

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens, die für Bietinteressenten erstellt wurde. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten, welches nur den Verfahrensbeteiligten bekannt gemacht wird, dadurch, dass es z.T. keine Anlagen (Bauzeichnungen, pp.) und Innenaufnahmen enthält.

15.06.2023

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 045/22



Objekt:

3.187 /100.000 Miteigentumsanteil an dem
gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in
45147 Essen, Keplerstraße 96, 98, 100,
Gemarkung Holsterhausen
Flurnummer 24, Flurstücksnummer 350
verbunden mit dem Wohnungseigentum Nr. 24
gelegen im 3.OG rechts, Haus Nr. 96
mit Kellerraum Nr. 24
Wohnungsgrundbuch von Holsterhausen Blatt 5054
Verkehrswert: 125.000,00 Euro

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag): 16.05.2023

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	9
1.3 Erschließungszustand	10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2. Gebäudebeschreibung	15
2.1 Fotoreportage	18
2.2 Ausführung und Ausstattung	24
2.3 Massen und Flächen	32
3. Verkehrswertermittlung	33
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	33
3.2. Bodenwertermittlung	35
3.2.1 Bodenrichtwert	35
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 350	36
3.2.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums	37
3.3 Ertragswertermittlung	38
3.3.1 Ertragswert	43
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 24	44
3.4 Vergleichswertverfahren	45
3.4.1 Immobilienrichtwert	48
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 24	49
3.5 Verkehrswert	50
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 24	50

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 03.03.2023, Geschäftsnummer 183 K 045/22:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Holsterhausen Blatt 5054

Lfd. Nr. 1 BV: 3.187 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Holsterhausen, Flur 24, Flurstück 350, Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifläche, Keplerstraße 96, 98,100, Größe 15,87 a, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 24 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“).

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben vom Tiefbauamt der Stadt Essen zwecks Erschließungsbeiträge aus GA Höffmann-Dodel 182 K 005/11 und 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 aus GA Höffmann-Dodel 182 K 005/11.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 06.04.2011 aus GA Höffmann-Dodel 182 K 005/11 vom 01.02.2023.
 - 1.5 Schreiben des Bergamts Gelsenkirchen aus GA Höffmann-Dodel 182 K 005/11.
 - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Holsterhausen Blatt 5054 vom 23.01.2023.
 - 1.7 Auskunft Geoserver der Stadt Essen bezüglich des Planungsrechts.
 - 1.8 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2023.
 - 1.9 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.10 Auszug aus der Teilungserklärung und zugehörige Aufteilungspläne.
 - 1.11 Hausakten der Stadt Essen.
 - 1.12 Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen.

2. Eigentümer: xxx.
3. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:
 - 3.1 Ausgefüllte Checkliste, Protokoll Eigentümergeinschaftsversammlung 2022, Wirtschaftsplan, Energieausweis etc.
 - 3.2 Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die xxx
4. Durchgeführter Ortstermin:
 - 4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 16.05.2023:

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

Am Ortstermin konnten die gemeinschaftlichen Anlagen, bzw. die Außenanlagen, die Fassaden des Gebäudes, der Keller und das Treppenhaus im Haus 96 sowie das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 24 besichtigt werden.
 - 4.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. I. Heppner ausgeführt wurden: Fotoreportage am Ortstermin.
5. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 16.05.2023 festgelegt.
6. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 56 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590 000 Einwohner).

Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf ist eines der Oberzentren des Landes und zählt zu den größten deutschen Städten. Sie ist ein bedeutender Industriestandort und Sitz wichtiger Großunternehmen. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie in den vergangenen vier Jahrzehnten hat die Stadt im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt. Essen ist seit 1958 römisch-katholischer Bischofssitz und seit 1972 Universitätsstadt.



Quelle: wikipedia.de

Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits

und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.

Lage, Entfernungen:

Essen – Holsterhausen.

Der Stadtteil Holsterhausen liegt westlich der Innenstadt und ist überwiegend ein Wohngebiet mit vereinzelt größeren Grünflächen oder Industriegebieten an der Peripherie. Der Stadtteil wurde im Zweiten Weltkrieg fast völlig zerstört und ist heute geprägt durch eine dichte Bebauung mit überwiegend dreigeschossigen Häusern aus den 50er und 60er Jahren. Die Gemarkenstraße ist die Einkaufsmeile des Stadtteils, hier finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, die Innenstadt ist jedoch auch schnell erreichbar. In Holsterhausen gibt es ein Mädchengymnasium, eine Gesamt- und eine Berufsschule, mehrere Spielplätze und ein Jugendzentrum.

Am Rande des Stadtteils verläuft die A 40, welche eine gute Anbindung an viele andere Ruhrgebietsstädte bietet, aber auch teilweise zu vermehrter Lärm- und Geruchsimmission führt.

Die Entfernung von dem zu bewertenden Objekt bis zum Ortskern, bzw. zum Hauptbahnhof von Essen beträgt ca. 3,5 km in nordöstlicher Richtung. Das zu bewertende Objekt liegt mitten im Stadtteilzentrum von Holsterhausen.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt über die *Hobeisenstraße* in ca. 500 m Entfernung an der *Auffahrt Essen-Holsterhausen* zur A 40.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Wohnlage 3 gem. Mietspiegel der Stadt Essen (Faktor 1,00).

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich direkt auf einer Geschäftsstraße. Geschäfte des tagtäglichen Bedarfs sind hier vorhanden, u. a. ein Lebensmitteldiscounter auf dem hinteren Nachbargrundstück. Eine U-Bahn Haltestelle befindet sich in 200 m Entfernung an der Haltestelle *Breslauer Straße*.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Endhaus einer geschlossenen Reihe. In dem Gebäude selbst befinden sich eine Textilreinigung, ein Friseur, eine Trinkhalle, ein Bäcker, eine Thai-Massage, eine Trinkhalle mit Stehcafé und ein Kiosk mit Postannahmestelle.

In der näheren Umgebung befinden sich 3- bis 4-geschossige Gebäude mit ausgebauten Satteldächern, Wohn- und Geschäftshäuser. Die geschlossenen Häuserreihen zeigen sich in städtischem Charakter.

Immissionen:

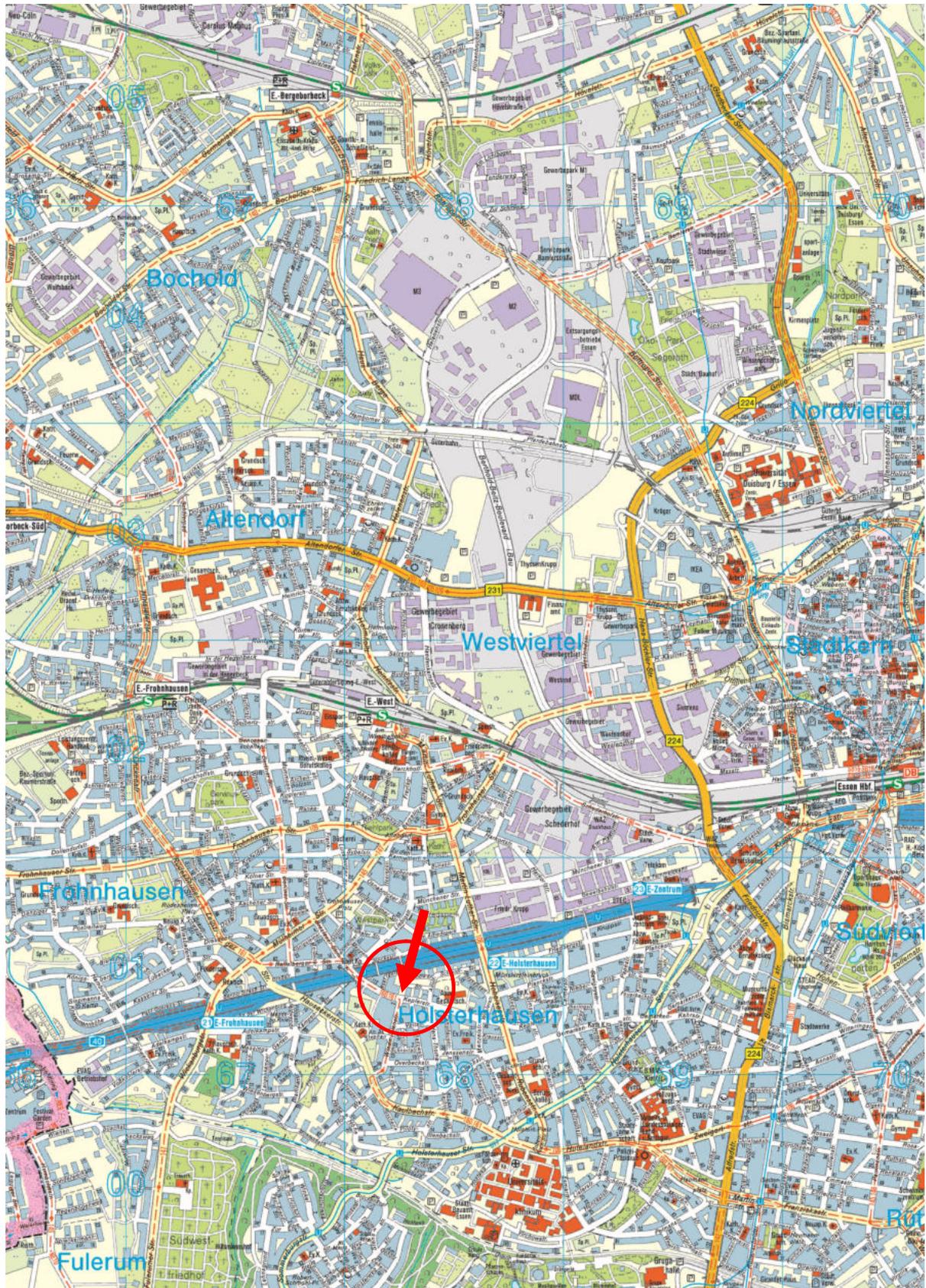
Bei der *Keplerstraße* handelt es sich um eine viel befahrene Durchfahrtsstraße, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer sehr hohen Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel ca. 55 bis 65 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden. Von dem höheren Wert ist nur die Straßenfassade betroffen.

Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen im Bereich der zu bewertenden Bebauung für den Straßenlärm 24 Stunden:

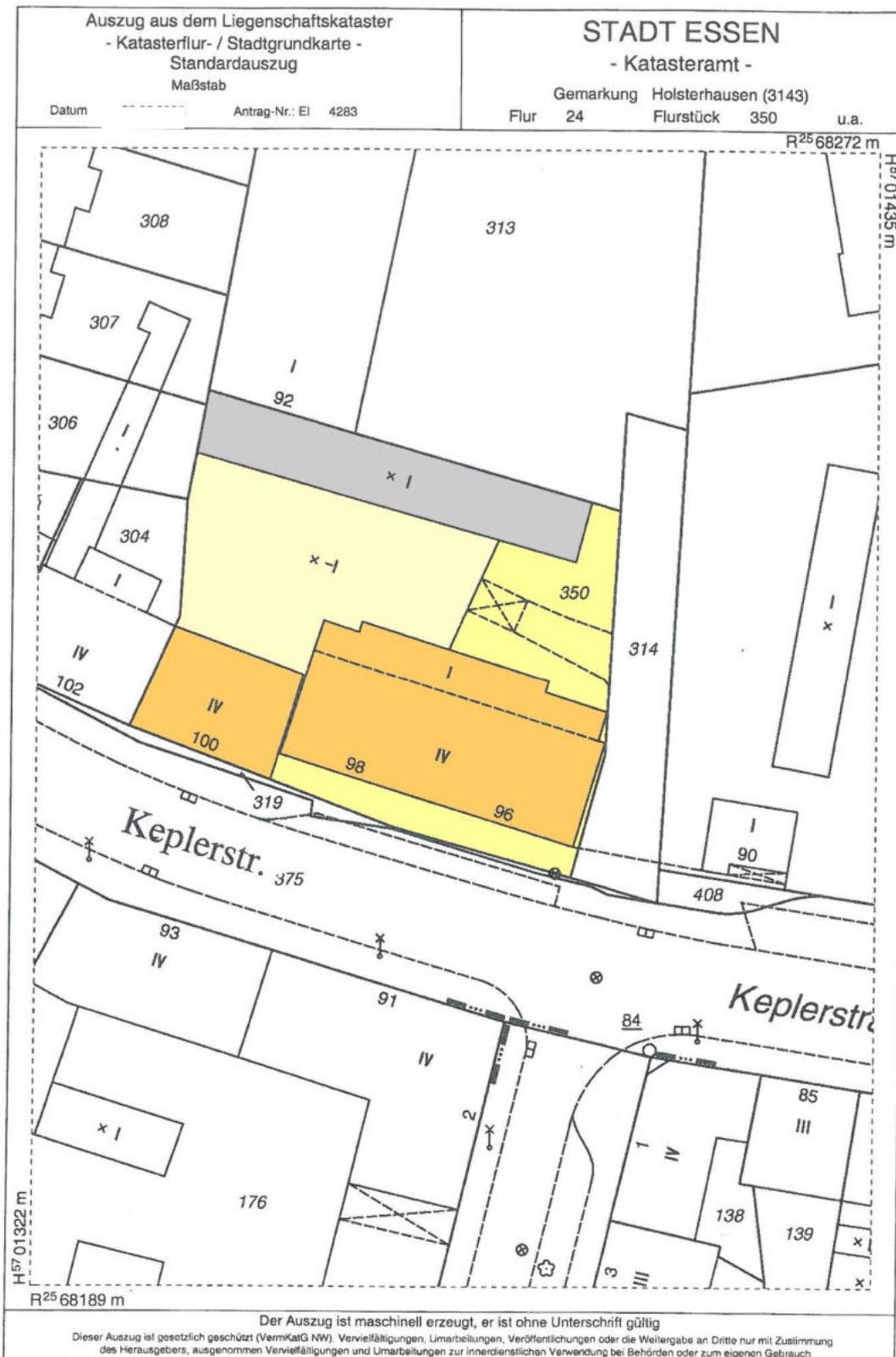


Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Holsterhausen eingefügt.



1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstück 350, eingefügt (unmaßstäblich):



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

Flurstück 350

Straßenfronten:	Ca. 46,00 m zur <i>Keplerstraße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 44,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 36,00 m.
Grundstücksgröße :	1.587 m ² , gesamtes Grundstück.
Topografie:	Nach hinten abfallend.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Keplerstraße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Keplerstraße</i> : Ausgebaute, asphaltierte Straße, beidseitig gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten auf der Straße in gekennzeichneten Flächen.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, sowie die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) sind für die Anliegerfront zur <i>Keplerstraße 96, 98 und 100</i> getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gem. § 8 des Kommunalabgabengesetzes auslösen, liegen derzeit dem Sachgebiet nicht als Meldung vor. Das schließt keine weiteren in der Zukunft entstehenden möglichen Kosten aus.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon, Fernwärme.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das Endhaus einer geschlossenen Bebauung. An die linke (nordwestliche) Haustrennwand schließt sich ein weiteres, viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus an. An der Straßenseite grenzt das Grundstück an den öffentlichen Verkehrsraum, bzw. den Gehweg, im Bereich von Haus 100 direkt mit der Straßenfassade. Im

Bereich der Häuser 96, 98 wurde die Bebauung zurückversetzt erstellt sodass ein unbebauter Grundstücksbereich verbleibt, der ohne Markierung in den angrenzenden Gehweg übergeht. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist zum westlichen Nachbargrundstück durch eine massive Mauer begrenzt, zum nördlichen Bereich bildet die Garagenbebauung den Abschluss. Im östlichen Teil befindet sich die Zufahrt zum dahinter liegenden Grundstücksbereich, Flurstück 314. Über dieses Flurstück gelangt man auch in die hinter dem Wohn- und Geschäftshaus befindliche Tiefgarage. Auf dem Flurstück 314 lastet ein Wege-recht zugunsten des zu bewertenden Flurstückes 350.

