die Auswertung der historischen Karten ergab, dass bereits im Jahre 1904 eine Wohnbebauung auf dem angefragten Grundstück existierte. Vermutlich handelte es sich hierbei um Arbeiterwohnungen für die gegenüber liegende ehemalige Zinkhütte. Vermutlich wurden diese nach 1945, also nach Kriegsende, abgebrochen. Auf der historischen Karte aus dem Jahre 1957 ist bereits die heutige Bebauung dargestellt.

Konkrete Informationen über das angefragte Grundstück liegen hier derzeit nicht vor. Lediglich auf dem nördlich und östlich angrenzenden Grundstück wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden Anschüttungen bis zu 1,8 Metern festgestellt, die sich aus Lehmboden vermengt mit Bauschutt und Schotter zusammensetzt.

Des Weiteren sollen nach einer Beschwerde des Hausverwalters von 2007 auf dem Grundstück illegale Autoreparaturen vorgenommen worden sein.

Eine damals vorgenommene Begehung des Grundstückes ergab, dass zwar dort einige Autos bzw. Autowracks abgestellt waren, aktuelle Bodenverunreinigungen (z. B. frische Ölflecken o. ä.) konnten zum Zeitpunkt der Begehung nicht festgestellt werden.

Grundsätzlich kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass es durch illegale Reparaturen oder Ausschachten von Autos auf dem Grundstück zu punktuellen Verunreinigungen mit Ölen oder Treibstoffen gekommen ist.

Derzeit wird kein Gefährdungspotential gesehen, es besteht kein Handlungsbedarf.

Sollte jedoch z.B. im Rahmen von Baumaßnahmen in das Erdreich eingegriffen werden, so ist das Umweltamt, die Untere Bodenschutzbehörde, im Vorfeld zu benachrichtigen. Mit Auflagen ist zu rechnen. Diese richten sich nach Art und Umfang der vorgesehenen Baumaßnahme.

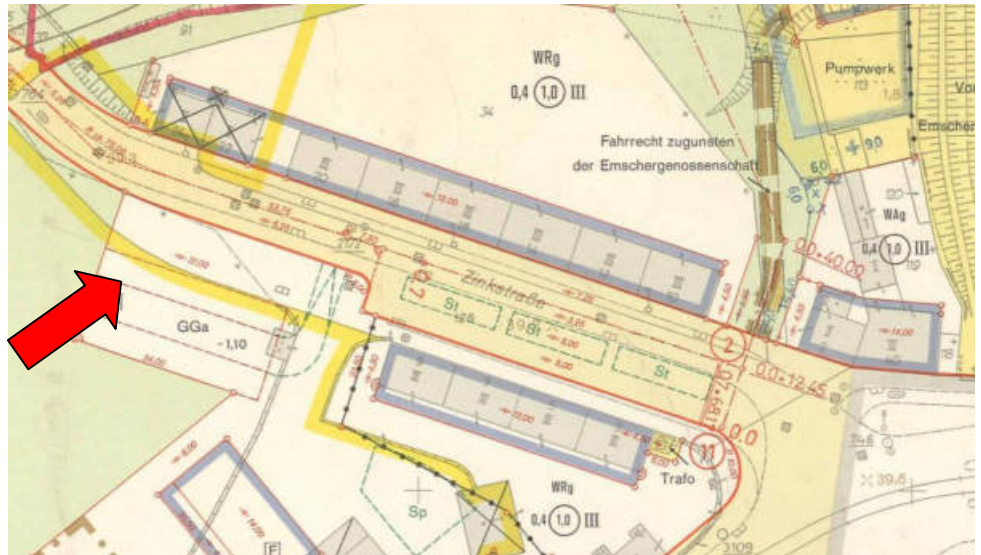
Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität): Baureifes Land.

Festsetzungen im
Bebauungsplan: Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.2/77 „Germaniastraße / Zechenstraße“ vom 30.03.1979, mit folgenden Festsetzungen:

WR-Gebiet, reines Wohngebiet, geschlossene Bauweise.
Geschosszahl: III, GRZ 0,4, GFZ 1,0.

Auszug aus dem Bebauungsplan im Bereich des zu bewertenden Grundstücks:



Auszug aus den textlichen Festsetzungen:

Textliche Festsetzungen 02/77

Seite 1 von 1

Textliche Festsetzungen :

- 1.) In der "Grünfläche, Tennisanlage" sind gem. § 31 Abs. 1 BBauG im Rahmen der Baugrenzen eingeschossige bauliche Anlagen, die sportlichen Zwecken dienen (Vereinsheim) und die erforderlichen Kfz-Stellplätze als Ausnahme zulässig.
- 2.) Die in §§ 3 und 4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. In den mit ⊗ bezeichneten Teilen des WA-Gebietes an der Germaniastraße sind auf Grund des § 4 (5) BauNVO im Erdgeschoß nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig.
- 3.) In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 4 BauNVO nur die nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe und -anlagen zulässig, durch die eine Überschreitung der Lärmimmissionswerte der TA Lärm von 50 dB(A) am Tage und 35 dB(A) in der Nacht im nächstgelegenen Wohngebiet vermieden wird.

Hinweis :

Der Planbereich befindet sich unter dem Einfluß von Fluorimmissionen. Es wird empfohlen, in den Dauerkleingärten gegen Fluorimmissionen relativ widerstandsfähige Gehölze und sonstige Pflanzen anzubauen.

