

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.

25.03.2024

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 185 – 183 K 015/22



Objekt: 72 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück **Wallmannau, Hangetal, 45141 Essen**, Gemarkung Stoppenberg, Flur 34, Flurstücke 276, 247 verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 61** des Aufteilungsplanes, Wohnung, gelegen im 4. Obergeschoss des Hauses **Wallmannau 6**, Wohnungsgrundbuch von Stoppenberg Blatt 1489

Verkehrswert: 117.000,00 Euro

Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag): 22.01.2024

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	8
1.3 Erschließungszustand	9
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	10
2. Gebäudebeschreibung	15
2.1 Fotoreportage	15
2.2 Ausführung und Ausstattung	19
2.3 Massen und Flächen	24
3. Verkehrswertermittlung	25
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
3.2 Bodenwertermittlung	27
3.2.1 Bodenrichtwert	27
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	28
3.3 Ertragswertermittlung	30
3.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 61	35
3.4 Vergleichswertermittlung	37
3.4.1 Immobilienrichtwert	40
3.4.2 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 61	41
3.5 Verkehrswert	42
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 61	42

Anlagen

Literaturverzeichnis, Grundrisse, Schnitt, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 22.11.2023, Geschäftsnr. 185 – 183 K 015/22:

„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Wohnungseigentums

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Stoppenberg Blatt 1489

Lfd. Nr. 1 BV: 72 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Stoppenberg, Flur 34, Flurstück 276 und 247, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Wallmannaue, Hangetal, Größe: 124,44 a, verbunden mit dem Sondereigentum an der Nr. 61 des Aufteilungsplanes,

Eigentümer:

soll über den Wert (Verkehrswert) ein Gutachten von der vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstraße 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 vom 23.01.2024.
 - 1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.3 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 19.12.2023.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 11.12.2023.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 13.12.2023.
 - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Stoppenberg, Blatt 1489 vom 27.06.2022.
 - 1.7 Auskunft Geoserver der Stadt Essen bezüglich des Planungsrechts.
 - 1.8 Teilungserklärung Urk.- Rolle 1647/1979 vom 27.09.1979.
 - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2023.
 - 1.10 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.11 Immobilienrichtwert für die betreffende Zone.
 - 1.12 Einsichtnahme in die Hausakte der Stadt Essen.

2. Eigentümer:

3. Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die

3.1 Unterlagen der Hausverwaltung: Energieausweis, Beschlussammlungen 2021 und 2022, ausgefüllte Checkliste.

4. Durchgeführter Ortstermin:

4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 22.01.2024:

Teilnehmer:

Frau , Miteigentümerin,

Frau Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige,

Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger.

Es konnten an dem Ortstermin die Wohnung, die Außenanlagen, die Fassade des Gebäudes von vorne und hinten, das Treppenhaus sowie die Kellerräume besichtigt werden.

4.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herr Ingo Heppner erstellt wurden:

Überarbeitung der Pläne, Lage- und Grundstücksbeschreibung, Fotoreportage.

5. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 22.01.2024 festgelegt.

6. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 49 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in acht 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 Stoppenberg.

Stoppenberg liegt im Nordosten der Stadt und wird durch die Stadtteile Altenessen im Westen und Norden, Katernberg im Nordosten, Schonnebeck im Osten, Frillendorf im Südosten und Essen-Mitte im Süden begrenzt.

Geprägt ist Stoppenberg hauptsächlich durch Wohnbebauung, einige Grünflächen und Kleingewerbegebiete.

In Stoppenberg befindet sich die an Katernberg und Schonnebeck grenzende Zeche Zollverein, Schacht 12. Der Industriekomplex Zeche Zollverein ist seit dem 14. Dezember 2001 offizielles UNESCO-Weltkulturerbe.

An der natürlichen Erhebung Hallo liegen der Sportpark mit dem angrenzenden Hallopark und Friedhof sowie die Quelle des Schwarzbaches.

Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs sind in der nahen Umgebung wie z. B. im Einkaufszentrum Altenessen. Schulen, Kindergärten und Ärzte aller Fachrichtungen in Stoppenberg zu finden.

Das Stadtzentrum und der Bahnhof von Essen sind in ca. 4,7 km erreichbar.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Norden in ca. 7,8 km Entfernung an der Auffahrt Essen–Altenessen zur A 42 oder nach Süden in ca. 2,7 km an der Auffahrt Essen Frillendorf zur A 40.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Lageklasse 3 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen (= Faktor 1,00).

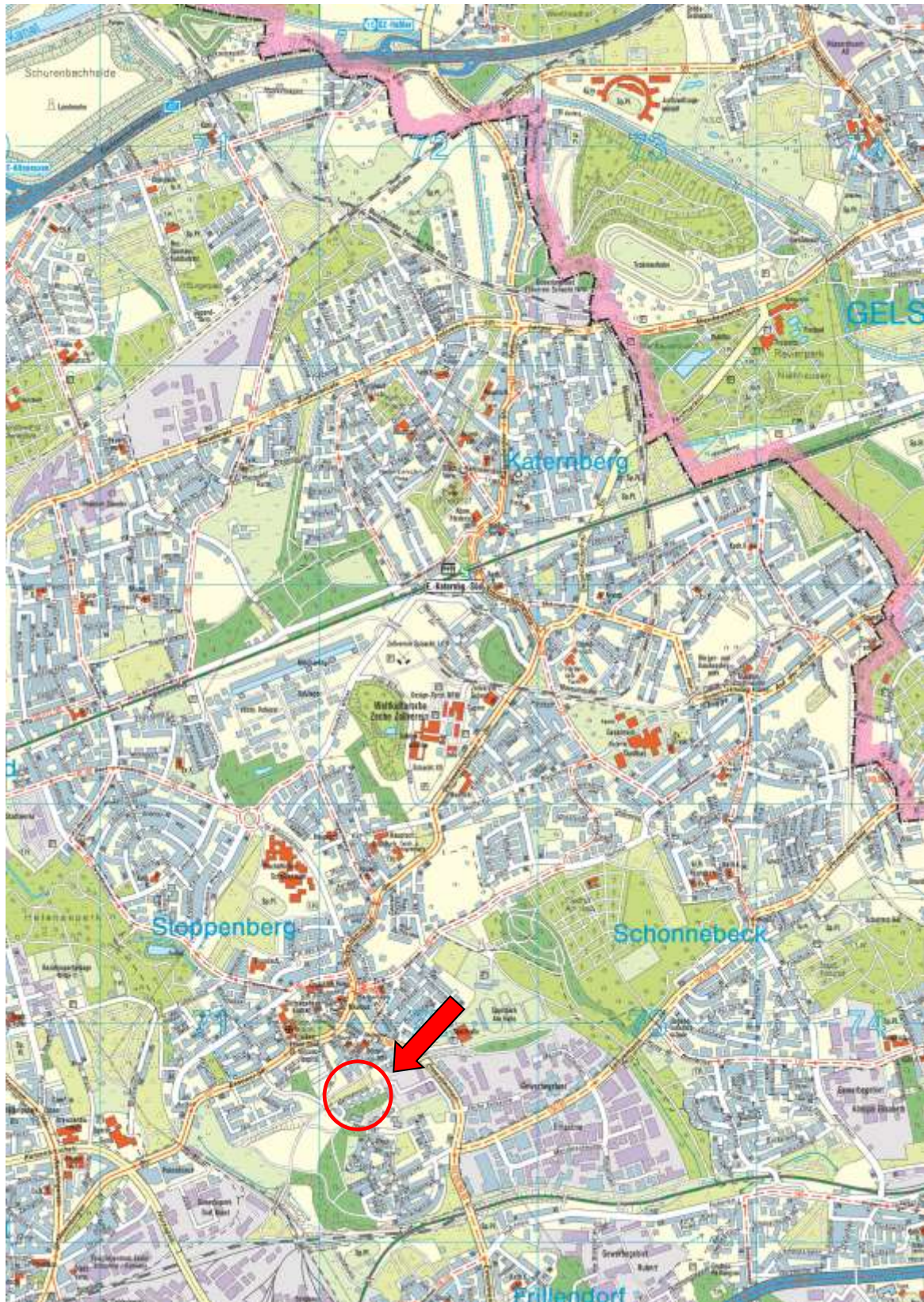
Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich auf der Essener Straße.