Anmerkung:

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

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuchs von Holsterhausen Blatt 5054:

Amtsgericht Essen		Grundbuch von Holsterhausen				Blatt 5054		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	3.187	/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Holsterhausen	24	350		Verkehrsfläche Gebäude- und Freifläche, Keplerstr. 96,98,100			15 87
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 24 des Aufteilungsplans. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte - Holsterhausen Blatt 5032 bis Blatt 5058 - dieses Blatt ausgenommen - beschränkt. Der Eigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung ist nicht erforderlich a) zur Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, b) zur Erstveräußerung durch die jetzige Eigentümerin, c) durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Sondereigentum weiter veräußern.</p> <p>Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 15. Juli 1996, 31. Juli 1996 Bezug genommen. Eingetragen am 09. August 1996.</p>									

2/zu	Wegerecht an dem Grundstück Holsterhausen Flur 24 Flurstück 314, eingetragen in Holsterhausen Blatt 717 Abteilung II Nr. 5.
------	---

In **Abteilung II** des Grundbuches von Holsterhausen Blatt 5054 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:

Mit der Teilungserklärung vom 15.07.1996 wurden nachfolgende Sondernutzungsrechte eingeräumt. Auszug aus der Teilungserklärung:

XXXXXXXXXXXXXXXX

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 24 wurden keine Sondernutzungsrechte zugewiesen.

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Bergbau:

Laut Auskunft des Bergamtes Gelsenkirchen liegt das Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen

Bergwerksfeld „Missunde“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Distrikfeld „Neu Essen“. Nach den im Bergamt Gelsenkirchen vorhandenen Unterlagen befindet sich das Bergwerksfeld „Missunde“ im Eigentum der E.ON AG, E.ON-Platz 1, 40479 Düsseldorf, vertreten durch E.ON Montan GmbH, Bruchstr. 5c, in 45883 Gelsenkirchen und das Bergwerksfeld „Neu Essen“ im Eigentum der MAN Aktiengesellschaft in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstr. 170 in 46145 Oberhausen.

Auszug aus dem Schreiben des Bergamtes:

„Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass gemäß § 63 des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 (BGBl. I, Seite 1310) der Grundeigentümer das Recht hat, sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich seines Grundstückes durch eine Einsichtnahme in die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Goebenstr. 25 in 44135 Dortmund vorhandenen Grubenbilder zu unterrichten. Für eine Grubenbildeinsichtnahme sind Kenntnisse im Lesen von Grubenbildern erforderlich. Diese Einsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann auch durch einen vom Grundeigentümer beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.“

Anmerkung:

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

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

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

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

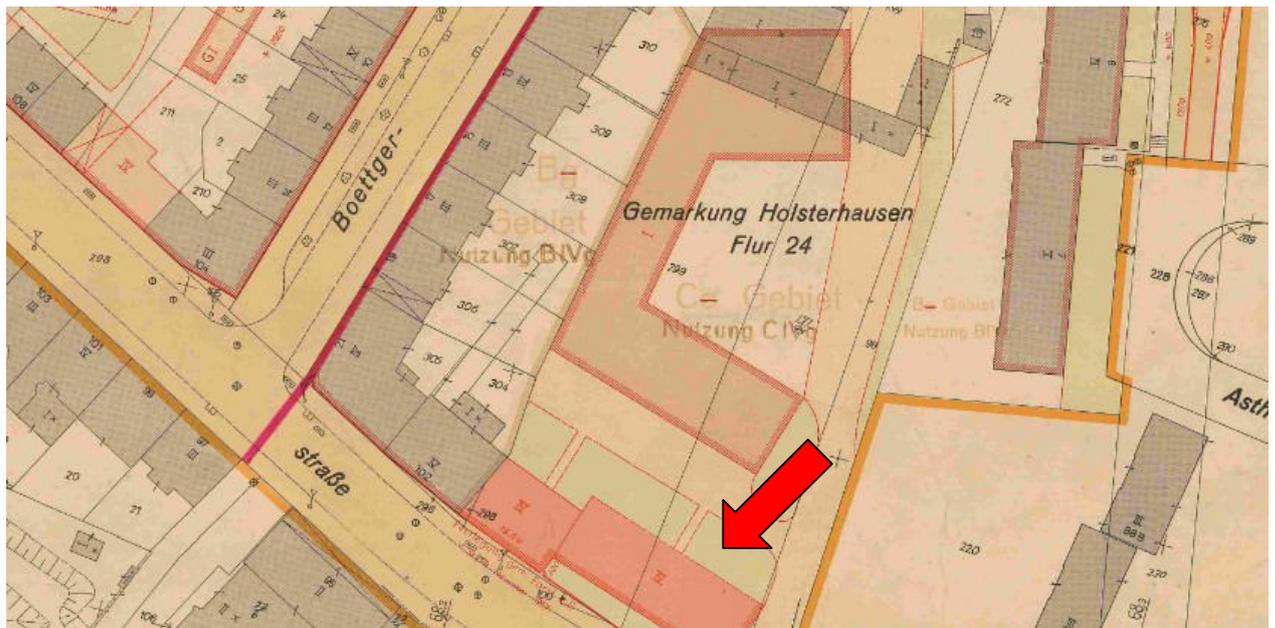
Baureifes Land.

Festsetzungen im
Bebauungsplan

Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des seit dem 29.06.1961 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ruhrschnellweg Mülheimer Stadtgrenze-Papestraße“. Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan trifft für dieses Grundstück die nachstehenden Festsetzungen: C-Gebiet, IV-geschossige, geschlossene Bauweise, tlw. private Grünflächen, im rückwärtigen Bereich des Grundstückes I-geschossig.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Des Weiteren gibt es einen Aufstellungsbeschluss vom 18.11.2021 für den Bebauungsplan „Wickenburgstraße / Holsterhauser Straße (Deckelung A40)“.

Durch den Bebauungsplan soll die Voraussetzung für eine A40-Abdeckung zwischen der Wickenburgstraße und der Holsterhauser Straße geschaffen werden.

Die Deckelung würde künftig eine Verbindung zwischen den Stadtteilen Holsterhausen und Frohnhausen schaffen.

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:

Viergeschossiges **Wohn- und Geschäftshaus** mit ausgebautem Satteldach, voll unterkellert. Das Objekt hat 3 Eingänge mit eigenen Hausfluren und Treppenhäusern, Hausnummern 96, 98, 100. Jeweils Zweispänner.

Insgesamt 21 Eigentumswohnungen, Wohnungseigentume Nr. 7-27.

5 Gewerbeeinheiten, Sondereigentume Nr. 1-3 und Nr. 5-6.

Tiefgarage mit 23 Tiefgaragenplätzen und **Reihengaragegebäude** mit 14 Einzelgaragen, als eigenständiges Sondereigentum Nr. 28.

Baujahr:

Wiederaufbau **ca. 1960-64.**

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-2-80131/60 vom 28.11.1960 für den **Wiederaufbau von 3 Wohn- und Geschäftshäusern und einer Sammelgarage** mit 14 Einstellplätzen.

1. Nachtragsbauschein vom 17.02.1961 für die statische **Konstruktion** des Dachstuhls und der Geschossdecken im Wiederaufbau der 3 Häuser.

2. Nachtragsbauschein vom 14.08.1961 für die Konstruktion der 3 Wohn- und Geschäftshäuser.

3. Nachtragsbauschein vom 26.03.1962 für den Ausbau einer befahrbaren **Hofunterkellerung** als Auslieferungslager.

4. Nachtragsbauschein vom 26.06.1962 für die statische Konstruktion der Hofunterkellerung.

Rohbauabnahme am 10.07.1960.

Schlussabnahme am 09.03.1964.

Genehmigung Nr. 63-4-2242/60 vom 21.06.1961 für die Ausführung der Haus- und Grundstücksentwässerungsanlage.

Abnahme am 08.03.1962.

Bauschein Nr. 63-2-80171/61 vom 19.07.1961 für die Erstellung einer **Ölheizung** und die oberirdische Aufstellung von 3 Behältern mit insgesamt 21000 Litern.

Schlussabnahme am 27.06.1965.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-2-10729/71 vom 15.11.1971 für die Ausführung von **3 Dachgauben** an der Rückfront der Wohnhäuser.

Genehmigung Nr. 63-4-2028/71 vom 22.12.1971 für die Ausführung der Haus- und Grundstücksentwässerungsanlage bzgl. der Dachgauben.

Abnahme am 19.06.1972.

Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 63-21-04646/49 vom 29.10.1991.