Kennzeichnungen :

- 1.) Sämtliche Flächen im Verfahrensgebiet liegen im Einflußbereich des früheren untertägigen Kohleabbaus.
- 2.) Bei der Errichtung von Wohnungen entlang der Germaniastraße sind gem. § 9 Abs. 3 BBauG besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutze gegen Verkehrslärm erforderlich.
- 3.) Innerhalb der im Plan dargestellten Fläche, auf der arsenhaltiger Kalkschlamm abgelagert ist, sind Tiefbaumaßnahmen unzulässig. Diese Fläche ist mit mind. 1,5 m kulturfähigem Boden zu überdecken.

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.

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:**Zinkstr. 10 – 20**

Insgesamt 6 dreigeschossige **Mehrfamilienhäuser** mit ausgebauten Dachgeschossen. Massiver Mauerwerksbau mit Satteldach, voll unterkellert.

In jedem Haus jeweils 8 Wohnungseigentume als Zweispänner. Insgesamt 48 Wohnungseigentume.

Baujahr:**1956.****Bauscheine:**

Weitere Unterlagen, Bauanträge, Genehmigungen, Änderungen und Abnahmen sind bei der Stadt Essen nicht aufzufinden.

Abgeschlossenheitserklärung:

Nr. 63-23-04066/94 vom 15.11.1994
und Nachtrag vom 08.02.1995
(Nr. 1 bis Nr. 48 Wohnungen)

Anmerkung 1:

Im Zeitraum 1991 / 1993 wurde die Bebauung auf der nördlichen Grundstücksgrenze der Stadt Essen aufgezeigt und ein Aktenvermerk angelegt. Erstellt wurden Lauben, Unterstände, Taubenschläge, Kleintierställe usw. ohne Baugenehmigung. Da kein öffentliches Interesse vorlag, wurde der Beschwerde nicht weiter entsprochen.

Die katastermäßige Erfassung dieser Holzbauten wurde zum Zwecke der Bestandsaufnahme per Luftbild erstellt. Aus der Fortführung von Katasterplänen mit allen baulichen Einträgen, ist kein Rechtsanspruch auf Bestand und Genehmigung abzuleiten. Sie dienen nur der Erfassung aller Gebäude und deren Veränderung.

Im Zeitraum 2012 / 2013 gab es Beschwerden durch die Nachbarn bezüglich der Belästigung durch Taubenzucht, Schrotthandel etc. in den oben genannten Laubenhäusern/Unterständen. Daraufhin überprüfte die Stadt den Sachverhalt. Da kein öffentliches Interesse vorlag, wurde der Beschwerde nicht weiter nachgegangen.

Im Jahr 2017 erging an die Wohnungseigentümergeinschaft u. damalige Hausverwaltung ein Schreiben der Stadt Essen bzgl. vorhandener und zu beseitigender Baumängel (Lagerung von brennbaren Gegenständen im Treppenhaus und unstabiles Treppengeländer).

Seitdem mehrten sich die Probleme in dem Gebäudekomplex: Störungen in der Nachbarschaft, unverhältnismäßiges Müllaufkommen, Ratten- und Ungezieferbefall, Brandgefahr, fehlende Versorgung und Hygieneprobleme. Im Jahr 2018 wurden zwei Häuser geräumt, die Haustürschlösser ausgetauscht und die Kellerfenster verschlossen.

Anmerkung 2:

Die Stadt Essen beschloss die sogenannte „Problemimmobilie“ aufzukaufen und abzureißen. Ein Großteil der Wohnungen, 45 von insgesamt 48, wurden seitdem von der Stadt erworben.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass nach Ankauf aller Wohnungen seitens der Stadt die Gebäude abgerissen werden. Auch werden bis zu diesem Zeitpunkt vermutlich keine Vermietungen der 45 im Eigentum der Stadt stehenden Wohnungen vorgenommen werden, so dass diese leer stehend bleibend.

Eine weitere wichtige Konsequenz aus den vorliegenden Zielen ist, dass keine Modernisierungen mehr vorgenommen werden und dass die Erhaltungsmaßnahmen sich auf das Nötigste beschränken werden, **da die Gebäude sobald als möglich abgerissen werden sollen.**

Für einen möglichen Erwerber stellt sich die Frage, ob er eine Wohnung erwerben möchte, in deren Eigentümergeinschaft 45 Wohnungen leer stehen und keine größeren Erhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen mehr vorgenommen werden.

Dieser besondere Umstand ist ein **wertheblicher Faktor**. Es wird geschätzt, dass es einen sehr eingeschränkten Käuferkreis (wenn überhaupt) für ein derartiges „Leerstands/Abrissobjekt“ geben wird. Wenn überhaupt werden sich Käufer nur zu einem stark reduzierten Wert finden lassen. Die diesbezügliche **Wertminderung wird mit 20%, Faktor: 0,8 geschätzt.**

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf Straßenfassade der zu bewertenden Bebauung *Zinkstr. 10 – 20* in Essen-Bochold. Es handelt sich um 6 Mehrfamilienhäuser in Reihenbebauung, erstellt 1956 in Massivbauweise mit Satteldächern. Die Gebäude sind fast gänzlich unbewohnt und verwaorlost. Von 48 Wohnungen der Eigentümergemeinschaft wurden 45 bereits durch die Stadt aufgekauft, mit dem Ziel das Objekt abzureißen.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf die Rückfassade. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde eine große Baustelle errichtet. Laut Baustellenschild erfolgt hier der Bau des Abwasserkanals am Borbecker Mühlenbach.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick auf die Rückfassade von Haus *Zinkstr. 20*, in dem sich die beiden zu bewertenden Wohnungseigentume Nr. 3 rechts im Bild und Nr. 4 links im 1. Obergeschoss befinden. Die beiden Wohnungen sind vermietet, konnten jedoch am Ortstermin nicht besichtigt werden, da keiner die Tür öffnete.