Auf der Ernestinenstraße befinden sich in ca. 850 m Entfernung Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Bei der Straße Wallmannaue handelt es sich um eine Sackgasse mit ausschließlicher Wohnbebauung.

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

Die Straße Wallmannaue ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zum vorwiegenden Teil mit mehrgeschossigen Wohnanlagen in offener Bauweise bebaut.

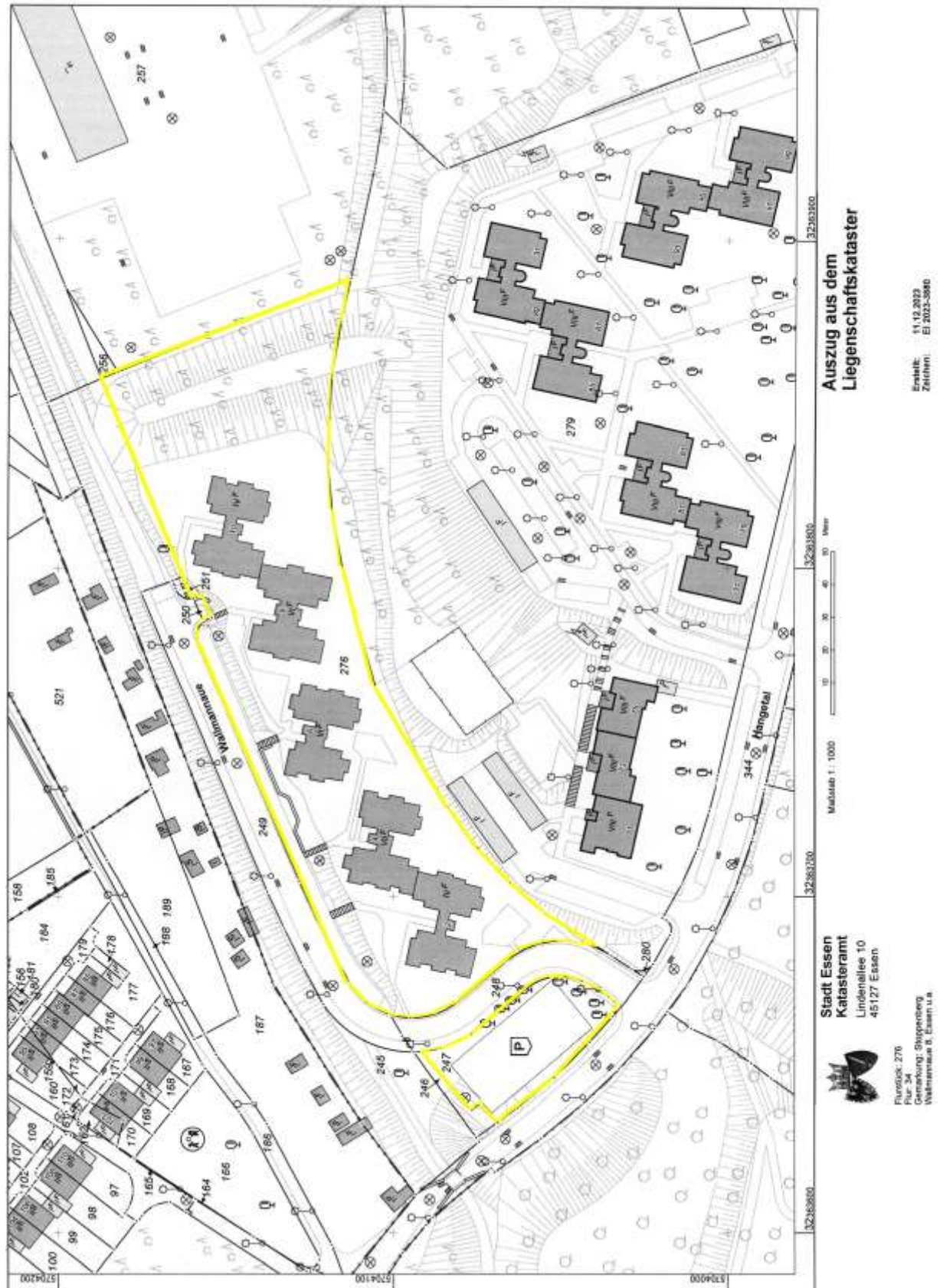
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Stoppenberg eingefügt.



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

1.2 Gestalt und Form

Zur Übersicht wird nachfolgend die Flurkarte mit dem zu bewertenden Grundstück, Flurstücke 276 und 247, eingefügt:



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

Flurstück 276:

Straßenfronten:	Ca. 225 m zur <i>Wallmannaue</i> .
Mittlere Tiefe:	Ca. 45,00 m.
Mittlere Breite:	Ca. 180 m.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.
Topografie:	Nach Norden abfallend.

Flurstück 247:

Straßenfronten:	Ca. 68 m zur <i>Wallmannaue</i> . Ca. 48,00 m zum <i>Hangetal</i> .
Mittlere Tiefe:	Ca. 27,00 m.
Mittlere Breite:	Ca. 50,00 m.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.
Topografie:	Nach Südwesten abfallend.

Flurstücke 276, 247:

Grundstücksgröße gesamt:	12.444,00 m ² , gesamtes Grundstück.
--------------------------	---

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Wallmannaue</i> : Öffentliche Straße, Sackgasse. <i>Hangetal</i> : Öffentliche Straße Sackgasse.
Straßenausbau:	<i>Wallmannaue</i> : Voll ausgebaute, asphaltierte zweispurige Fahrbahn mit Gehweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Parken auf der Straße und in Parkreihen auf der Seite des zu bewertenden Grundstücks. Die Parkreihen gehören zu dem zu bewertenden Grundstück und sind privat zugeordnet. <i>Hangetal</i> : Voll ausgebaute, asphaltierte zweispurige Fahrbahn mit Gehwegen.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW – vorhandene Bebauung – für die

Anliegerfronten zur *Wallmannaue und Hangetal* sind getilgt.

Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegt derzeit im Sachgebiet nicht vor.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, Elektro, Telefon, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es handelt sich bei der zu bewertenden Bebauung um fünf vier- bis siebengeschossige Wohnhäuser in der Straße *Wallmannaue* sowie einem zweigeschossigen Parkhaus, welches sich zwischen der Straße *Wallmannaue* und *Hangetal* befindet. Die Wohnhäuser werden über die Sackgasse *Wallmannaue* erschlossen. Von der tiefer liegenden Straße führen mehrere Treppen und Wege zu den 5 freistehenden Gebäuden. Neben den Treppen wurden jeweils mehrere Mülltonnenboxen aus Waschbeton aufgestellt. Einfriedungen sind hier nicht vorhanden. An der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Stahlgitterzaun, der teilweise durch hohe Hecken ergänzt wird. Das Parkhaus befindet sich zwischen der Straße *Wallmannaue* und der Straße *Hangetal*. Aufgrund der Hanglage wird das Parkdeck auf dem Dach ebenerdig über die Straße *Wallmannaue* erschlossen. Die zwei unteren Parkdecks erreicht man annähernd ebenerdig über die Straße *Hangetal*. Einfriedungen sind hier nicht vorhanden.