Die in dem Aufteilungsplan mit Ziffer 7 bis 27 bezeichneten Wohnungen mit Ziffer 1 bis 6 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume die mit Ziffer 28 bis 63 bezeichneten Garagenstellplätze in Sammelgaragen sind in sich abgeschlossen.

Bescheid Nr. 63-21-05308/92 vom 07.01.1993 zur **Bauvoranfrage** vom 19.02.1992 für die Errichtung eines rückwärtigen Anbaus. Eine baurechtliche Genehmigung wird nicht in Aussicht gestellt.

Baugenehmigung Nr. 63-21-01902/94 vom 30.06.1994 für den **Umbau des Ladenlokals** im EG links, und die Nutzung als Bistro in Verbindung mit dem Personalraum und den WC-Anlagen im KG.

Fertigstellung am 25.08.1994.

Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 63-21-01531/96 vom 21.05.1996. Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

- mit Ziffer 7 bis 27 bezeichneten Wohnungen
 - mit Ziffer 1 bis 3 und 5 bis 6 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume
 - die mit Ziffer 28 bis 63 bezeichneten Garagenstellplätze in Sammelgaragen
- sind in sich abgeschlossen.

Nachträgliche Baugenehmigung Nr. 63-21-01534/96 vom 21.05.1996 für die Verschiebung der Wohnungstrennwände und somit **Veränderung der Raumaufteilung der Wohnungen** bei gleichbleibender Anzahl der Wohnungen.

Baugenehmigung Nr. 61-51-990012383/007 vom 22.04.1999 für die **Erweiterung der vorhandenen Dachgaube**, Haus 100.

Fertigstellung am 11.08.1999.

Baugenehmigung Nr. 61-51-01179-2003 vom 24.07.2003 für den **Abbruch der Garage**.

Befreiungsbescheid und Bescheid über die Zulassung einer Abweichung Nr. 61-51-01178-2003 vom 04.11.2003. Befreiung von den Festsetzungen d. seit dem 29.06.1961 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 176 Ruhrschnellweg, und zwar von § 30 BauGB – teilweise Lage in privater Grünfläche.

Zulassung einer Abweichung von den Vorschriften der BauO NRW in d. z. Z. gültigen Fassung bzw. von den hierzu erlassenen Rechtsvorschriften, und zwar von § 6 BauO NRW – Abstandsflächen.

Baugenehmigung Nr. 61-51-01178-2003 vom 04.11.2003 für die Errichtung eines **Garagenhofs** mit 28 Fertiggaragen.

Aktenvermerk zu 61-51-01179-2003 vom 21.09.2006: Der Antrag wurde nicht ausgeschöpft. Die Garagen wurden nicht abgerissen, sondern saniert.

Aktenvermerk zu 61-51-01179-2003 vom 04.01.2007: Die Genehmigung ist erloschen. Das Bauvorhaben wurde nicht ausgeführt.

Des Weiteren befinden sich in der Bauakte verschiedene Nutzungsänderungen für die Ladenlokale im EG.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf die Straßenseite der zu bewertenden Bebauung Keplerstr. 96, 98, 100 (von rechts nach links) in Essen-Holsterhausen. Es handelt sich um einen teilmodernisierten Altbau, aus den 1960er Jahren, gegliedert in 3 Gebäudebereiche mit separaten Eingängen und Treppenhäusern. Das Objekt befindet sich in einer vielbefahrenen Geschäftsstraße.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick aus der entgegengesetzten Richtung. Das 4-geschossige Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss umfasst insgesamt 5 Ladenlokale und 21 Wohnungseigentume, darunter das zu bewertende **Wohnungseigentum Nr. 24**, gelegen im 3. OG rechts im Haus 96 (rot markiert). Des Weiteren gibt es eine Tiefgarage und ein Garagengebäude vereint in einem separaten Sondereigentum.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick auf den Erdgeschossbereich mit Hauseingang 96, über den das zu bewertende Wohnungseigentum erschlossen wird. Rechterhand ein angrenzendes Ladenlokal im südöstlichen Eckbereich.

Die Hauseingangstüren wurden erneuert, die Kragplatte oberhalb der Läden instand gesetzt und mit Schieferplatten verkleidet.

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick auf die Rückfassade des Gebäudes, an der sich sämtliche Balkone der Wohnungen befinden. Im Bereich der Häuser 96 und 98 befindet sich ein 1-geschossiger Anbau im Erdgeschoss mit darüber liegenden Terrassen. Im Vordergrund die Tiefgaragenzufahrt und die Hofzufahrt. An der Zufahrt von der Straße her, Flurstück 314, besteht ein Wegerecht.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Blick auf die Tiefgaragenzufahrt, welche Rissbildungen im Asphaltbelag zeigt. Das Stahlgeländer ist korrodiert, an den seitlichen Stützmauern zeigen sich Laufspuren von Wasser und Rost.

**Bild 06*****Übersichtsbild***

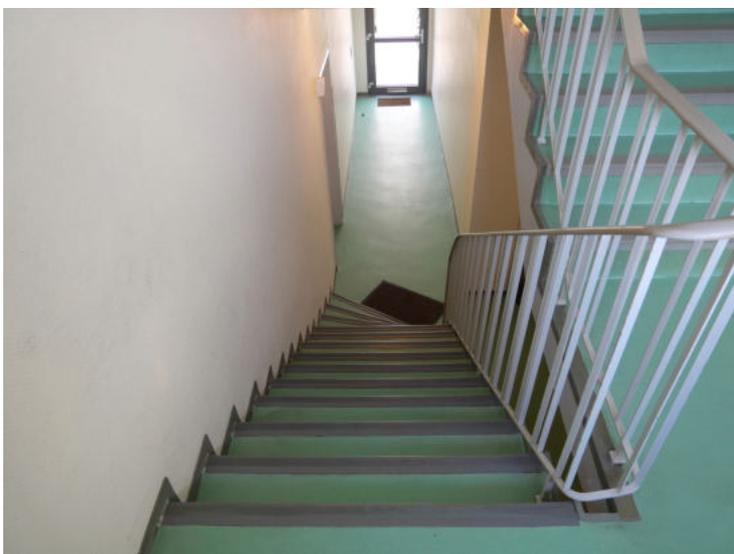
Blick auf die Hoffläche oberhalb der Tiefgarage. Der Belag aus Betonsteinen hat sich teilweise stark gesenkt, der Regenwasserabfluss wird dadurch behindert. Links im Bild das Garagengebäude, ausgestattet mit einem Vordach aus transluzenten Wellplatten an einer Stahlkonstruktion.

**Bild 07*****Übersichtsbild***

Blick von oben auf den rückwärtigen Grundstücksbereich mit Tiefgarage, Hoffläche und Garagengebäude.

**Bild 08*****Übersichtsbild***

Blick auf die Rückfassade des Garagengebäudes. Hier zeigen sich stellenweise große Risse. Linkerhand wurden die Mülltonnen an der Stirnseite des Garagengebäudes auf dem zu bewertenden Grundstück aufgestellt. Rechts im Bild der angrenzende Parkplatz eines Lebensmittel-discounters.

**Bild 09*****Keplerstr. 96***

Blick in das Treppenhaus mit Eingangsbereich im Hintergrund. Im Vordergrund die zweiläufige Stahlbetontreppe mit Stahlgeländer und Mipolamhandläufer. Boden und Treppenstufen wurden mit PVC-Belag ausgestattet. Die Wände wurden mit Glasfasertapete und Anstrich versehen.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

Bild 10

Wohnungseigentum Nr. 24

Blick in die Diele der zu bewertenden 2-Zimmer-Wohnung. Rechterhand die Eingangstür, vor Kopf der Wohnbereich und links das Bad. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände und Decke mit Putz, Tapete und Anstrich.

Bild 11

Wohnungseigentum Nr. 24

Blick aus der entgegengesetzten Richtung. Links die Eingangstür, vor Kopf die Küche mit Orientierung zur Rückseite.

Bild 12

Wohnungseigentum Nr. 24

Von der Küche aus gelangt man über eine Fenstertür auf den Balkon, ausgestattet mit Kunststeinplattenbelag und Stahlgeländer mit Paneelen.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

Bild 13***Wohnungseigentum Nr. 24***

Blick in das Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände türhoch gefliest. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Bild 14***Wohnungseigentum Nr. 24***

Blick in das Wohnzimmer, über welches auch das Schlafzimmer rechterhand (nicht im Bild) begangen wird. Sämtliche Kunststoff-Fenster mit 2-facher Verglasung in der Wohnung wurden 2021 erneuert, zeigen jedoch Schäden. Boden mit Laminat, Wände und Decke mit Putz, Tapete und Anstrich. Das Fenster zeigt zur Straße.