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick auf die rückwärtige Keller-
außentreppe von Haus 20. Her-
umliegender Unrat, korrodiertes
Geländer und ungepflegte Grün-
flächen zeugen von allgemeiner
Verwahrlosung.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Blick von Nordwesten auf die
Giebelfassade von Haus 20 und
die Straßenseite der Bebauung.
Die Fassaden zeigen sich
allgemein verfleckt und sanie-
rungsbedürftig.

**Bild 06*****Zinkstr. 20***

Blick auf den Hauseingang, über
den die zu bewertenden Woh-
nungen erschlossen werden. Die
Eingangstür ist beschädigt und
erneuerungsbedürftig. Die Klin-
gelanlage ist herausgerissen und
defekt. Rechterhand wurden die
Kellerfenster im Sockelbereich
verschlossen.



Bild 07
Zinkstr. 10

Blick auf den Hauseingang des südöstlichen Endgebäudes. Die Fassaden zeigen Schäden und Abplatzungen in Putz und Farbe. Das Gebäude scheint komplett leer zu stehen.



Bild 08
Zinkstr. 12

Blick auf den Hauseingang des daneben liegenden Gebäudes. Die Haustür ist verschlossen, eine Klingelanlage ist nicht vorhanden. Das Gebäude scheint komplett unbewohnt zu sein. Im Erdgeschoss wurden die Fenster vergittert – vermutlich um Vandalismus zu verhindern.



Bild 09
Zinkstr. 14

Blick auf den Hauseingang von Haus 14. Das Gebäude war als einziges begehbar am Ortstermin.

**Bild 10****Zinkstr. 14**

Blick in das Treppenhaus im Erdgeschoss, mit Geschosstreppe linkerhand. Ab dem nächsten Podest wurde das Treppenhaus mit Stahlgittern verriegelt.

**Bild 11****Zinkstr. 14**

Blick in den Kellerflur des Gebäudes.

**Bild 12****Zinkstr. 14**

Blick auf den einzigen vorhandenen Gasanschluss, der darauf schließen lässt, dass eine der Wohnungen im Haus 14 noch bewohnt ist.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten 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.

Am Ortstermin konnte das Objekt Zinkstraße 10-20 hauptsächlich von außen und nur teilweise von innen (Haus 14: Treppenhaus, Keller) besichtigt werden. Die überwiegend leerstehenden Gebäude waren größtenteils verschlossen. Die zu bewertenden Wohnungseigentume Nr. 3 und Nr. 4 waren nicht zugänglich, da zum eingeladenen Termin keiner die Tür aufmachte. Nachfolgend wird das Haus Zinkstr. 10 beschrieben. Die anderen Häuser, welche ebenfalls Teil der Eigentümergemeinschaft sind, wurden baugleich mit ähnlicher Ausstattung erstellt. Zum Teil wurden für die Baubeschreibung Informationen aus einem vorhergehenden Gutachten für dieselbe Eigentümergemeinschaft verwendet.

Zinkstr. 20

Räumliche Aufteilung:

(Siehe Grundrisspläne in den Anlagen).

Die Aufteilung wurde den Aufteilungsplänen aus der Teilungserklärung entnommen.

KG:

Treppenabgang, Kellerflure, Ausgang zur rückwärtigen Kelleraußentreppe, Mieterkeller.

EG:

Eingangsflur mit Treppenhaus

Links **WE-Nr. 1**: 2,5-Zimmer-Wohnung mit Diele, Bad, Wohnküche, Abstellkammer, Wohnzimmer und 2 Zimmern, eines davon zugänglich über die Küche (gefangener Raum).

Rechts **WE-Nr. 2**: 2,5-Zimmer-Wohnung mit Diele, Bad, Wohnküche, Abstellkammer, Wohnzimmer und 2 Zimmern, eines davon zugänglich über die Küche (gefangener Raum).

1. OG: Treppenhaus.

Links **WE Nr. 3**, rechts **WE Nr. 4**, Aufteilung wie im Erdgeschoss.

2. OG: Treppenhaus.

Links **WE Nr. 5**, rechts **WE Nr. 6**, Aufteilung wie im 1.Obergeschoss.

DG: Treppenhaus.

Links **WE Nr. 7**, rechts **WE Nr. 8**, Aufteilung wie im 1.Obergeschoss.

Spitzboden: Vermutlich nicht ausgebaut.

Rohbau:

Kellerwände: Massivmauerwerk, 38 cm stark lt. Planunterlagen.

Umfassungswände: Massivmauerwerk, 38 cm stark lt. Planunterlagen .
Straßenfassade: Strukturputz, Sockelbereich miz
Glattputz, Fensterfaschen und Sockel farbig abgesetzt.
Giebelflächen und Rückfassade: Glattputz, Sockel farbig abgesetzt.

Innenwände: Massivmauerwerk, teilw. Wände in Leichtbauweise.

Geschossdecken: Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion: Pfettendach in Holzkonstruktion mit Gauben.

Dachform: Satteldach ca. 45°.