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 Grundbuches von Stoppenberg Blatt 1489:

Amtsgericht Essen		Grundbuch von Stoppenberg			Blatt 1489			Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	ml	
			Flur	Flurstück						
1	2	a	b	c/d	e					
1		72/10.000 (zweiundsiebzig- /zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück								
		Stoppenberg	34	247	Hof- und Gebäudefläche, Wallmannau, Hangelal.					
		Stoppenberg	34	253	Hof- und Gebäudefläche, Wallmannau 2,4,6,8,10,	1	24	44		
		Stoppenberg	34	254	Hof- und Gebäudefläche, Wallmannau 2,4,6,8,10,					
		Stoppenberg	34	252	Hof- und Gebäudefläche, Wallmannau 2,4,6,8,10,					
		verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 61 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte Stoppenberg Blatt 1429 bis Blatt 1616 -dieses Blatt ausgenommen- be- schränkt. Wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 03. September 1979/Bezug genommen. Eingetragen am 14. Dezember 1979. 17. Oktober 1979.								
		 Crucius								
zu		Das Grundstück ist verschmolzen worden für								
		Stoppenberg	34	276	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Verkehrsfläche,	1	24	40		
		Stoppenberg	34	247	Hof- und Gebäudefläche, Wallmannau 2,4,6,8,10, Wallmannau, Hangelal,					
		Eingetragen am 14. August 1980.								

In **Abteilung II** des Grundbuches von Stoppenberg
Blatt 1489 besteht, abgesehen von der Eintragung der
Zwangsversteigerung, folgende Eintragung:

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1.	Folgende Rechte: Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der in nachstehenden Berggrundbüchern von Essen eingetragenen Steinkohlenbergwerke: Berggrundbuch von Essen Band 20 Blatt 181, Berggrundbuch von Essen Band 23 Blatt 270, Berggrundbuch von Essen Band 20 Blatt 188, Berggrundbuch von Essen Band 19 Blatt 161, Berggrundbuch von Essen Band 16 Blatt 91, Berggrundbuch von Essen Band 19 Blatt 153. Mit Bezugnahme auf die Bewilligung vom 7. Oktober 1968 mit Rang vor den Posten Abt. III Nr. 1 und 2 eingetragen am 21. März 1969; sind von Stoppenberg Blatt 1229 auf die Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher von Stoppenberg Blatt 1429 bis Blatt 1616 übertragen worden am 14. Dezember 1979.
3	1.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit- Trafostationsrecht- für die Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen (RWE). Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. April 1980 auf dem gesamten Grundstück eingetragen am 14. August 1980.

Es handelt sich hierbei um ein Bergschädenminder-
verzicht sowie ein Trafostationsrecht.

Anmerkung:

Abteilung II:

Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auftrags-
gemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berück-
sichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des
Grundbuches, ermittelt.

Anmerkung Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. in den Grundbüchern in
Abt. III verzeichnet sein können, werden in
diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Für die Flurstück 276 und 247 mit insgesamt 108 Wohnungseigentumen und 80 Teileigentume (Garagen) wurden laut Teilungserklärung keine besonderen Bestimmungen bzw. Sondernutzungsrechte festgelegt.

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

Eintragungen im Bau-
lastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des Grundstückes keine Eintragung.

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Ernestine“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Friedrich Ernestine“ ist die GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH, Florianstraße 1 in 44139 Dortmund.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung siehe in der Anlage.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können ggf. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde (ist hier der Fall).

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):

Flurstücke 276 und 247: Baureifes Land.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 16.12.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33/75 „*Hangetal, Teil II*“.

Der Bebauungsplan trifft für dieses Grundstück folgende Festsetzungen:

- WR- (reines Wohngebiet)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenzen
- IV-VII geschossig
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 1,2
- Flachdach
- Straßenbegrenzungslinie

Weitere textliche Festsetzungen:

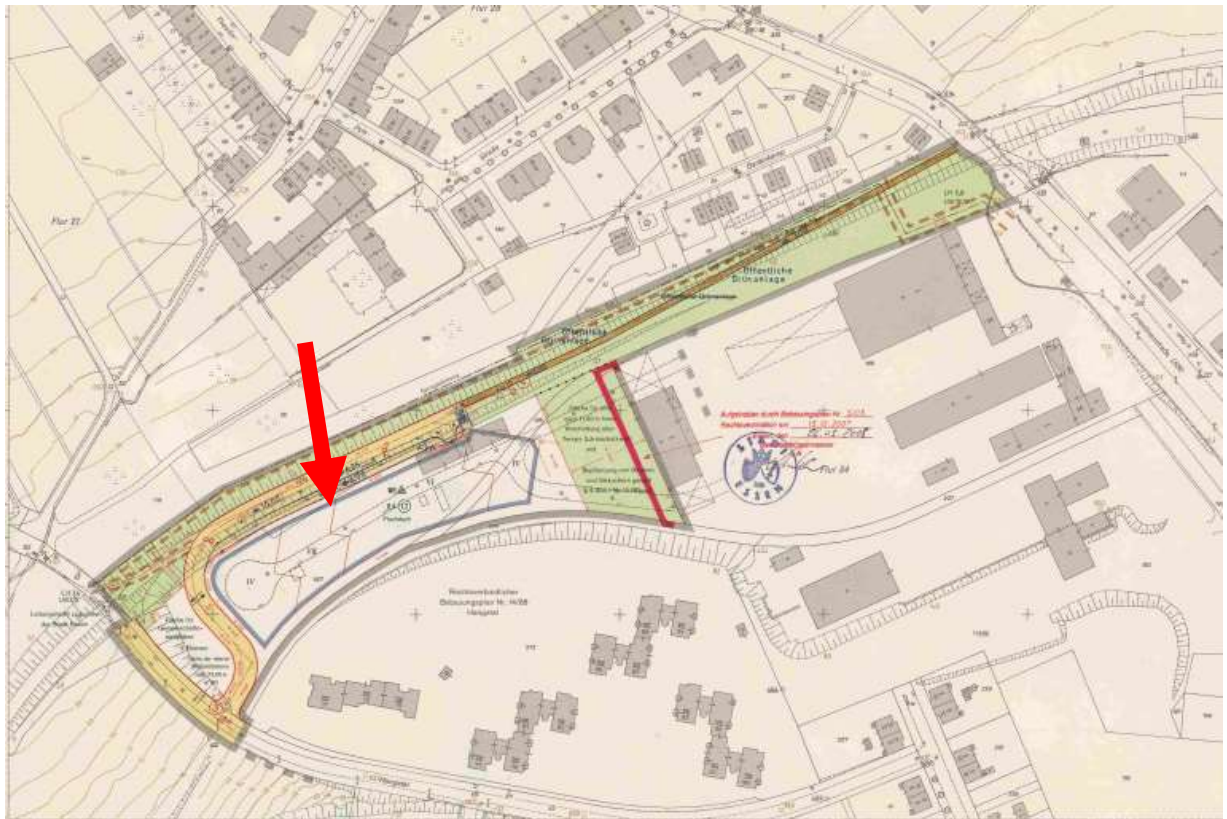
1. Die Gemeinschaftsstellplätze auf der östlich der Straße Hangetal entsprechend ausgewiesenen Fläche sind dem in diesem Bebauungsplan festgesetzten WR-Gebiet - Gemarkung Stoppenberg, Flur 34 größtenteils Flurstück 187, teilweise Flurstücke 188 und 189 - zuzuordnen.

Dem vorgenannten WR-Gebiet ist die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze gem. § 21 a Abs. 2 hinzuzurechnen.
2. Die auf dem Baugrundstück für die Wohnbebauung zusätzlich erforderlichen 43 Stellplätze sind in dem 4,50 m breiten Streifen entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße anzuordnen.
3. Innerhalb der "Grünflächen - Öffentl. Grünanlage" - im Bereich des ehem. Bahndammes sind Bäume und Sträucher gem. § 9 (1) Nr. 16 BBauG zu erhalten.

Kennzeichnung:

Unter den im Verfahrensgebiet liegenden Flächen geht der Bergbau um.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



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 Auflistung der Baugenehmigungen etc. auf Seite 15). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude:

5 vier bis siebengeschossige Wohnhäuser in offener Bebauung, vollunterkellert.

Insgesamt 108 Wohneigentume.

Zu bewerten ist die Wohnung Nr. 61 im Haus 6.