**Bild 15*****Wohnungseigentum Nr. 24***

In der Außenecke zeigt sich Schimmelpilzbildung – eventuell aufgrund einer hier vorhandenen Kältebrücke.

Die neu eingebauten Fenster zeigen Schimmelpilzbildung in der Gummiabdichtung. Die Ursache hierfür sollte geklärt werden.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

Bild 16***Wohnungseigentum Nr. 24***

Blick in das Schlafzimmer, ebenfalls ausgestattet mit Laminatboden. Ansonsten gleiche Ausstattung wie beschrieben.

**Bild 17*****Kellergeschoss***

Blick in den Kellerflur. Boden mit Estrich, gestrichen. Wände in Mauerwerk mit Anstrich. Stahlbetondecke mit Anstrich. Linkerhand die Bretterverschlagstüren zu den Mieterkellern.

Bild 18***Keller Nr. 24***

Blick in den zum Wohnungseigentum zugehörigen Kellerraum Nr. 24. Ausstattung wie vor beschrieben. Der Kellerraum hat kein Fenster.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

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

Keplerstr. 96, 98, 100

Räumliche Aufteilung:

Die räumliche Aufteilung wurde dem Aufteilungsplan, entnommen. Besichtigt wurden nur das zu bewertende Wohnungseigentum, das gemeinsame Treppenhaus und der Keller von Haus 96 sowie die Außenanlagen.

KG: Mieterkeller, Wasch- und Trockenräume, Lager-räume für die Teileigentume, Tiefgarage.

EG: 5 Ladenlokale. Hauseingänge.

1.– 3. OG, DG: 21 Wohnungen, verteilt über 3 Ge-bäude.

Rohbau:

Kellerwände:

Mauerwerk 36,5 cm, laut Planunterlagen.

Umfassungswände:

Mauerwerk 36,5 cm, laut Planunterlagen.

Straßenfassaden mit Putz und Anstrich, Teilbereiche mit Schieferplattenverkleidung. Erdgeschossbereich mit Keramikplattenverkleidung. Kragplatte oberhalb

der Ladenlokale im Erdgeschoss mit Schieferplattenverkleidung und Metallumkantung. Rückfassaden mit Putz und Anstrich sowie Balkonen. Im Bereich der Häuser 96-98 ein 1-geschossiger Anbau an der Rückfassade mit darüber liegenden Terrassen.

Geschossdecken: Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion: Vermutlich Holzkonstruktion.

Dachform: Satteldach.

Dachdeckung: Dachfanneneindeckung.

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen: In allen drei Gebäuden je eine zweiläufige Stahlbetontreppe. In Haus 96 mit PVC Belag, Kantenschutz und Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf.
Kellertreppe in Stahlbeton, gestrichen, Stahlhandlauf an der Wand.

Fußböden: *KG*: Estrich mit Anstrich.
Treppenhaus: Eingangsbereich und Treppenpodeste mit PVC-Belag.

Wände: *KG*: Mauerwerk mit Anstrich. Kellerabteile mit Bretterverschlagen.
Treppenhaus: Glasfasertapete und Anstrich.

Decken: *KG*: Stahlbetondecke mit Anstrich.
Treppenhaus: Putz und Anstrich.

Fenster: *KG*: Stahlkellerfenster in Kellerlichtschächten.
Treppenhaus: Kunststoff-Fenster mit 2-facher Verglasung.
Ladenlokale: Schaufensteranlagen und Türen in Kunststoff mit Isolierverglasung.

Türen: *Hauseingangstüren*: Erneuerte Aluminiumtüren mit Glasausfachung und Oberlicht in Milchglas sowie Edelstahlgriff.

KG: Hintertüre als Stahltüre. Alte Holztür in Holz-
zarge zum Kellerabgang. Türen aus Bretterschlägen zu
den Mieterkellern.

Haustechnische Anlagen:

Elektroinstallation: Normale Ausführung älteren Datums, ohne FI-
Schalter. Elektrounterverteilung im Treppenhaus.

Heizung: Zentralheizung mit Fernwärme.

Besondere Bauteile:

- 1 Kragplatte über den Ladenlokalen im Erdge-
schoss mit Schieferverkleidung und Metallumkan-
tung.
- 14 massive Steigungen vom Garagenhof zu den
Kellerräumen und der Tiefgarage.
- 3 massive Steigungen vom Erdgeschoss des TE Nr.
3 zum höher gelegenen, rückwärtigen Garagenhof.
- Kellerlichtschächte.
- Balkone an den Rückfassaden, Kragplatten mit
Geländern aus Paneelen an Stahlkonstruktion und
Kastenrinnen als Entwässerung.
- Dachgauben mit Faserzementplattenverkleidung.

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

Baulicher Zustand allgemein:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein ca. 1960-64 erbautes Wohn-
und Geschäftshaus, unterteilt in drei Gebäudebereiche mit jeweils einem eigenen Haus-
eingang und einer eigenen Hausnummer. Insgesamt umfasst der Gebäudekomplex 21
Wohnungseigentume und 6 Teileigentume, von denen 5 als Ladenlokale im Erdge-
schoss und 1 als Tiefgarage und Reihengaragengebäude im rückwärtigen Grundstücks-
bereich. Insgesamt zeigt sich das Objekt in einem dem Alter entsprechenden, überwie-
gend gepflegten Zustand. Im Jahr 2020 und 2021 wurden neue Kunststoff-Fenster mit
2-facher Verglasung eingebaut (gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung in den

Häusern 98 und 96). Die Kragplatte oberhalb der Ladenlokale im EG wurde augenscheinlich instand gesetzt und teilweise mit Schieferplatten verkleidet, die Hauseingangstüren wurden erneuert. Der Giebelbereich von Haus 100 wurde ebenfalls mit Schieferplatten verkleidet und gedämmt. Die Hofauffahrt wurde lt. Angaben der Hausverwaltung saniert.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

Die Stützwände der Tiefgaragenabfahrt besitzen keine Abdeckungen. Es zeigen sich Verfleckungen, Laufspuren von Wasser / Rostwasser, das Stahlgeländer ist stark korrodiert die Decke oberhalb der Tiefgarageneinfahrt zeigt Rissbildungen. Hier sind entsprechende Instandsetzungsmaßnahmen notwendig. Oberhalb der Tiefgarage hat sich der gepflasterte Belag stellenweise stark abgesenkt. Das Regenwasser kann hierdurch nicht ablaufen (siehe Bild 06). Der Belag ist instand zu setzen. An der Rückfassade des Garagengebäudes befinden sich stellenweise Rissbildungen und hohl liegender Putz. Die Instandhaltungskosten der Garagen und Tiefgarage sind jedoch von dem jeweiligen Eigentümer dieser Teileigentume zu tragen und gehören nicht zu den Kosten für die Eigentümergemeinschaft, siehe nachfolgenden Auszug aus der Teilungserklärung:

Xxxxxxxxxxxxxxx

An der Seitenfläche des rückwärtigen Anbaus befinden sich Graffiti-Schmierereien, die zu entfernen sind.

Die Kosten für die Behebung der Schäden sind von der Eigentümergemeinschaft anteilig nach Miteigentumsanteilen zu tragen. Nach Aussage der Hausverwaltung sind keine Sonderumlagen beschlossen worden und es bestehen derzeit keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse. Laut Protokoll der Eigentümerversammlung in 2022 wurde die Ausführung eines Wärmedämmverbundsystems an der Straßenseite abgelehnt. Die Neulackierung des Stahlgeländers an der Tiefgaragenabfahrt (vorderer Bereich, im Gemeinschaftseigentum) wurde aus Kostengründen abgelehnt. Auch gab es Diskussionen über die Änderung der Teilungserklärung bzgl. des Sondereigentums Nr. 28 (Tiefgarage und Garagengebäude). Einer Änderung wurde bislang nicht zugestimmt.

Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt angeblich rd. 47.316 € zum 30.04.2023.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. zu tätige Instandsetzungsmaßnahmen über die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind und dass keine Sonderumlagen in absehbarer Zeit auf einen zukünftigen Erwerber zukommen.

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. Es wurde ein Energieausweis vom 26.11.2019 für das Gebäude vorgelegt. Der durchschnittliche Endenergieverbrauch beträgt 115,4 kWh/(m²*a), der durchschnittliche Primärenergieverbrauch beträgt 80,8 kWh/(m²*a).

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 24

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude:	Die Wohnung Nr. 24 liegt im 3. Obergeschoss rechts (von der Straße aus gesehen) in Haus 96.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	2-Zimmer-Wohnung von rd. 70 m ² Wohnfläche. Aufteilung mit Diele, Bad, Küche mit Balkon zur Rückseite, Wohnzimmer und Schlafzimmer, begehbar über das Wohnzimmer (gefangener Raum). Zzgl. ein Kellerraum.
Fußböden:	Diele, Küche und Bad mit Keramikplattenbelag. Wohnzimmer und Schlafzimmer mit Laminatboden. Balkon mit Kunststeinplattenbelag.
Wände:	Putz, Tapete und Anstrich. Küche mit Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsfläche. Bad türhoch gefliest darüber mit Putz, Tapete und Anstrich.
Decken:	Putz, Tapete und Anstrich.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit 2-facher Verglasung Baujahr 2021. Badfenster mit einem Strukturglas. In der Küche zusätzlich Fenstertür zum Balkon. Innenfensterbänke aus Marmor, Außenfensterbänke aus Metall.
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzarge, mit Spion. Innentüren aus Holz in Holzzargen, teilw. mit Glasfeld.
Heizung:	Zentralheizung (Fernwärme) mit Heizkörpern, Radiatoren.

Elektroinstallation:	Normale Ausführung, Elektrounterverteilung im Treppenhaus, ohne FI-Schalter. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.
San. Einrichtungen:	Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken.
Besondere Einrichtungen:	Keine.
Vermietungszustand:	Die Wohnung wird von der Eigentümerin und ihrem Partner bewohnt.

Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr. 24:

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand mit Renovierungsbedarf in Teilbereichen. Im Jahr 2021 wurden sämtliche Fenster erneuert.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die erneuerten Kunststoff-Fenster mit 2-facher Verglasung zeigen Schimmelpilzbildung in den Gummiabdichtungen. Die genaue Ursache ist bislang nicht geklärt und sollte untersucht werden.
- In der Küche zeigt sich im Wand/Deckenbereich der Gebäudeaußenecke Schimmelpilzbildung. Im Wohnzimmer ebenso. In diesen Bereichen könnte die Ursache eventuell eine vorhandene Kältebrücke sein. Zudem zeigt sich abblätternde Farbe im Anschlussbereich zwischen Wand und Decke. Auch die Tapeten lösen sich stellenweise. Laut Aussagen der Eigentümer gab es in der darüber liegenden Dachgeschosswohnung vor etwa drei Jahren einen Wasserschaden und kurz nachdem der betroffene Bereich neu gestrichen wurde, blätterte die Farbe ab. Die genaue Ursache hierfür sollte abgeklärt werden.
- Die Toilette im Bad besitzt noch eine alte Druckspülung.
- Der Laminatboden ist älteren Datums.
- Der Kunststeinplattenbelag auf dem Balkon zeigt sich in einigen vorderen Platten locker.
- Laut Aussagen der Eigentümer ist die Gegensprechanlage defekt, bzw. funktioniert nur zeitweise.
- Laut Aussagen der Eigentümer hat die zu bewertende Wohnung als einzige keinen Kabelanschluss. Angeblich wurde in der darunterliegenden Wohnung im Zuge einer Renovierung das Anschlusskabel durchtrennt. Der Anschluss wurde nicht wieder hergestellt. Laut Aussage der HVW ist der Kabelanschluss von den jeweiligen Sondereigentumen auf eigene Kosten zu verlegen. Leerrohre sind vorhanden.

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.

Zur Ermittlung der Mängel und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 10 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Abnutzungserscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind.

Hinzu kommen steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bei vermieteten Objekten bzw. dem Ersterwerbs- und Gestaltungszuschlag bei eigengenutzten Objekten bzw. der notwendigen Marktanpassung für die "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale", Abkürzung boG (Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung, lose Blattsammlung, Band 12).

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln wird in Höhe von **ca. 3.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Vergleichswert). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

Auszug aus der Teilungserklärung zur Abgrenzung Sondereigentum / Gemeinschaftseigentum:

XXXXXXXXXX

Außenanlagen:

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist mit einer Tiefgarage bebaut. Darüber befindet sich der Garagenhof mit einer Garagenanlage. Über den Hof erreicht man auch die Hinterausgänge der Ladenlokale. Die Tiefgarage und die Garagenanlage sind im Sondereigentum Nr. 28. Der jeweilige Eigentümer ist für die Instandhaltung verantwortlich. Lediglich der vordere östliche Grundstücksbereich, die Hofauffahrt (zu 90%), sowie der vordere Teil des Geländers befinden sich im Gemeinschaftseigentum, Aussage Hausverwaltung. Die Pflasterung hat sich stellenweise erheblich gesenkt und ist instand zu setzen.

2.3 Massen und Flächen

Wohnflächen

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

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

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

Wohnfläche Wohnungseigentum Nr. 24

Diele:	$1,95 * 2,28$	=	4,45 m ²
Bad:	$1,68 * 2,26 + 1,02 * 0,22$	=	4,02 m ²
Küche:	$2,44 * 4,00$	=	9,76 m ²
Wohnen:	$5,48 * 5,54$	=	30,36 m ²
Schlafen:	$5,47 * 3,63$	=	19,86 m ²
Balkon:	$3,78 * 1,57 * 0,25$	=	<u>1,48 m²</u>
			69,93 m ²

Wohnfläche WE Nr. 24 gesamt: rd. 70,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

Im vorliegenden Fall stehen keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der §§ 12 und 25 ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können. Jedoch kann ein Vergleichsfaktorverfahren angewandt werden, da der Gutachterausschuss der Stadt Essen **Immobilienrichtwerte** sowie deren zugehörigen Eigenschaften angegeben hat. Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2019. 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.

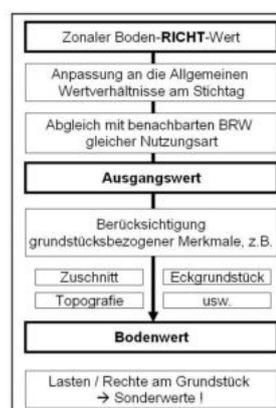
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende 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 17171 Essen-Holsterhausen, Keplerstraße 96,98,100, zum Stichtag 01.01.2023:

440,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

Erschließungsbeitrags-
rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II – IX

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 350

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 400 bis 500 €/m². Das zu bewertende Grundstück wird in seiner Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die benachbarten Zonen ist nicht notwendig. Es wird deshalb von einem Ausgangswert von **440,00 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 16.05.2023 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 4 Jahre berücksichtigt.

Hieraus ergibt sich eine Steigerung von rd. 4,5 %/Jahr.

Daraus ergibt sich bezogen auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2023 zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2023 eine Erhöhung um rd. 2 % nach oben:

440 €/m² * 1,02 = 448,80 €/m²,

rd. 449,00 €/m²

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2023 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$1.587 \text{ m}^2 * 449 \text{ €/m}^2 = 712.563,00 \text{ €}$$

Bodenwert, Gesamtgrundstück:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag)

rd. 713.000,00 €

3.2.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums

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 aufgrund vernachlässigbarer Wertauswirkung nicht erforderlich).

Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 24

anteilig: $\frac{3.187 \times 713.000}{100.000} = 22.723,31 \text{ €}$

rd. 22.700,00 €

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 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 Essenvor-zugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2023:

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).

Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet.</p> <p><u>Wohnfläche (WF)</u></p> <p>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.</p> <p><u>Nutzfläche (NF)</u></p> <p>i.d.R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2017)“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)</p>
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p><u>Wohnnutzung</u></p> <p>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.</p> <p><u>Gewerbliche Nutzung</u></p> <p>Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietspiegel „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.</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 8.3) angesetzt.</p>
Reinertrag	<p>Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.</p>
Terrassen	<p>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.</p>
Gesamtnutzungsdauer	<p>Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre</p>

Restnutzungsdauer	<p>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.</p> <p><u>Minimale Restnutzungsdauer</u> der ausgewerteten Objekte: Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 20 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 10 Jahre</p>
Bodenwert	<p>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“).</p>

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 Markt-anpassungsfaktor 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.

Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; sh. ImmoWertV §9 (3) und §7 (2).

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für unvermietetes Wohnungseigentum lag der LZS bei 1,3 % bei einer Standardabweichung von 1,3, wobei angemerkt wird, dass mäßige Lagen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 0,5 Prozentpunkten rechtfertigen, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 0,5 Prozentpunkten.

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine mittlere Lage. Es ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten zurzeit eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu beobachten ist. Nach einem kontinuierlichen Preisanstieg in den letzten Jahren gehen die Marktbeobachter von einer Stagnation bzw. leichtem Preisabfall aus. Der Liegenschaftszinssatz wird mit 1,5 % geschätzt.

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 **30 Jahren** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Ertragswert

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

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Basiswert gem. Tabelle 1 (1960-64):	6,91 €/m²
Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Wohnlage 3)	* 1,00
Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (70 m ²)	* 0,97
Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges gem. Punkt 8 und 9. etc. (Balkon, etc.)	* 1,04

Mietwert gem. Mietspiegels:

$$6,91 \text{ €} * 1,00 * 0,97 * 1,04 = 6,97 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } \mathbf{7,00 \text{ €/m}^2}$$

Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:

Die Wohnung ist unvermietet, Erträge werden nicht erzielt. Für die Ertragswertberechnung ist die ermittelte ortsübliche Miete als nachhaltig erzielbare Miete anzusetzen. Siehe auch Auszug aus dem Marktbericht des RDM Essen:

Wohnungsmieten – Bestand

Netto-Kaltmieten in €/m ² Wohnfläche, monatlich, bezogen auf eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m ² Wohnfläche, vorausgesetzt, die Ausstattung ist der heutigen Zeit angepasst*			
Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	↗ 5,90	↗ 8,30	↗ 12,50

3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 24**Ortsübliche Nettokaltmiete**

Wohnung Nr. 24	70 m²	7,00 €/m²	490,00 €/Monat	5.880,00 €/Jahr
-----------------------	-------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt **5.880,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 373 € / Wohnung) - 373,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 12,20 € /m² Wohnfläche bei 70 m²) - 854,00 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 117,60 €

- 1.344,60 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.344,60 €

Jährlicher Reinertrag 4.535,40 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

1,5 % x 22.700 € - 340,50 €

Ertrag des Wohnungseigentums 4.194,90 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 30 Jahre

* Vervielfältiger * 24,016

bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 1,5 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 100.744,72 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 22.700,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 123.444,72 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Instandhaltungsstau am Sondereigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 30-31) - rd. 3.000,00 €

120.444,72 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 24: rd. 120.000,00 €

3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 34/35 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

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

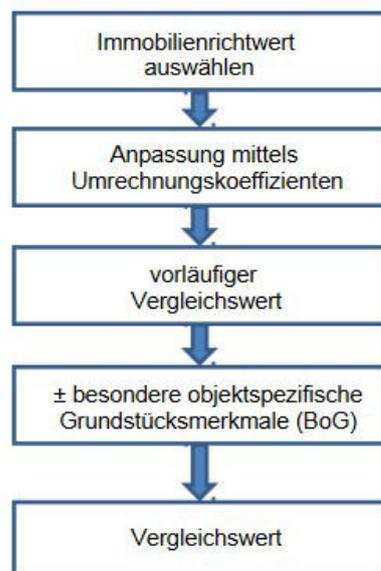
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

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 01.01.2019 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:

Allgemeines

Immobilienrichtwerte (IRW) sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für die Lage typisches „Normobjekt“.

Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 - 26 Abs. 1 ImmoWertV.

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

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichsverfahren nach §20 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswerts 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.

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 als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen hat die Immobilienrichtwerte aus ca. 5.350 Kaufpreisen der Jahre 2009 bis 2018 als durchschnittliche Lagewerte für Eigentumswohnungen zum 01.01.2019 abgeleitet. Verwendet wurden die Kaufpreise von weiterverkauften Eigentumswohnungen mit einem Alter ab 4 Jahren und einer Wohnfläche von mindestens 20 m². Die zugrunde gelegten objektbezogenen Daten wurden aus den Kaufverträgen bzw. aus den Erwerberangaben entnommen. Diese Kaufpreise wurden einer Kaufpreisanalyse unterzogen.

Neben dem Kaufzeitpunkt wirken sich die nachfolgend aufgeführten Einflussgrößen auf den Kaufpreis aus:

- Tatsächliches Gebäudealter
- Wohnfläche
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude
- Lageklasse
- Terrasse/Balkon
- Garage/Stellplatz
- Vermietungssituation
- Geschosslage
- Ausstattung

Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufpreiszeitpunkt wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt, die sachverständig auf Basis der Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt worden sind.

Immobilienrichtwerte gelten für fiktive Immobilien mit detailliert beschriebenen Objektmerkmalen.

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)
- gelten für schadenfreie Objekte

Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind innerhalb der angegebenen Wertbereiche anzuwenden.

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.

Die zeitliche Anpassung erfolgt gemäß Preisindex Gutachterausschuss Essen, siehe die folgende Tabelle:

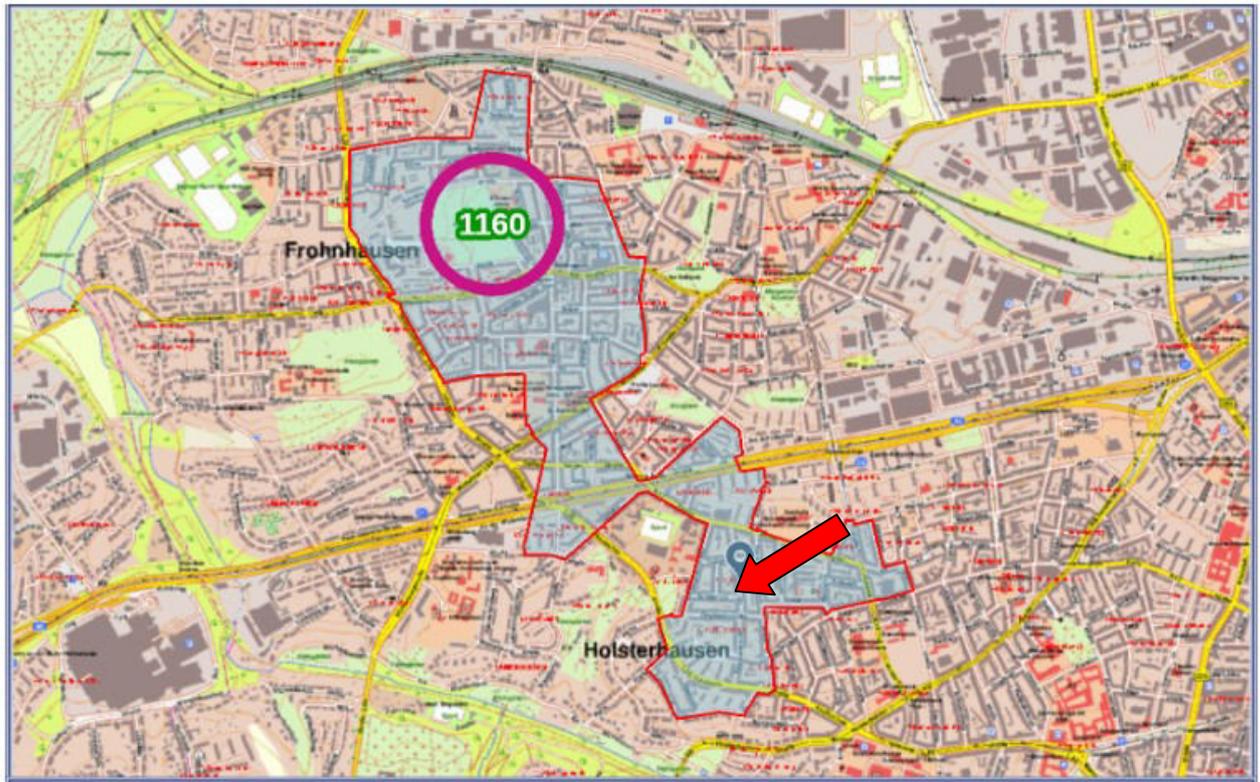
Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	108	2011	100	2017	124
2006	106	2012	104	2018	135
2007	105	2013	110	2019	148
2008	99	2014	109	2020	168
2009	99	2015	110	2021	201
2010	100	2016	115	2022	222

Tabelle 6.2: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

Aus dem Preisindex ergibt sich eine Steigerung von 2019 (Index Ende 2018) auf 2023 von: rd. 64 %. Da von einer leichten Preissenkung im ersten Halbjahr 2023 ausgegangen wird, werden insgesamt 60 % Preissteigerung angesetzt.