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Dachdeckung: Pfanneneindeckung mit Unterspannbahn.

Ausbau:

Treppen:	Zweiläufige Stahlbetontreppe, Winkelstufen aus Kunststein (Terrazzo), Stahlgeländer in Flachstahl mit Ober- und Untergurt, Handlauf mit Mipolam-überzug.
Fußböden:	<i>KG</i> : Estrichbelag. <i>Eingangsfur und Zwischenpodeste</i> : Terrazzobelag.
Wände:	<i>KG</i> : Mauerwerk mit Putz und Anstrich. <i>Eingang/Treppenhaus</i> : Putz und Anstrich.
Decken:	<i>KG</i> : Stahlbetondecke mit Anstrich. <i>Treppenhaus</i> : Putz und Anstrich.
Fenster:	<i>Treppenhaus</i> : Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung. <i>KG</i> : Stahlkellerfenster im Sockelbereich.
Türen:	Hauseingangstür in Aluminiumrahmen mit Strukturverglasung. Klingeltableau defekt. Briefkästen im Treppenhaus.

Haustechnische Anlagen:

Elektroinstallation:	Übliche Ausführung mit Elektrounterverteilungen.
Heizung:	Gasetagenheizungen in den Wohnungen.
Besondere Einrichtungen:	Keine.

Besondere Bauteile:

- Dachgauben mit Faserzementplattenverkleidung.
- Vordächer.
- Rückwärtige Kelleraußenkellertreppen.

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 allgemein:

Bei den Gebäuden Zinkstraße 10-20 handelt es sich um ein dreigeschossiges Gebäudeensemble, ausgeführt als Reihenbebauung im Jahr 1956. Genaue Unterlagen mit Baugenehmigungen fehlten in den Stadtakten. Im Jahr 1995 ist die Aufteilung in 48 Wohnungseigentume vorgenommen worden.

Getätigt wurden im Laufe der Standzeit: Erneuerung der Fenster, der Hauseingangstüren, der Heizungsanlage, der Bäder und der Innentüren.

Insgesamt befindet sich das Objekt in einem sehr schlechten Allgemeinzustand mit sehr starkem Instandsetzungsbedarf. Die Häuser waren am Ortstermin größtenteils verschlossen und nicht zugänglich.

Im Jahr 2012 wurde ein Gutachten für eine Wohnung in derselben Eigentümergemeinschaft erstellt. Schon damals befand sich der Gebäudekomplex in einem schlechten Zustand mit erheblichem Instandsetzungsbedarf. Seither scheint sich die Situation nur verschlechtert zu haben.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Gebäudefassaden zeigen sich insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die Außenflächen sind stark verfleckt, teilweise blättern Putz und Farbe ab, stellenweise wurden die beschmiert.
- An der südöstlichen Giebelfassade wurde eine ehemalige Werbefläche entfernt. Der Bereich ist auszubessern.
- Die Dacheindeckung ist alt, die Dachrinnen zeigen sich verbeult, Abwasserrohre korrodiert.
- Die Hauseingangstüren sind abgenutzt, beschädigt und erneuerungsbedürftig, die Klingeln teilweise herausgerissen oder defekt.
- Teilweise zeigen sich Ausbruchstellen an den Fensterbänken.
- Die Faserzementplattenverkleidung des Kamins von Haus 20 ist beschädigt.
- An den Vordächern zeigen sich Abplatzungen.
- Haus 10 macht einen leerstehenden Eindruck. Die Erdgeschossfenster auf der Rückseite sind vergittert – vermutlich um Vandalismus zu verhindern.
- Im Haus 12 ist keine Klingel vorhanden, die Erdgeschossfenster sind auch hier vergittert. Das Gebäude scheint komplett leer zu stehen.
- Haus 14 ist zugänglich, das Treppenhaus ist jedoch ab dem zweiten Podest verriegelt. Nur eine Wohnung scheint noch bewohnt zu sein, da ein Gasanschluss vorhanden ist.
- In Haus 16 und 18 sind die Treppenhäuser vergittert. Augenscheinlich leer stehend.
- In Haus 20 befinden sich die beiden vermieteten und zu bewertenden Wohnungseigentume Nr. 3 und Nr. 4 im 1. Obergeschoss.

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.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Laut Auskunft des Amtes für Stadterneuerung und Bodenmanagement hat die die Stadt Essen bereits einen Großteil der Eigentumswohnungen (45 von insgesamt 48) erworben, mit dem Ziel, die Immobilie abzureißen.

Als Gesamtwertminderung für die nötigsten Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum wird eine Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln in Ansatz gebracht. Nach Aussage der Hausverwaltung ist keine Erhaltungsrücklage vorhanden. Es ist deshalb eine anteilige Wertminderung für Schäden am Gemeinschaftseigentum anzusetzen.

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. 40.000 €** 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. 3

anteilig: $\frac{226 \times 40.000}{10.000} = 904 \text{ €}$ **rd. 1.000,00 €**

Wertminderung für das Sondereigentum Nr. 4

anteilig: $\frac{226 \times 40.000}{10.000} = 904 \text{ €}$ **rd. 1.000,00 €**

Restnutzungsdauer:

Tatsächliches Baujahr: 1956, Alter: 68 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer bei den vorliegenden geringen Modernisierungen:

rd. 24 Jahre

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

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

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 3

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum Nr. 3 liegt im 1. Obergeschoss links (von der Straße aus gesehen).
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	2,5-Zimmer-Wohnung mit rd. 55 m ² Wohnfläche lt. Teilungserklärung. Aufteilung: Diele, Bad, Wohnküche und 2 Zimmer, eines davon über die Küche begehbar (gefangener Raum).
Fußböden:	Unbekannt.
Wände:	Unbekannt.
Decken:	Unbekannt.
Fenster:	Unbekannt.
Türen:	Unbekannt.
Sanitäre Anlagen:	Unbekannt.
Heizung:	Vermutlich Gasetagenheizung.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist vermietet bzw. zumindest bewohnt.