Zweigeschossiges Parkhaus mit Parkdeck.

Insgesamt 80 Teileigentume (Garagen).

Baujahr:

1980.

Wallmannaue 6:

Bauschein Nr. 63-2-40954/78 vom 14.09.1978 zur Errichtung eines sechsgeschossigen Mehrfamilienwohnhauses.

Rohbauabnahme 02.04.1980.

Schlussabnahme 21.07.1981.

2.1 Fotoreportage

**Bild 01****Übersichtsbild**

Blick von der tiefer liegenden Straße Wallmannaue auf die Seitenfassade des sechsgeschossigen Wohnhauses Nr. 6 mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 61. Neben der Straße befinden sich noch Stellplätze, die zur Wohneigentumsanlage gehören und separat vermietet werden. Hier stehen auch die Boxen mit den Mülltonnen. Links der Straße sind öffentliche Parkplätze vorhanden.

**Bild 02****Übersichtsbild**

Blick auf die Vorderfassade des sechsgeschossigen Gebäudes. Das Treppenhaus ist mit Strukturputz versehen. Der übrige Teil ist mit Faserzementplatten verkleidet. Die zu bewertende Wohnung befindet sich von der Straße aus gesehen vorne rechts im 4. Obergeschoss.

**Bild 03****Übersichtsbild**

Blick auf die Treppenanlage, die von der Straße auf die höher gelegenen Zugänge der Wohneigentumsanlage führt. Sie hat links eine Metallrampe aus U-förmigen Trägern, die zum Hochziehen von Kinderwagen, Rollstühle und Fahrräder eingeschränkt zur Verfügung stehen. Links der Treppe befinden sich im unteren Teil Boxen aus Waschbetonplatten in denen sich die Mülltonnen befinden.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick auf die Rückseite des sechsgeschossigen Wohnhauses. Die Fassade ist hier komplett mit Faserzementplatten verkleidet, das Treppenhaus farblich abgesetzt. An den Außenseiten befinden sich die Balkone. Hinter dem Haus sind vereinzelt Kinderspielgeräte aufgebaut.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick auf den Hauseingang des Wohnhauses Nr. 6. Es handelt sich um eine Aluminiumtür mit Glasfeld und verglastem Seitenelement. Davor sind außen an der linken und rechten Seite die Briefkästen und die Klingelanlage angebracht. Die fünf Stufen und das Podest vor dem Eingang bestehen aus Natursteinplatten. Über dem Hauseingang ist auch ein kleines Vordach errichtet.

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick in das Treppenhaus. Die zweiläufige Treppe ist massiv und hat einen Kunststeinplattenbelag. Die Wände sind mit einem farbigen Strukturputz versehen. Das Geländer besteht aus Stahl mit einem Mipolamhandlauf.

**Bild 07****Kellergeschoss**

Blick in den Kellerflur. Die Betonwände sind Weiß gestrichen, ebenfalls der Estrichboden und die Betondecke. Die Wände zu den Kellerräumen bestehen aus einer Holzbretterverkleidung. Bei den Türen handelt es sich um Holztüren in einer Holzzarge.

**Bild 07****4. Obergeschoss**

Blick auf die Wohnungseingangstür mit der zu bewertenden Wohnung Nr. 61. Die Tür ist aus Holz mit Spion in einer Stahlzarge. Die Wände im Treppenhaus haben einen farbigen Strukturputz, der Boden hat einen Kunststeinplattenbelag. Hinter der linken Wand befindet sich der Aufzug (nicht im Bild).

**Bild 07****4. Obergeschoss**

Blick auf den Balkon. Das Balkongeländer besteht aus einer Stahlkonstruktion mit transluzenten PVC Elementen. Auf dem Boden sind Keramikplatten verlegt.

**Bild 08****Parkhaus.**

Blick auf das zweigeschossige Parkhaus mit Parkdeck. Die Zufahrt zum Unter- bzw. Erdgeschoss erfolgt jeweils von der Straße Hangetal. Die Garagen auf dem Parkdeck werden über die Straße Wallmannaue erschlossen. Das Parkhaus hat eine eigene Untergemeinschaft mit eigener Instandhaltungsrücklage.

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 Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherr-schenden 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, Hin-weisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausfüh-rung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schieflagen durch Set-zungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenun-terschiede gemacht werden.

Die räumliche Aufteilung wurde dem Aufteilungsplan entnommen.

Räumliche Aufteilung gem. Planunterlagen (siehe auch Grundrisse in den Anla-gen), Bezeichnungen Links und Rechts vom Hauseingang gesehen:

KG:	Treppenhaus, Aufzug, Hausanschlussraum, 2 Tro-ckenräume, Fahrradkeller, Abstellräume der Wohnun-gen.
EG:	Treppenhaus mit Hauseingang, Aufzug, SE vorne links mit Diele, 2 Abstellräume, Küche, WC, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Terrasse, Flur, Kind, WC, Bad, Schlafzimmer. SE hinten links mit Diele, Hauswirtschaftsraum, Kü- che, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Terrasse, Flur, Kind, WC, Bad, Schlafzimmer. SE vorne rechts mit Diele Küche, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Terrasse, Flur, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer.

SE hinten rechts mit Diele, 2 Abstellräume, Küche, WC, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Terrasse, Flur, Kind, WC, Bad, Schlafzimmer.

- 1.OG: wie EG, jedoch mit Balkon statt Terrasse.
- 2.OG: wie 1. OG.
- 3.OG: wie 1. OG.
- 4.OG: wie 1. OG. Mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 61:
SE vorne rechts mit Diele Küche, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Terrasse, Flur, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer.
- 5.OG: wie 1. OG.

Rohbau:

- Umfassungswände: Mauerwerk, 24 cm. Laut Planunterlagen.
Fassade mit Faserzementplattenverkleidung, teilweise Strukturputz.
- Innenwände: Mauerwerk. 25 cm, 11,5 cm. Laut Planunterlagen.
- Geschossdecken: Stahlbetondecken.

Dach:

- Dachkonstruktion: Flachdach.
- Dachentwässerung: Innenliegende Entwässerung.

Ausbau:

- Treppen: Treppenhaus: Zweiläufige massive Treppe mit Stahlgeländer und Mipolamhandlauf.
- Fußböden: Treppenhaus mit Kunststeinplattenbelag.
- Wände: Strukturputz mit Anstrich.
- Decken: Treppenhaus mit Putz und Anstrich.
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
- Türen: Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Glasfeldern.
Wohnungseingangstüren aus Holz in Stahlzarge.

Elektroinstallation:	Normale Ausführung.
Heizung:	Gaszentralheizung.
Barrierefreiheit:	Es ist ein Aufzug vorhanden. Allerdings wird der Eingangsbereich über eine fünfstufige Treppenanlage erschlossen. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich hier um 5 vier bis siebengeschossige Wohnhäuser in offener Bebauung, sowie um ein zweigeschossiges Parkhaus mit Parkdeck. Die Eigentümergemeinschaft der zu bewertenden Grundstücke umfasst 108 Wohneigentume und 80 Teileigentume (Garagen im Parkhaus). Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem sechsgeschossigen Wohnhaus im 4. Obergeschoss. Die Gebäude wurden 1980 errichtet und befinden sich in einem baujahrstypischen Zustand ohne größeren sichtbaren Instandhaltungstau.

Bei den Dächern handelt es sich um Flachdächer. Die Fallrohre sind innenliegend.

Die Fassaden der Gebäude sind mit Faserzementplatten verkleidet. In dem Mittelteil mit Treppenhaus und Aufzug wurde teilweise ein Strukturputz aufgebracht.

Die Hauseingangstür besteht aus einer Aluminiumtür mit Glasfeld und verglastem Seitenelement. Die Anlage ist neueren Datums. Darüber befindet sich ein Vordach. Links und rechts sind die Briefkästen und Klingelanlage eingebaut.