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 10102, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Frohnhausen
Wohnlage	mittel - gut
Immobilienrichtwertnummer	10102
Immobilienrichtwert	1160 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2019
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1963
Wohnfläche	65 m ²
Ausstattungsstufe	mittel
Geschosslage	1
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	5-9
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tabelle 1: Richtwertdetails

3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 24

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

Immobilienrichtwert			1.160,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungsstichtag	01.01.2019	16.05.2023	1,60 1.856,00 €/m ²
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 1.860,00 €/m²
Baujahr	1963	1960-64	1,00
Wohnfläche	65 m ²	70 m ²	1,02
Wohneinheiten im Gebäude	5-9 WE je Eingang	6-8 WE	1,00
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Vorhanden	1,00
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht Vorhanden	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Nicht Vermietet	1,00
Geschosslage	Alle OG, DG	OG	1,00
Ausstattung	Mittel	100 Punkte	1,026
Summe Zu / Abschläge			1.860,00 €/m ² * 1,02 * 1,026
Vorläufiger Vergleichswert			1.946,53 €/m ²
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“			
Angepasster Vergleichswert			rd. 1.950,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		70 m ²	136.500,00 €
BoG (sh. wie Ertragswert)			- <u>3.000,00 €</u> 133.500,00 €
Vergleichswert			rd. 134.000,00 €

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 markt-konforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten - und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 24

Der Vergleichswert wurde mit: rd. 134.000 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 120.000 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 Ertragswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Vergleichswert = **rd. 125.000 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein von der Eigentümerin und ihrem Partner bewohntes Wohnungseigentum, Lage im 3. Obergeschoss rechts in einem Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1960-64. Rückwärtiger Grundstücksbereich mit einer Tiefgarage und einer Garagenanlage.

Die Eigentumswohnung mit rd. 70,00 m² Wohnfläche besitzt eine normale Aufteilung mit Küche, Diele, Bad, 2 Zimmer und Balkon zur Rückseite (Nordosten). Die Ausstattung der Räume ist einfach, der Zustand durchschnittlich. Die Fenster wurden erst erneuert, zeigen jedoch ungeklärte Probleme mit Schimmelpilzbildung auf. Als Wertminderung für anstehende Renovierungsarbeiten wurden insgesamt rd. 3.000 € von den Verfahrensergebnissen in Abzug gebracht.

Der Verkehrswert für **3.187 / 100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Tiefgarage und Garagengebäude bebauten Grundstück in 45147 Essen, Kepler Straße 96, 98, 100, Gemarkung Holsterhausen, Flurnummer 24, Flurstücksnummer 350, verbunden mit dem Wohnungseigentum Nr. 24, Grundbuch von Huttrop Blatt 5054, wird zum Wertermittlungstichtag 16.05.2023 mit gerundet

rd. 125.000 Euro

In Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geschätzt.

(entspricht bei ca. 70 m²: rd. 1.790 €/ m²)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 3.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 128.000,00 € (1.830 €/m² Wohnfläche bei 70 m²).

Mülheim a.d. Ruhr, 15.06.2023

Dipl.-Ing. E. Höffmann - Dodel

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen.

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).

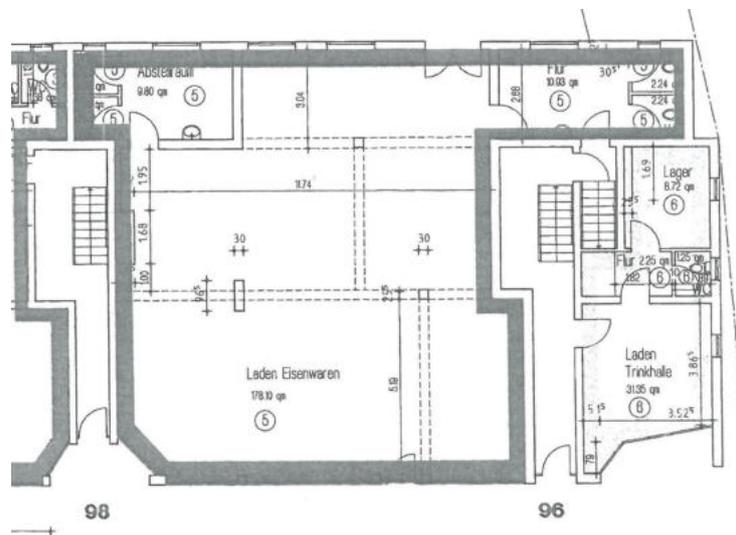
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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.

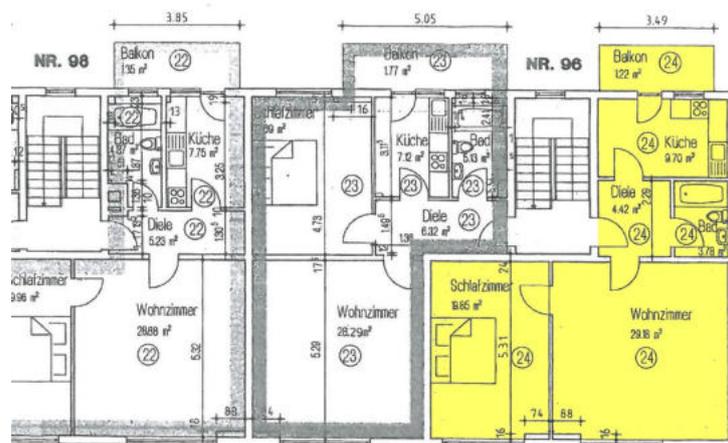
Anlage 3



Keplerstr. 96

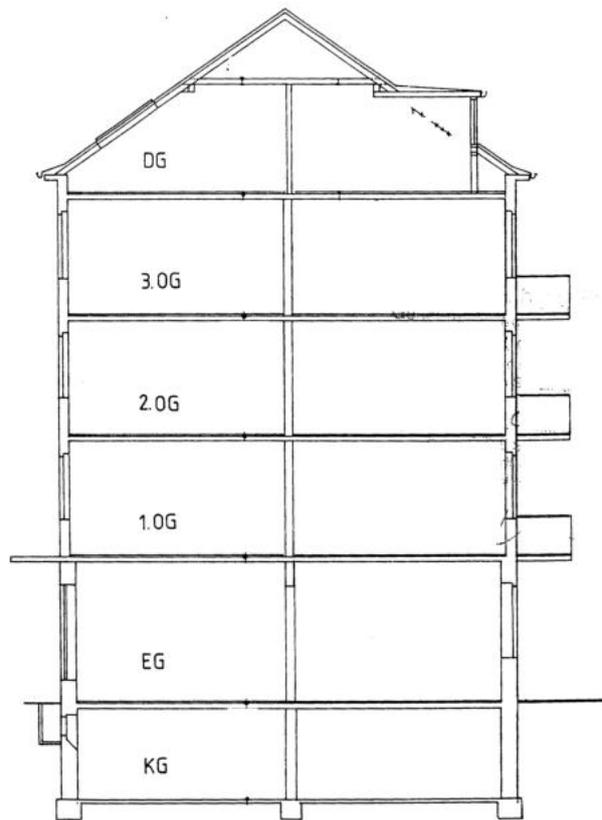
Grundriss Erdgeschoss (gemäß Teilungserklärung) mit Hauseingang

Anlage 4

Keplerstr. 96

Grundriss 3. Obergeschoss (gemäß Teilungserklärung)
mit dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 24**

Anlage 5



Keplerstr. 96

Gebäudeschnitt