Baulicher Zustand Wohnungseigentum Nr. 3:

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

Ein Sicherheitsabschlag für ggf. zu tätigende Instandsetzungsarbeiten wurde nicht vorgenommen.

Wichtig ist dabei anzumerken, dass aufgrund der Nichtbesichtigung nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Instandhaltungstau vorhanden ist und mit erheblichen Kosten zur Renovierung gerechnet muss.

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 4

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum Nr. 4 liegt im 1. Obergeschoss rechts (von der Straße aus gesehen).
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	2,5-Zimmer-Wohnung mit rd. 55 m ² Wohnfläche lt. Teilungserklärung. Aufteilung: Diele, Bad, Wohnküche und 2 Zimmer, eines davon über die Küche begehbar (gefangener Raum).
Fußböden:	Unbekannt.
Wände:	Unbekannt.
Decken:	Unbekannt.
Fenster:	Unbekannt.
Türen:	Unbekannt.
Sanitäre Anlagen:	Unbekannt.
Heizung:	Vermutlich Gasetagenheizung.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist vermietet bzw. zumindest bewohnt.

Baulicher Zustand Wohnungseigentum Nr. 4:

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

Ein Sicherheitsabschlag für ggf. zu tätige Instandsetzungsarbeiten wurde nicht vorgenommen.

Wichtig ist dabei anzumerken, dass aufgrund der Nichtbesichtigung nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Instandhaltungstau vorhanden ist und mit erheblichen Kosten zur Renovierung gerechnet muss.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit 6 Wohnhäusern in Reihenbebauung bebaut, welche mit der Straßenfassade direkt an den öffentlichen Gehweg grenzen. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird über die freien Bauwuchflächen an den Giebelseiten erschlossen. Des Weiteren besteht auch Zugang über die rückseitigen Kelleraußentreppe. Der rückwärtige Grundstücksbereich besteht in hausnähe aus einer ungepflegten Wiesenfläche mit Büschen und Bäumen. Derzeit ist der hintere Grundstücksbereich Teil einer eingezäunten Baustelle. Laut Baustellenschild handelt es sich um den Bau des Abwasserkanals am *Borbecker Mühlenbach*.

2.3 Massen und Flächen

Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung entnommen.

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. 3: **rd. 55,00 m²** laut Teilungserklärung

Wohnungseigentum Nr. 4: **rd. 55,00 m²** laut Teilungserklärung

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.

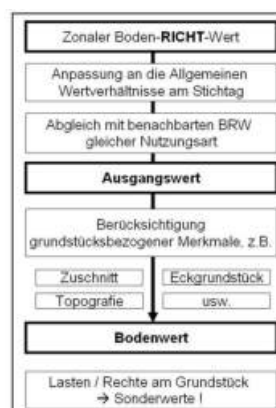
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende 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 17263 Essen-Bochold, Zinkstraße 10 - 20, zum Stichtag 01.01.2024:

320,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

Erschließungsbeitrags-

rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II – IV

Grundstückstiefe = 40 m

Bemerkung

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

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 104

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte zwischen 290 bis 310 €/m². Da das zu bewertende Grundstück am nordöstlichen Bodenrichtwertzonenrand der relativ großen Zone liegt, ist eine Angleichung an die benachbarte Zone sachrichtig. Es wird deshalb von einem Ausgangswert von **310 €/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 allgemeinen Marktlage mit Preisrückgängen bzw. Stagnation seit Herbst 2022 wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **310 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungstichtag 09.08.2024 herangezogen.

Anpassung an die Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück grenzt an das nördliche Industriegebiet und ist durch die nördlich verlaufende S-Bahn-Linie einer erhöhten Lärmimmission ausgesetzt, siehe auch Lärmkarte auf Seite 8. Hierdurch ist ein Abschlag im Vergleich zu den anderen Grundstücken der Zone gegeben, der mit 10 % geschätzt wird:

$$0,9 * 310 \text{ €/m}^2 = 279 \text{ €/m}^2,$$

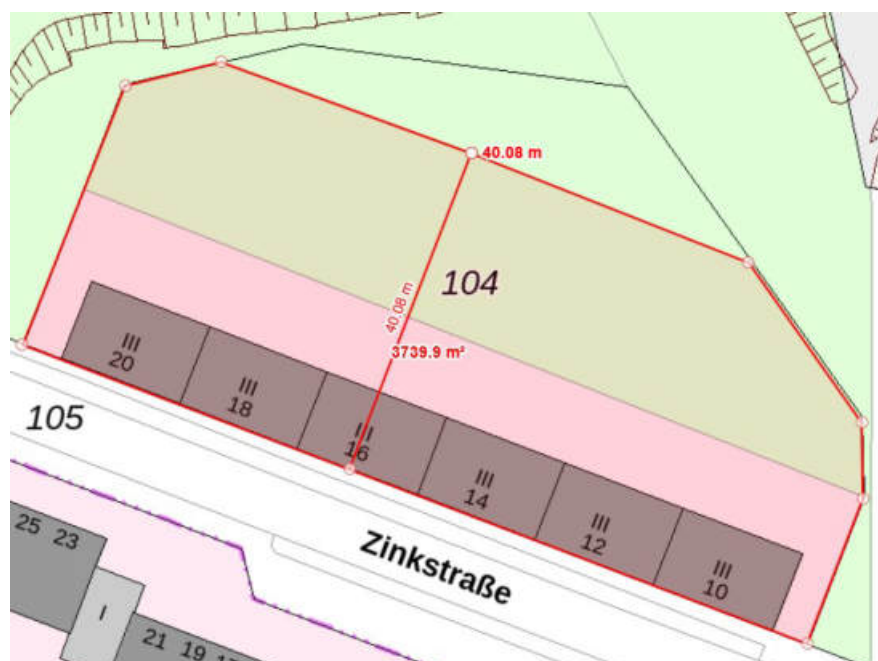
rd. 279 €/m²

Aufteilung in Teilflächen

Für die vorliegende Bewertung wird das zu bewertende Gesamtgrundstück in Teilflächen mit unterschiedlichen Wertigkeiten gem. Bodenrichtwertableitung aufgeteilt. Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 40 m.

Teilfläche 1 bis 40m Tiefe

Die Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m wurde mit ca. 3.740 m² ermittelt. Diese Fläche kann als die, der Bebauung zuzuordnende Fläche gewertet werden. Überschlägige Ermittlung der Fläche gem. Tim Online NRW:



Teilfläche 2: Hintere Grundstücksfläche jenseits der 40 m

Die Restfläche des Grundstücks wurde wie folgt ermittelt:

Gesamtgröße	4.287 m ²
Teilfläche 1	- <u>3.740 m²</u>
Teilfläche 2	547 m ²

Die Restfläche kann als so genannte Hausgartenfläche gewertet werden.

Bei Grundstücksflächen, die jenseits einer Grundstückstiefe von 40 m liegen, wird gemäß Grundstücksmarktbericht eine Spanne zwischen 7 und 60 % des Bodenwertes angegeben, wobei der Median mit 18 % des umgebenden Baulandwertes angegeben wird bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 240 m². Es handelt sich dabei um die so genannten hausnahen Gartenflächen.

Anmerkung:

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

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2024 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$\text{Teilfläche 1: } 3.740 \text{ m}^2 * 279,00 \text{ €/m}^2 = 1.043.460,00 \text{ €}$$

rd. 1.040.000,00 €

Teilfläche 2 (mit abweichender Grundstücksqualität, Hausgartenfläche):

$$547 \text{ m}^2 * 279,00 \text{ €/m}^2 * 0,18 = 27.470,34 \quad + \quad \mathbf{28.000,00 \text{ €}}$$

3.2.3 Bodenwertanteile 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. 3:

$$\text{anteilig: } \frac{1.040.000 \times 226}{10.000} = 23.504,00 \text{ €} \quad \text{rd. 23.500,00 €}$$

Bodenwertanteil (Hinterland) für das Sondereigentum Nr. 3:

$$\text{anteilig: } \frac{28.000 \times 226}{10.000} = 632,80 \text{ €} \quad \text{rd. 600,00 €}$$

Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 4:

$$\text{anteilig: } \frac{1.040.000 \times 226}{10.000} = 23.504,00 \text{ €} \quad \text{rd. 23.500,00 €}$$

Bodenwertanteil (Hinterland) für das Sondereigentum Nr. 4:

$$\text{anteilig: } \frac{28.000 \times 226}{10.000} = 632,80 \text{ €} \quad \text{rd. 600,00 €}$$

3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024:

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzungsfläche (NUF)

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

Rohertrag

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

Wohnnutzung

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

Gewerbliche Nutzung

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der 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, stark 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 %** geschätzt (vermietetes bzw. üblicherweise vermietetes Objekt 2,0 + 1,0 einfache lärmexponierte 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 umfangreichen fiktiven Instandsetzung des Wohnungseigentums bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **24 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

Über den Vermietungszustand machte der Eigentümer keine Aussage. Jedoch öffnete uns am Vortag die Mieterin mit ihren Kindern, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die Wohnungen zumindest bewohnt, ggf. vermietet sind.

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

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Basiswert gem. Tabelle 1 (Baujahr 1956):	rd. 6,65 €/m²
Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Wohnlage 2)	* 0,94
Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (55 m ²)	* 0,99
Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges gem. Punkt 8 und 9. etc. (kein Balkon, etc.)	* 0,98
Mietwert gem. Mietspiegels: $6,65 \text{ €} * 0,94 * 0,99 * 0,98 = 6,06 \text{ €/m}^2$	rd. 6,10 €/m²

Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:

Ob Erträge erzielt werden ist unbekannt. Für die Ertragswertberechnung ist die ermittelte ortsübliche Miete als nachhaltig erzielbare Miete anzusetzen.