Das Treppenhaus hat eine zweiläufige massive Treppe mit Kunststeinplattenbelag. Das Treppengeländer ist aus Stahl mit Stahlsenkrechtstäben und einem Mipolamhandlauf. Der Aufzug führt vom Keller bis in das 5. Obergeschoss. Bei den Fensteranlagen handelt es sich um isolierverglaste Kunststofffenster. Über die Treppenanlage gelangt man in das Kellergeschoss. Hier führt jeweils eine Stahltür in die Flure zum linken und rechten Kellerbereich. Die Estrichböden und die Betonwände sind Weiß gestrichen. Neben den Kellerräumen der einzelnen Wohnungen befinden sich im Keller 2 Trockenräume und ein Fahrradkeller.

Das Treppenhaus hat einen Strukturputz an den Wänden. Dieser ist vor einiger Zeit neu gestrichen worden.

Die Wärmeversorgung der Wohnungen erfolgt gemäß Energieausweis durch eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1980.

Gemäß Informationen der WEG-Verwaltung betrug die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2022 ca. 620.093,47 € für die Wohnhäuser und 46.519,93 € für das Parkhaus. Aus der letzten von der Hausverwaltung zugesandten Beschlusssammlung vom 1.1.2022 geht hervor, dass die Hauseingänge saniert und Kellerräume gestrichen werden sollte. Die Kosten dafür sollten aus der Instandhaltungsrücklage beglichen werden. Sonstige größere Maßnahmen wurden nicht beschlossen. Es sind auch keine Sonderumlagen beschlossen worden.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. zu tätige Instandsetzungsmaßnahmen über die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind.

Gemäß 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 liegt vor. Er weist einen Energieendverbrauch von 122 kWh/m²*a aus.

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 Sondereigentums Nr. 61

Lage des Sondereigentums:	4. OG, vorne rechts.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	Eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 64 m ² Wohnfläche. Diele, Küche, Flur, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Zzgl. Abstellraum Nr. 61 im KG.
Fußböden:	Fliesenbelag in allen Räumen.
Wände:	Putz, Tapete und Anstrich. Wände im Bad mit Keramikplattenbelag raumhoch gefliest.
Decken:	Putz und Anstrich.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Wohnungseingangstür: Holztür in Holzzarge mit Spion, Innentüren: Holztüren in Stahlzargen, Küchentür als Schiebetür.
Heizung:	Gaszentralheizung. Warmwasser über Durchlauferhitzer.
Elektroinstallation:	Normale Ausführung mit FI-Schalter.
San. Einrichtungen:	Bad: Ausstattung mit Dusche und Echtglasabtrennung, Toilettenkörper und Waschbecken, Stellplatz für Waschmaschine.
Vermietungszustand:	Die Wohnung wird von einer der Eigentümerinnen bewohnt.
Baulicher Zustand:	Die Wohnung befindet sich in einem baujahrstypischen Zustand. Sichtbare Mängel waren nicht erkennbar.

Außenanlagen:

Die Wohnhäuser wurden vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt errichtet. Die Straße Wallmannaue liegt bedeutend tiefer. Der Hang zwischen Straße und Wohnhäuser ist mit flachen Sträuchern und Hecken bepflanzt. Teilweise wurden auch Betonstützelemente eingebaut. In den Hängen befinden sich im unteren Teil auch die Mülltonnenboxen aus Waschbetonplatten. In den Hängen sind mehrere Treppenanlagen errichtet worden, die zu den Wegen der einzelnen Hauseingänge führen. Sie haben ein Stahlgeländer und Rampen für Kinderwagen oder Rollstuhl. Aufgrund der großen Steigung

sind sie nur eingeschränkt nutzbar. Die Wege verbinden auch die Häuser untereinander. Zwischen dem Hang und der Straße sind gepflasterte Stellplätze für Pkws angelegt. Diese gehören zu der Wohneigentumsanlage.

An der Rückseite der Häuser befindet sich ein gepflasterter Weg, der auch als Feuerwehrrzufahrt dient. In den dortigen Grünanlagen sind vereinzelt Spielgeräte aufgestellt worden. Die südliche Grenze des zu bewertenden Grundstücks ist mit hohen Hecken bepflanzt und hat einen Stahlgitterzaun. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein begrünter Hang.

Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer aufgrund des aktuellen Zustandes: rd. 36 Jahre

2.3 Massen und Flächen

Die Wohnflächen wurden vor Ort durch ein Aufmass ermittelt.

SE Nr. 61	Diele	(2,63 m x 2,25 m)	5,92 m ²	5,92 m ²	
	Küche	(3,63 m x 2,36 m)	8,57 m ²	8,57 m ²	
	Bad	(2,24 m x 2,78 m)	6,23 m ²	5,96 m ²	
		(-0,71 m x 0,37 m)	= -0,26 m ²		
	Abstellraum	(1,08 m x 0,94 m)	= 1,02 m ²	1,02 m ²	
	Flur	(1,12 m x 1,77 m)	= 1,98 m ²	1,98 m ²	
	Schlafzimmer	(3,50 m x 4,44 m)	= 15,54 m ²	15,54 m ²	
	Wohnen / Essen	(3,72 m x 6,12 m)	= 22,77 m ²	22,77 m ²	
				61,75 m ²	
	Balkon	0,25 x (3,55 m x 2,04 m)	=	1,81 m ²	
				63,56 m ²	rd. 64,00 m ²

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 01.01.2023. 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.

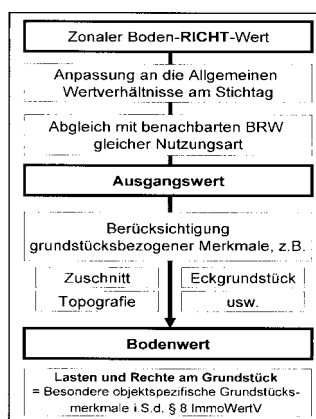
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, 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 Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17317 in Essen, *Wallmannaue*, beträgt zum Stichtag 01.01.2023: **235,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II-VIII
Grundstückstiefe	= 40 m

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

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 235 bis 280 €/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 **235,00 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 1.1.2023 abgeleitet.

Von 2022 auf 2023 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone.

Aufgrund der allgemeinen Marktlage mit Preisrückgänge seit Herbst 2022 wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **235 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 herangezogen.

Berücksichtigung der Flächengröße

Mit 12.444,00 m² ist das zu bewertende Grundstück größer als das Richtwertgrundstück. Größere Grundstücke werden in der Relation zu niedrigeren Preisen verkauft als kleine Grundstücke. Auch wenn nicht explizit Abschläge für größere Grundstücke gemäß Bodenrichtpreisauswertung vorgesehen sind, ist ein Abschlag gerechtfertigt, da das Grundstück ebenfalls tiefer als 40 m ist.

Ein Abschlag ist angemessen und wird gutachterlich mit 5 % geschätzt.

$$235 \text{ €/m}^2 * 0,95 = \mathbf{223,00 \text{ €/m}^2}$$

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$12.444,00 \text{ m}^2 * 223,00 \text{ €/m}^2 = 2.775.012,00 \text{ €}$$

Bodenwert, Gesamtgrundstück:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag)

rd. 2.775.000,00 €

3.2.3 Bodenwertanteil der Sondereigentume

Den einzelnen Wohnungs-, bzw. Teileigentumen ist ein anteiliger Bodenwert im Verhältnis der relativen Wertanteile der Einzeleigentume am Wert des gesamten bebauten Grundstücks zuzuordnen. Die gem. Teilungserklärung vorgenommenen Miteigentumsanteile entsprechen nach Überprüfung **in etwa** der anteiligen Wertigkeit der zu bewertenden Wohnungseigentume am Gesamtobjekt; deshalb können die jeweiligen Bodenwertanteile für die Ertrags- und Sachwertermittlung angesetzt werden. (Eine theoretisch erforderliche Korrektur aufgrund der vorliegenden Abweichungen ist aufgrund vernachlässigbarer Wertauswirkung nicht erforderlich).

**Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 61, Wohnung
anteilig:**

$$\text{SE Nr. 61 } 2.775.000,00 \text{ €} \times 72,00 / 10.000 = 19.980,00 \text{ €} \quad \mathbf{rd. 20.000,00 \text{ €}}$$

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 Essen vorzugehen, 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

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, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.

Nutzfläche (NF)

i.d.R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2017)“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)

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 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.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 8.3) 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.

Minimale Restnutzungsdauer der ausgewerteten Objekte:

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 20 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 10 Jahre

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer

erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der spezifische Liegenschaftszins des zu bewertenden Objektes wurde in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Essen sowie an bundesdurchschnittliche Untersuchungen ermittelt unter Berücksichtigung der zur Ermittlung herangezogenen Daten und Einordnung gemäß der individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes.

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 jedoch 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 2,3 % geschätzt (mittlere Lage, Preisabfall -0,5, große Wohnanlage -0,5).

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 voraus-

Sichtlich 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 bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **36 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 bezogenen 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 Wohnungseigentum Nr. 61

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 Wertermittlungstichtag 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 1980): **7,56 €/m²**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lageklasse 3) * 1,00

Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3: Wohnung Nr. 61 mit 64 m² * 0,97

Einfluss der Art und Ausstattung gem. Tabelle 4 mit Punkt 9
(Standard, Balkon, etc) * 1,02

SE Nr. 61 $7,56 \text{ €/m}^2 * 1,00 * 0,97 * 1,02 = 7,48 \text{ €/m}^2$ rd. $7,50 \text{ €/m}^2$

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 €/m² Wohnfläche, monatlich, bezogen auf eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche, vorausgesetzt, die Ausstattung ist der heutigen Zeit angepasst*			
Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	↗ 6,10	↗ 8,50	↗ 13,00

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

SE Nr. 61 Wohnung 64,00m² 7,50 €/m² 480,00 €/Monat 5.760,00 €/Jahr

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt

5.760,00 €/Jahr

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

373,00 € / Wohneinheit 373,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

12,20 € / m² Wohn- und Nutzfläche

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

64,00 m² 780,80 €

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 115,20 €

1.269,00 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt

- 1.269,00 €

Jährlicher Reinertrag

4.491,00 €

Reinertrag des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

2,30 % * 20.000,00 € - 460,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen

4.031,00 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 36 Jahre

Vervielfältiger * 24,303

bei 36 Jahren Restnutzungsdauer

2,30 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen

97.965,39 €

Bodenwert

+ 20.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums

117.965,39 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 61:

rd. 118.000,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 32/33 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

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

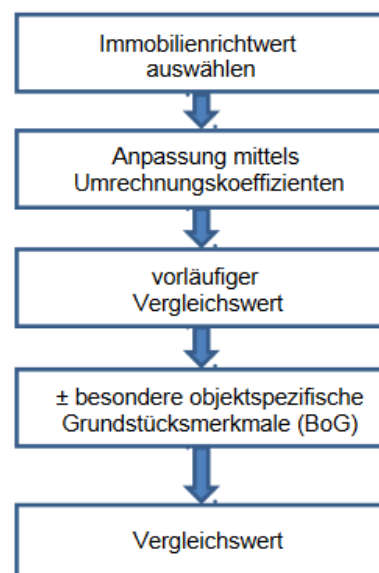
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

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 01.01.2023 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

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.

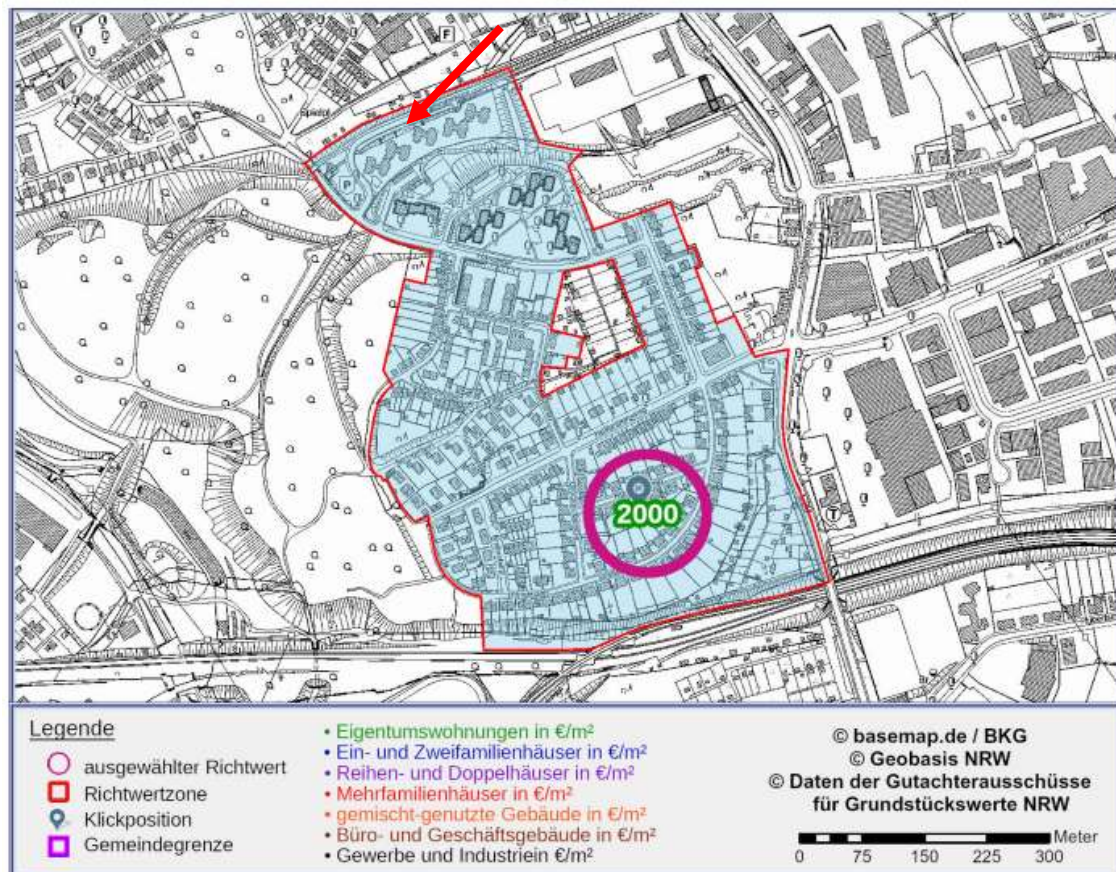
Zur zeitlichen Anpassung ist anzumerken, dass noch kein Preisindex vom Gutachterausschuss Essen für die unterjährige Preisentwicklung im Jahre 2023 herausgegeben wurde.

Es wurden jedoch von diversen Marktteilnehmern bereits Preisrückgänge in einer Größenordnung von ca. 5 % - 10 % im Jahr 2023 festgestellt.

Da von einer leichten Preissenkung ausgegangen wird, wird insgesamt 5 % Wertreduktion angesetzt.

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117317, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Stoppenberg
Immobilienrichtwertnummer	117317
Immobilienrichtwert	2000 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2023
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1962
Wohnfläche	70 m ²
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

3.4.2 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 61

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

Immobilienrichtwert			2000,00 €/m²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	Senkung=
Wertermittlungsstichtag	01.01.2023	22.01.2024	-5,00%
			rd. 1900,00 €/m²
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 1900,00 €/m²
			Korrekturfaktoren
Baujahr	1962	1980	1,075
Wohnfläche	70,00 m²	64,00 m²	0,983
Größe der Wohnanlage WE je Eingang	7-12 WE	> 13 WE	0,906
Terrasse / Balkon	vorhanden	vorhanden	1,000
Stellplatz / Garage	nicht vorhanden	nicht vorhanden	1,000
Vermietungszustand	nicht vermietet	nicht vermietet	1,000
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,000
Vorläufiger Vergleichswert			1819,05 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		64,00 m²	116.418,97 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0,00 €
			116.418,97 €
Vergleichswert			116.000,00 €

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.

3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 61

Der Vergleichswert wurde mit: rd. 116.000,00 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 118.000,00 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 = **117.000,00 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss einer Eigentumswohnanlage mit insgesamt 108 Wohneigentumen und 80 Teileigentumen (Garagen). Die Eigentümergemeinschaft umfasst 5 vier bis sieben-geschossige Wohnhäuser in offener Bebauung und ein zweigeschossiges Parkhaus mit Parkdeck, Baujahr 1980.

Die von einer Eigentümerin bewohnte 2-Zimmer-Wohnung mit rd. 64 m² Wohnfläche besitzt eine normale Aufteilung mit Diele, Küche, Flur, Bad, Abstellraum, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Die Wohnung befindet sich in einem baujahrstypischen Zustand ohne sichtbare Mängel.

Der Verkehrswert für 72 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit 5 Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in *45141 Essen*, Wallmannaue, Hangetal, Gemarkung Stoppenberg, Flur 34, Flurstück 276 und 247, Wohnungsgrundbuch von Stoppenberg, Blatt 1489, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 61** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 mit

rd. 117.000,00 Euro

In Worten: Hundertsiebzehntausend Euro geschätzt.

(entspricht bei rd. 64 m²: 1.828 €/ m² Nutzfläche)

Dieser Wert entspricht den Durchschnittswerten in Essen-Stoppenberg, sh. Auszug aus Grundstücksmarktbericht Essen 2023:

Stadtteil	Baujahrsgruppe				
Kenngröße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	Neubau
Stoppenberg					
Anzahl	—	4	8	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]	—	1.453	1.823	2.222	—
Max-KP [€/m²WF]	—	1.923	2.552	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	615	1.430	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	557	404	—	—
Median-WF [m²]	—	68	78	104	—
Median-Baujahr	—	1961	1981	2001	—

Mülheim a.d. Ruhr, den 25.03.2024

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.

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, Grundrisse, Auszug aus 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).

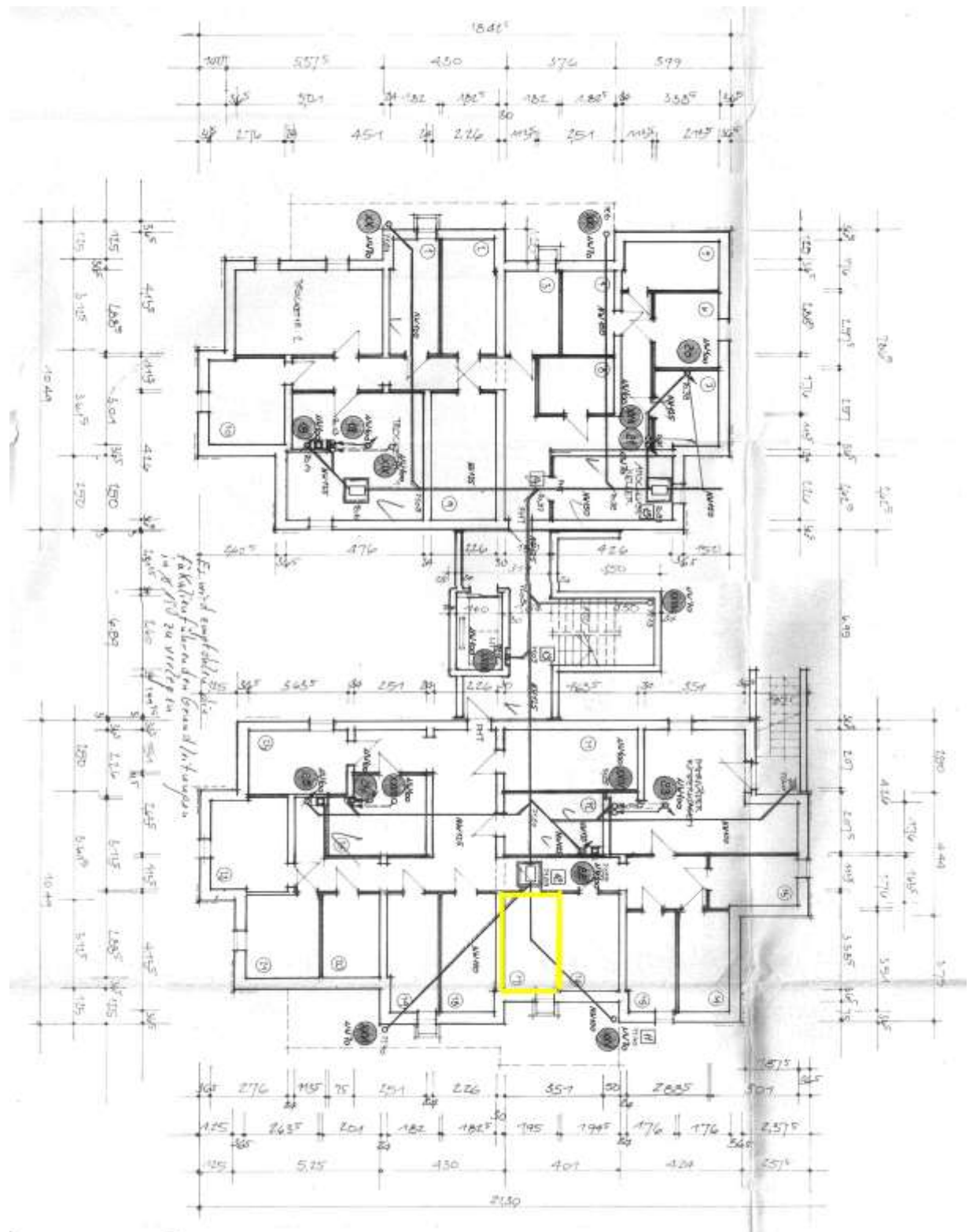
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

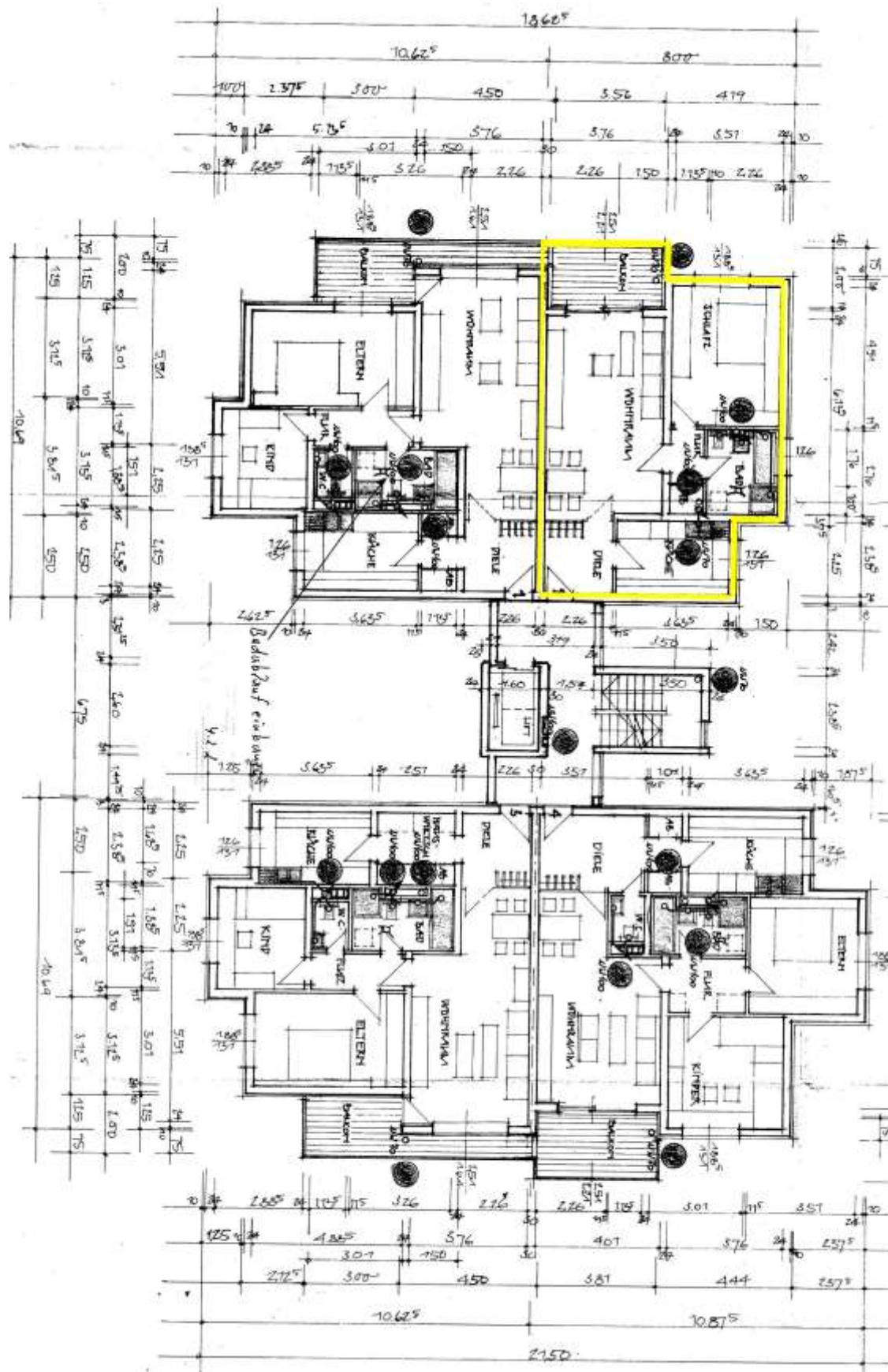
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