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

Wohnung Nr. 3	55 m²	6,10 €/m²	335,50 €/Monat	4.026,00 €/Jahr
----------------------	-------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt	4.026,00 €
--	-------------------

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 412 € / Wohnung) - 412,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,50 €/m² Wohnfläche bei 55 m²) - 742,50 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen):

- 80,52 €

- 1.235,02 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.235,02 €

Jährlicher Reinertrag 2.790,98 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

3,0 % x 23.500 € - 705,00 €

Ertrag des Wohnungseigentums 2.085,98 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 24 Jahre

* Vervielfältiger * 16,936

bei 24 Jahren Restnutzungsdauer und 3,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 35.328,16 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 23.500,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 58.828,16 €

Marktanpassung: Leerstands/Abrissobjekt, * 0,80 47.062,53 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Anteiliger Wert Hinterland + 600,00 €

Wertminderung Instandhaltungstau am Gemeinschaftseigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 25-27) - rd. 1.000,00 €

46.662,53 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 3: rd. 47.000,00 €

3.3.3 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 4**Ortsübliche Nettokaltmiete**

Wohnung Nr. 4	55 m²	6,10 €/m²	335,50 €/Monat	4.026,00 €/Jahr
----------------------	-------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt **4.026,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 412 € / Wohnung) - 412,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,50 €/m² Wohnfläche bei 55 m²) - 742,50 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 80,52 €

- 1.235,02 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.235,02 €

Jährlicher Reinertrag 2.790,98 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

3,0 % x 23.500 € - 705,00 €

Ertrag des Wohnungseigentums 2.085,98 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 24 Jahre

* Vervielfältiger * 16,936

bei 24 Jahren Restnutzungsdauer und 3,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 35.328,16 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 23.500,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 58.828,16 €

Marktanpassung: Leerstands/Abrissobjekt, * 0,80 47.062,53 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Anteiliger Wert Hinterland + 600,00 €

Wertminderung Instandhaltungstau am Gemeinschaftseigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 25-27) - rd. 1.000,00 €

46.662,53 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 4: rd. 47.000,00 €

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:

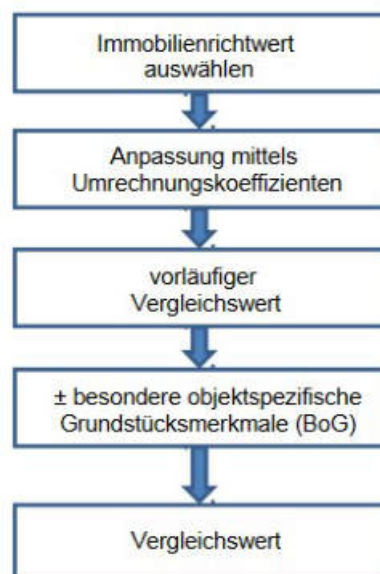
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

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 Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

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

Ermittlung

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

Anwendung

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

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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

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

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

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

Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

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

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

Tabelle 6.1: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117263, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Bochold
Immobilienrichtwertnummer	117263
Immobilienrichtwert	2050 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1962
Wohnfläche	69 m ²
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tabelle 1: Richtwertdetails

3.4.2 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			2.050,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2024	09.08.2024	1,0 2.050,00 €/m ²
Mikrolage		Stärkere Lärmbelastung	0,90 ₂
Angepasster IRW			rd. 1.850,00 €/m²
Baujahr	1962	1956	1,00
Wohnfläche	69 m ²	55 m ²	0,98
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 *0,98 * 0,838 *0,894 * 0,896
Vorläufiger Vergleichswert			1.216,99 €/m ²
Angepasster Vergleichswert			rd. 1.210,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		55 m ²	66.550,00 €
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“		Leerstandsobjekt, Abrissobjekt	0,80
Stellplatz			53.240,00 €
BoG (sh. wie Ertragswert)		- 1.000 €, + 600 €	- 400,00 € 52.840,00 €
Vergleichswert			rd. 53.000,00 €

3.4.3 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 4

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			2.050,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2024	09.08.2024	1,0 2.050,00 €/m ²
Mikrolage		Stärkere Lärmbelastung	0,90 ₂
Angepasster IRW			rd. 1.850,00 €/m²
Baujahr	1962	1956	1,00
Wohnfläche	69 m ²	55 m ²	0,98
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 *0,98 * 0,838 *0,894 * 0,896
Vorläufiger Vergleichswert			1.216,99 €/m ²
Angepasster Vergleichswert			rd. 1.210,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		55 m ²	66.550,00 €
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“		Leerstandsobjekt, Abrissobjekt	0,80
Stellplatz			53.240,00 €
BoG (sh. wie Ertragswert)		- 1.000 €, + 600 €	- 400,00 € 52.840,00 €
Vergleichswert			rd. 53.000,00 €

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

Vorbemerkung:

Laut Auskunft des Amtes für Stadterneuerung und Bodenmanagement hat die die Stadt Essen bereits einen Großteil der Eigentumswohnungen (45 von insgesamt 48) erworben, mit dem Ziel, die Immobilie abzureißen.

Für einen möglichen Erwerber stellt sich die Frage, ob er eine Wohnung erwerben möchte, in deren Eigentümergeinschaft 45 Wohnungen leer stehen und keine größeren Erhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen mehr vorgenommen werden.

Dieser besondere Umstand ist ein werterheblicher Faktor. Es wird geschätzt, dass es einen sehr eingeschränkten Käuferkreis (wenn überhaupt) für ein derartiges „Leerstands/Abrissobjekt“ geben wird. Die diesbezügliche Wertminderung wurde mit 20 %, Faktor: 0,8 geschätzt.

3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 3

Der Ertragswert wurde mit: rd. 47.000 Euro ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit: rd. 53.000 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 ein vermutlich vermietetes (zumindest bewohntes) Wohnungseigentum, Lage im 1. Obergeschoss links, in einem Mehrfamilienhaus mit 8 Parteien, Zinkstraße 20. Das Gebäude ist Teil einer Reihenbebauung mit 6 Mehrfamilienhäusern und insgesamt 48 Eigentumswohnungen. Grundstücksgröße 4.287 m².