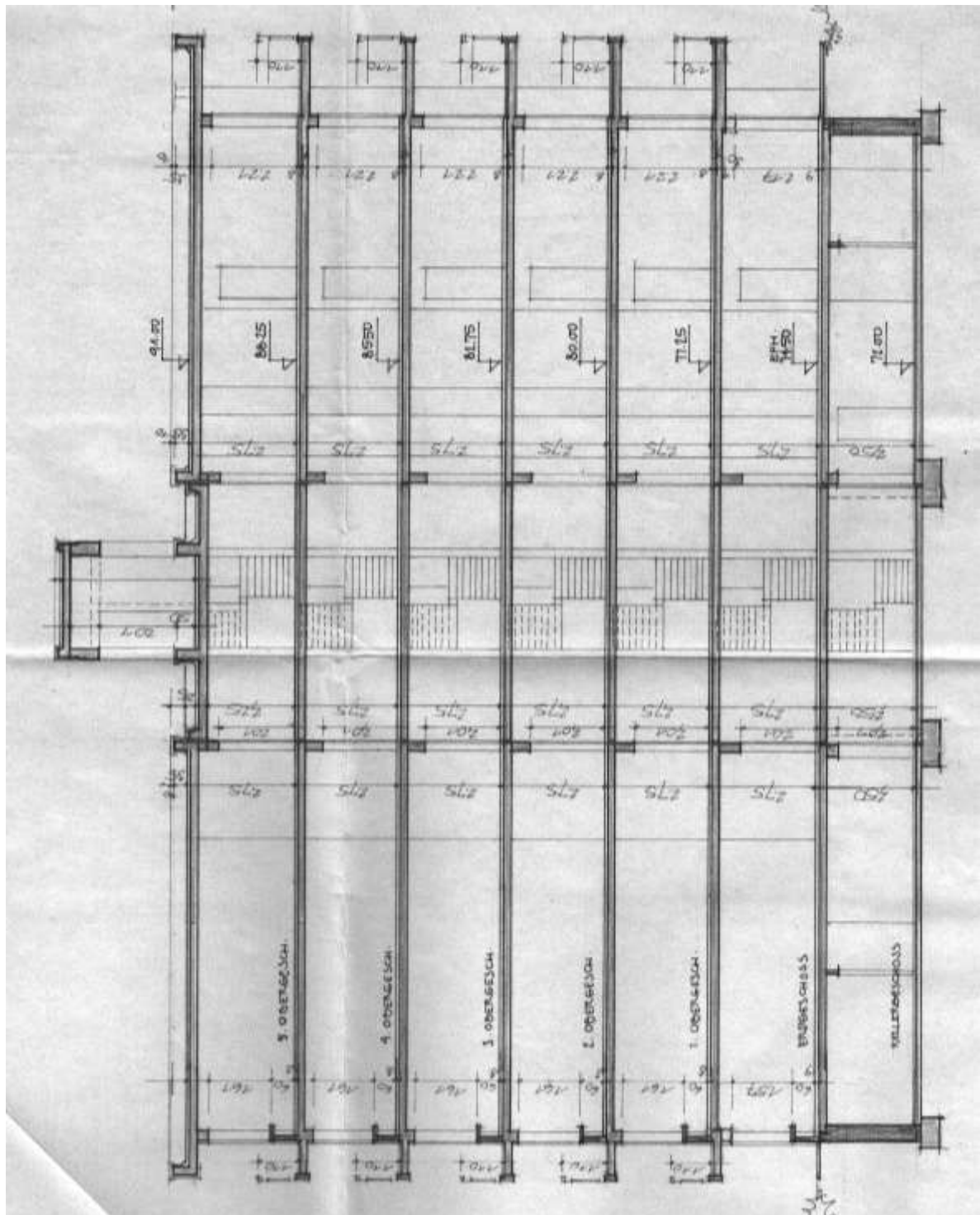
Anlage 2



Grundriss Wallmannaue 6, Kellergeschoss mit dem zum Wohnungseigentum Nr. 61 gemäß Kellerraum gemäß Teilungserklärung



Grundriss Wallmannaue 6, 4. Obergeschoss mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 61 gemäß Teilungserklärung



Schnitt Wallmannaue Nr. 6

Anlage 3

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergwerkseigentümerinnen zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweilige Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass für den Bereich im hiesigen Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) derzeit folgend ehemalige bergbauliche Betriebsstätte verzeichnet ist:

- Friedrich Ernestine, Zentralkokerei/ BAV-Kat. Nr.: 4508-S-052

Zu der ehemaligen Betriebsstätte liegen hauptsächlich allgemeine industriehistorische und topographische Darstellungen vor.

Demnach waren die Flurstücke Bestandteil des Betriebsgeländes der Zentralkokerei Friedrich Ernestine. Konkret befanden sich hier Gleisanlagen. Rd. 120m nordöstlich angrenzend an das Flurstück 276 befanden sich die Koksofenbatterien mit 60 Öfen und rd. 100 m südöstlich die Anlagen der Kokerei zur Nebengewinnung u. a. von Teer, Ammoniak und Naphtalin. Betriebszeitraum der Kokerei war vom 15.05.1929 bis zum 31.05.1959.

Nach Einstellung des benachbarten Bergwerksbetriebes Friedrich Ernestine 1/2 im Jahre 1965 endete in der Folgezeit die Bergaufsicht auch für diese Fläche. Ein genauer Zeitpunkt konnte nicht ermittelt werden.

Da die Bergaufsicht für den Bereich bereits vor Jahrzehnten endete, liegen hier keine konkreten Informationen über die von den nachfolgend zuständigen Ordnungsbehörden ggf. weiter veranlassten Maßnahmen, die anschließenden Folgenutzungen und den heutigen Zustand dieser Flächen vor.

Es wird daher empfohlen, sich hinsichtlich der heutigen umweltrelevanten Gegebenheiten (ggf. Auswirkungen der ehemaligen Kokerei auf Umgebungsflächen z.B. über den Grundwasserpfad) direkt an die hier heute zuständige Untere Bodenschutzbehörde bei der Stadt Essen zu wenden.