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 3 besitzt für seine Größe von rd. 55 m² eine normale Grundrissgestaltung gemäß Aufteilungsplan; lt. Teilungserklärung: Diele, Bad, Wohnküche und 2 Zimmer, eines davon über die Küche begehbar (gefangener Raum).

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden, folglich können keine Aussagen über Aufteilung, Ausstattung und Zustand gemacht werden. Die Bewertung erfolgt aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen, ohne Sicherheitsabschlag.

Der Verkehrswert für **226 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **45356 Essen, Zinkstr. 10 – 20**, Gemarkung Bochold, Flur 9, Flurstück 104, verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 3**, Wohnungsgrundbuch von Bochold Blatt 3454, wird zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2024 mit gerundet

rd. 51.000 Euro

In Worten: einundfünfzigtausend Euro geschätzt.
(entspricht bei ca. 55 m²: rd. 930 €/ m²)

3.5.2 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 4

Der Ertragswert wurde mit: rd. 47.000 Euro ermittelt.
Der Vergleichswert wurde mit: rd. 53.000 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 ein vermutlich vermietetes (zumindest bewohntes) Wohnungseigentum, Lage im 1. Obergeschoss rechts, in einem Mehrfamilienhaus mit 8 Parteien, Zinkstraße 20. Das Gebäude ist Teil einer Reihenbebauung mit 6 Mehrfamilienhäusern und insgesamt 48 Eigentumswohnungen. Grundstücksgröße 4.287 m².

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 4 besitzt für seine Größe von rd. 55 m² eine normale Grundrissgestaltung gemäß Aufteilungsplan; lt. Teilungserklärung: Diele, Bad, Wohnküche und 2 Zimmer, eines davon über die Küche begehbar (gefangener Raum).

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden, folglich können keine Aussagen über Aufteilung, Ausstattung und Zustand gemacht werden. Die Bewertung erfolgt aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen, ohne Sicherheitsabschlag.

Der Verkehrswert für **226 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **45356 Essen, Zinkstr. 10 – 20**, Gemarkung Bochold, Flur 9, Flurstück 104, verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 4**, Wohnungsgrundbuch von Bochold Blatt 3455, wird zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2024 mit gerundet

rd. 51.000 Euro

In Worten: einundfünfzigtausend Euro geschätzt.

(entspricht bei ca. 55 m²: rd. 930 €/ m²)

Mülheim a.d. Ruhr, 03.09.2024

Dipl.-Ing. E. Höffmann - Dodel

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

Urberschutz, 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).

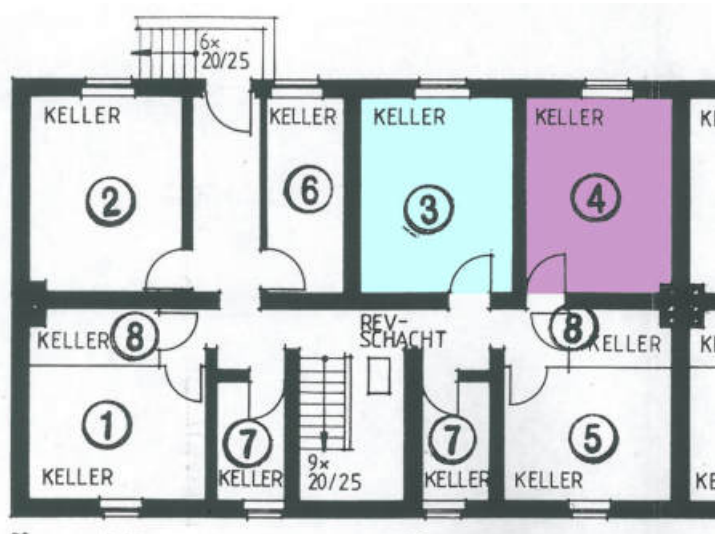
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

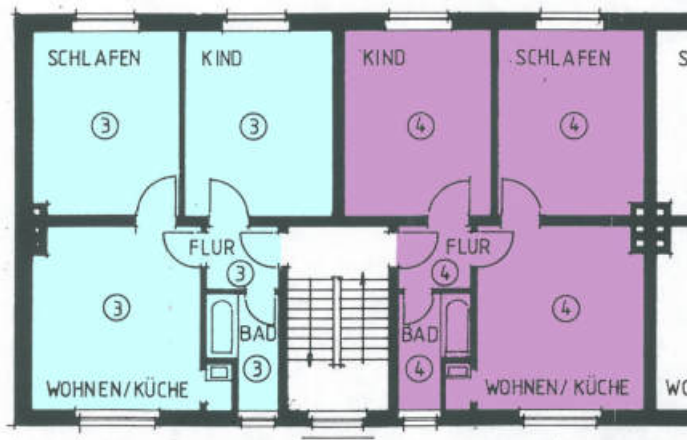
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2

Zinkstr. 20

Grundriss Kellergeschoss (gemäß Teilungserklärung)
mit den zugehörigen **Kellerräumen Nr. 3 und Nr. 4**

Anlage 3

Zinkstr. 20

Grundriss 1. Obergeschoss (gemäß Teilungserklärung)

mit den zu bewertenden **Wohnungseigentumen Nr. 3 und Nr. 4**

Anlage 5

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX