

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.

19.08.2022

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 027/21



Objekt: 176,96 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem mit
2 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in
45138 Essen, Huttropstr. 31, 33,
Gemarkung Huttrop, Flur 14, Flurstück 914,
verbunden mit dem **Sondereigentum Nr. 15,**
nicht ausgebauter Spitzboden (nicht zu Wohnzwecken
dienendes Teileigentum) in Haus 33,
Grundbuch von Huttrop Blatt 2784

Verkehrswert: 19.000,00 Euro

Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag): 31.05.2022

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	14
2.1 Fotoreportage	15
2.2 Ausführung und Ausstattung	20
2.3 Massen und Flächen	25
3. Verkehrswertermittlung	26
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.2. Bodenwertermittlung	28
3.2.1 Bodenrichtwert	28
3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts	29
3.3 Ertragswertermittlung	31
3.3.1 Ertragswert	36
3.3.2 Ertragswert des Teileigentums Nr. 15	37
3.4 Sachwertermittlung	38
3.4.1 Sachwert Teileigentum Nr. 15	41
3.5 Verkehrswert	42
3.5.1 Verkehrswert Teileigentum Nr. 15	42

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 21.04.2022, Geschäftsnummer 183 K 027/21:

*„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung
des Teileigentums*

Grundbuchbezeichnung:

Teileigentumsgrundbuch von Huttrop Blatt 2784

*Lfd. Nr. 1 BV: 176,96 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Huttrop, Flur 14, Flurstück 914, Gebäude- und Freifläche,
Huttropstr. 31, 33, Größe: 13,64 a, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 15
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 181 K 020/14, aktualisiert bezüglich Kanalanschlussbeiträgen über die Website 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 181 K 020/14.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen aus GA Höffmann-Dodel 181 K 020/14.
 - 1.5 Schreiben des Bergamtes Gelsenkirchen aus GA Höffmann-Dodel 181 K 020/14.
 - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Huttrop Blatt 2784 vom 28.01.2022.
 - 1.7 Teilungserklärungen vom 30.01.1997, UR Nr. 45/1997 und vom 17.09.1997, UR Nr. 631 / 1997 von Notar xxx.
 - 1.8 Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zum planungsrechtlichen Zustand aus GA Höffmann-Dodel 181 K 020/14, sowie Aktualisierung über den Geoserver der Stadt Essen.

- 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2022.
- 1.10 Mietspiegel für gewerbliche Mieten in der Stadt Essen.
- 1.11 Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen.
2. Eigentümer: xxx.
3. Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die xxx.
4. Auskünfte des Verwalters: Angaben zum Gebäude, zur Instandhaltungsrücklage und Energieausweis.
5. Durchgeführter Ortstermin:
 - 5.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 31.05.2022:

Teilnehmer:
xxx, Hausmeister und Bewohner des Objekts
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Büro Höffmann-Dodel

Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. I. Heppner erstellt wurden: Fotoreportage am Ortstermin.
Am Ortstermin konnten die gemeinschaftlichen Anlagen, bzw. die Außenanlagen, die Fassaden der Gebäude, die Keller, die Treppenhäuser und das zu bewertende Sondereigentum besichtigt werden.
6. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 31.05.2022 festgelegt.
7. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 49 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit 6 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-Huttrop.

Der südöstlich der Innenstadt von Essen gelegene Stadtteil zählt ca. 14.700 Einwohner und ist vorwiegend durch Wohnungsbau geprägt. In Huttrop befinden sich Kindergärten, Grundschulen, eine Sonderschule und mehrere Berufskollegs. Eine Realschule, ein Gymnasium oder eine Gesamtschule jedoch fehlen. Verkehrstechnisch ist Huttrop mit Straßenbahnen und Buslinien sehr gut angebunden. Der Hauptbahnhof liegt in der Nähe und direkte Anschlüsse zu den Autobahnen A 40 und A 52 sind auch vorhanden. Durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt ist hier jedoch auch ein höheres Verkehrsaufkommen zu verzeichnen.

Die Entfernung von dem zu bewertenden Objekt bis zum Ortskern von Essen beträgt ca. 2,5 km, bis zum Hauptbahnhof von Essen ca. 2,2 km.

Die Anbindung an die Autobahn erfolgt in ca. 500m Entfernung in südlicher Richtung an der Auffahrt *Essen-Bergerhausen* zur A 52.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Einfache Wohnlage; Wohnlageklasse 94.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der nahe gelegenen *Steeler Straße* zu finden und durch die Zentrumsnähe gut erreichbar.

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

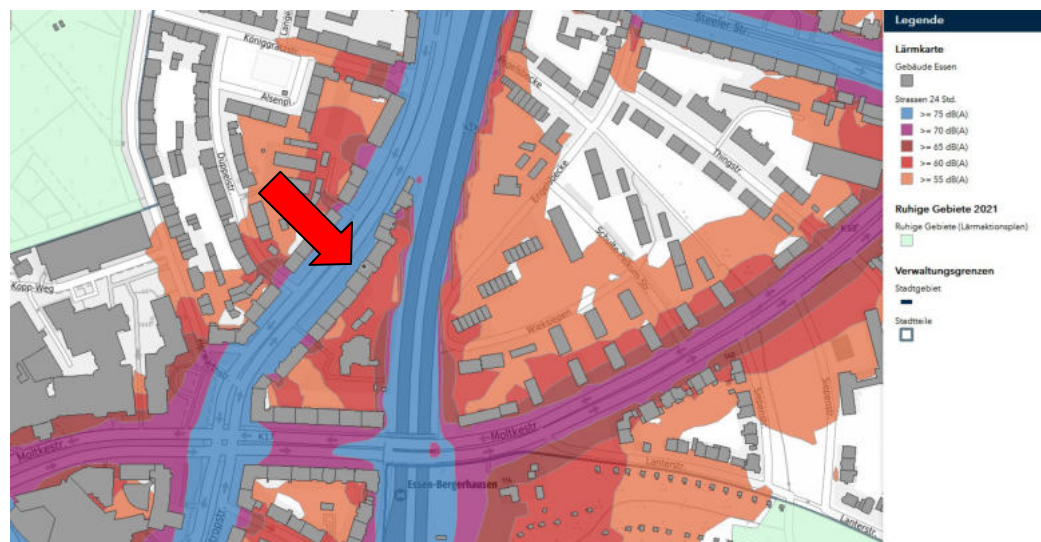
Die *Huttropstraße* ist mit drei- bis viergeschossigen Mietshäusern in geschlossener Bauweise bebaut. An die rechte Haustrennwand schließen sich Mietshäuser ähnlichen Typs mit gleichen Trauf- und Firsthöhen an. Die Gebäude an der linken Haustrennwand sind zur Straße versetzt angeschlossen.

Immissionen:

Bei der *Huttropstraße* handelt es sich um eine sehr stark befahrende Hauptverkehrsstraße, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Zudem grenzt die Autobahn A 52 im rückwärtigen Bereich an das zu bewertende Grundstück.

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. 75 dB(A) an der Straßenseite und ca. 60 dB(A) an der Rückseite. Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, Straßenlärm 24 Stunden.



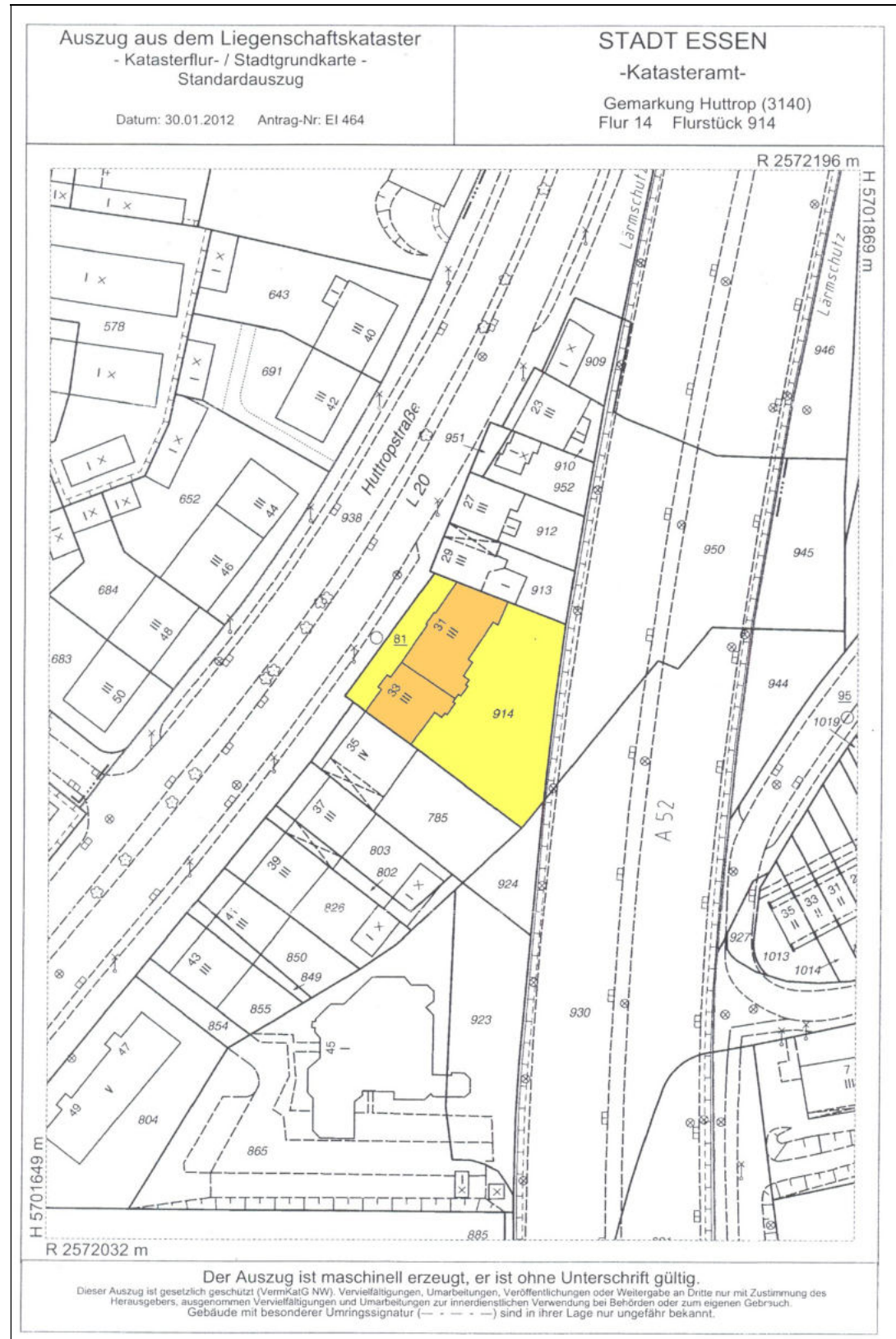
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Huttrop eingefügt.



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

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Grundstück, Flurstück 914 eingefügt:



Flurstück Nr. 914:

Straßenfront:	Ca. 31 m.
Mittlere Breite:	Ca. 35 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 37 m.
Grundstücksgröße:	1.364 m ² .
Topografie:	Leicht abfallend Richtung Südosten.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Huttrapstraße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Huttrapstraße</i> : Ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn mit beidseitig zwei Fahrspuren und einem begrünten Mittelstreifen; beidseitige Gehwege, beidseitig Parkbuchten.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) sind für die Anliegerfront zur <i>Huttrapstraße</i> getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit dem Sachgebiet nicht als Meldung vor. Das schließt keine in der Zukunft entstehenden möglichen Kosten aus.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, Strom, Telefon, Gas.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um zwei nebeneinander liegende Gebäude innerhalb einer geschlossenen Häuserreihe. An die rechte Haustrennwand schließen sich Mietshäuser mit gleicher, bzw. ähnlicher Trauf- und Firsthöhe an. Die Gebäude links sind zur Straße versetzt angebaut. Der vordere Grundstücksabschluss beinhaltet Vorgartenflächen zwischen den Eingängen und Einfahrten zu den Garagen im Kellergeschoss. Der rückwärtige Grundstücksbereich

wird rechts und links durch einen Drahtgitterzaun und rückseitig durch eine verputzte Mauer mit Schallschutzelementen abgegrenzt.

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 Huttrop Blatt 2784:

Amtsgericht Essen		Grundbuch von Huttrop			Blatt 2784	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	m²	
			Flur	Flurstück						
a	b		c/d	e						
1	2	3					4			
Einer 1		176,96/10.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Huttrop	14	914		Gebäude- und Freifläche Huttropstr. 31,33	13	64		
		verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 15 des Aufteilungsplans. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (Huttrop Blatt 2770 bis Blatt 2788 - dieses Blatt ausgenommen -) beschränkt.								
		Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 30. Januar /17. September 1997 Bezug genommen. Eingetragen am 07. Oktober 1997.								

In **Abteilung II** des Grundbuches von Huttrop Blatt 2784 bestehen, bis auf die Anordnung zur Zwangsversteigerung, keine Eintragungen.

Anmerkung:

Abteilung III:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Durch die Teilungserklärung wurden keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

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 bestehen zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Eintragung.

Bergbau:

Laut Auskunft des Bergamtes Gelsenkirchen befindet sich das Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hercules“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Distriktfeld „Neu Essen“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Hercules“ ist die Ruhrkohle AG, c/o RAG AG Rellinghauser Str. 1, 45128 Essen (AG Essen, Bgb. Essen, Bl. 0020); die Eigentümerin lässt sich in Angelegenheiten, die das Bergwerkseigentum vertreten von der Firma Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Neu Essen“ ist die MAN Aktiengesellschaft in München, hier vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen.

Wegen evtl. zu treffender Maßnahmen ist sich mit der o.a. Bergwerksgesellschaft in Verbindung zu setzen.

„Abschließend möchte ich mitteilen, dass gem. § 63 des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 der Grundeigentümer das Recht hat, sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich seines Grundstücks durch eine Einsichtnahme in die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Goebenstr. 25 in 44135 Dortmund vorhandenen Grubenbilder zu unterrichten. Für die 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.

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 Bebauungsplans Nr. 263, Titel: „Hutropstraße“ rechtsverbindlich seit 10.07.1965, mit den Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), III-geschossig.
Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB.

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

2. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude:

Zwei 3-geschossige **Mehrfamilienwohnhäuser** mit ausgebauten Dachgeschossen (nicht ausgebauter Spitzboden). Mauerwerksbauten mit Satteldächern, voll unterkellert mit 4 Kellergaragen.

Insgesamt 13 Eigentumswohnungen.

Haus Nr. 31 als 2-Spanner. Haus Nr. 33 als 2-Spanner im DG und Einspanner im EG bis 2. OG. Im Spitzboden beider Häuser jeweils ein eigenständiges Sondereigentum, darunter das zu bewertende SE Nr. 15. 4 Garagen jeweils als eigenständige Sondereigentume.

Baujahr:

Ca. 1936.

Die Aufteilung in Eigentumswohnungen erfolgte in 1997, Abgeschlossenheitsbescheinigung

Nr. 61-51-97001243/018 vom 26.08.1997. Gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung handelt es sich um 13 Wohnungen und 2 nicht zu Wohnzwecken dienende Räume: Nr. 9: Abstellraum im Dachgeschoss und nicht ausgebauter Dachraum; Nr. 15: nicht ausgebauter Dachraum. Außerdem 4 Garagen, Nr. 16 bis 19.

Nachtragsgenehmigung zum Ausbau von Wohnungen im Dachgeschoss mit Baugenehmigung Nr. 61-51-97018138/037 vom 10.12.1998.

Anmerkung: Gemäß Bauunterlagen erfolgte der tatsächliche Dachgeschossausbau in der späteren Nachkriegszeit. Es wird vorliegend ein Dachgeschossausbau um ca. 1950 unterstellt.

2.1 Fotoreportage

**Bild 01****Übersichtsbild:**

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Huttropstr. 31, 33*. Es handelt sich um zwei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser in Massivbauweise mit ausgebauten Satteldächern, erbaut ca. 1936. Linkerhand Haus 31, rechterhand Haus 33, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum Nr. 15 befindet. Im Vordergrund die Huttropstraße, eine stark befahrene vierspurige Straße mit begrüntem Mittelstreifen und beidseitigen Parkstreifen.

**Bild 02****Übersichtsbild:**

Blick auf die Rückfassaden der beiden Mehrfamilienhäuser. Entgegen der Straßenfassaden, wurden die Rückfassaden nicht mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet, sondern nur mit Putz und Anstrich. Die Wohnungen besitzen, bis auf die Dachgeschosswohnungen, allesamt Loggien.

Im Vordergrund der Gartenbereich, welcher mit einer Rasenfläche, Büschen und kleineren Bäumen angelegt wurde.

**Bild 03****Übersichtsbild:**

Blick von näherem auf die Rückfassaden und die gemeinschaftliche Terrassenfläche mit Betonsteinplattenbelag, welche über die hier ebenerdigen Keller erschlossen wird.

Die Außenanlagen, insbesondere im Bereich von Haus 33, zeigen sich in einem gepflegten Zustand.

**Bild 04****Übersichtsbild:**

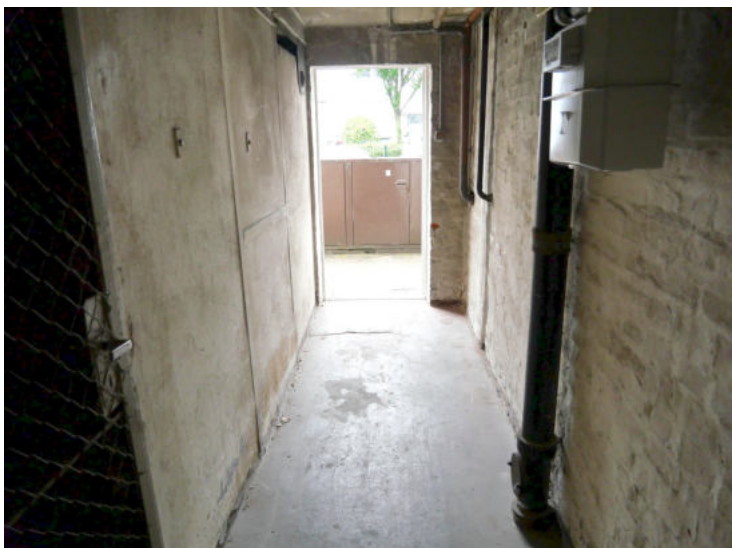
Blick nach rechts auf Haus 31 mit rückwärtigen Loggien. Die Rückfassaden zeigen sich teils stark verfleckt, insbesondere im Bereich der Loggien.

An der rückwärtigen Grundstücksgrenze wurde zur angrenzenden Autobahn A 52 eine Lärmschutzwand errichtet (nicht im Bild). Trotzdem ist Lärm zu hören.

**Bild 05****Haus 31**

Blick auf den Hauseingang von Haus 31. Vier Stufen aus Betonstein mit Stahlrohrhandlauf führen zum Eingangspodest. Erneuerte Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz. Überdachung durch Kragplatte mit Zinkabdeckung.

An den Straßenfassaden zeichnen sich die Tellerdübel des Wärmedämmverbundsystems ab. Rechterhand befindet sich der tiefer gelegene Zugang zum Keller, siehe nachfolgendes Bild.

**Bild 06****Haus 31, KG**

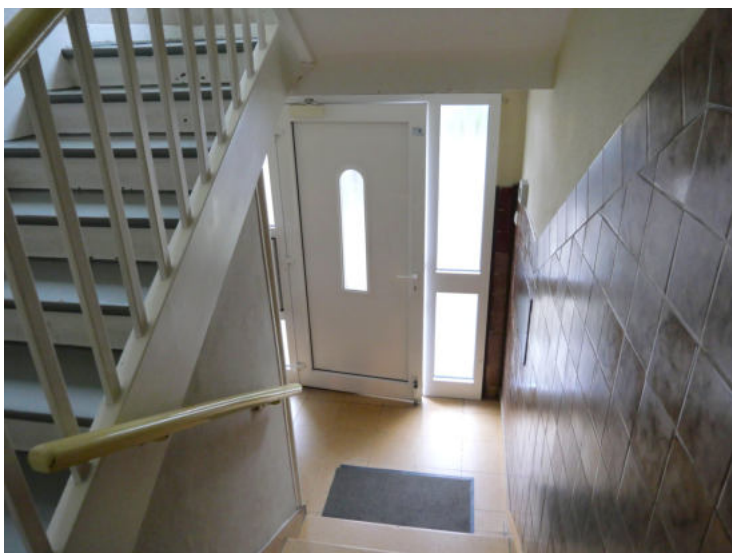
Blick in den Kellerflur, der zum einen über das Treppenhaus erschlossen wird und zum anderen über die Straßenfassade. Im Bildhintergrund sind die Müll-eimerboxen aus Waschbetonfertigteilen mit Stahltüren zu erkennen. Linkerhand befindet sich der Heizungskeller.

**Bild 07*****Haus 31, KG***

Blick auf die Heizanlage aus dem Baujahr 1997, über welche beide Häuser beheizt werden.

**Bild 08*****Haus 33***

Blick auf den Hauseingangsbereich von Haus Nr. 33: Fünf Stufen aus Betonstein mit Stahlrohrhandlauf führen zum Eingangspodest. Erneuerte Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz. Überdachung durch Kragplatte mit Zinkabdeckung. Rechts und links von der mit Waschbetonplatten befestigten Wegefläche wurden eingefasste Beete angelegt.

**Bild 09*****Haus 33, Treppenhaus EG***

Blick in den Eingangsbereich und das Treppenhaus von Haus 33. Erneuerte Außentüre in Aluminium mit Strukturglasausfachungen. Eingangsbereich und Differenzstufen zum Hochparterre mit Kunststeinplattenbelag. Wände im Sockelbereich des Eingangs gefliest, ansonsten mit Strukturputz und Anstrich. Links die zweiläufige Geschosstreppe in Holz mit Holzgeländer, gestrichen.

**Bild 10*****Haus 33, KG***

Blick in den Kellerflur. Ausstattung mit Estrich, Wände in Mauerwerk mit Anstrich, Stahlbetondecke mit Anstrich. Die Kellerabteile wurden hier mit Bretterverschlüssen abgeteilt.

**Bild 11*****Haus 33, KG***

Blick in den gemeinschaftlichen Waschkeller von Haus 33. Linkerhand ein Sockel zur Aufstellung der Waschmaschinen, in der Ecke ein Ausgussbecken. Boden mit Estrich und Bodenablauf, Wände in Mauerwerk mit Anstrich. Ganz rechts befindet sich ein Stahlfenster mit Einfachverglasung zur Hausrückseite (nicht im Bild).

**Bild 12*****Haus 33, Treppenhaus DG***

Blick auf das oberste Treppengestell mit Zugang zu zwei Dachgeschosswohnungen rechts und links. Über die doppelwandige Stahltür in der Mitte gelangt man zu dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 15.

**Bild 13*****Sondereigentum Nr. 15:***

Blick auf die teilweise gewendelte Holztreppe zum Spitzboden, welche sich hinter der Stahltür befindet.

**Bild 14*****Sondereigentum Nr. 15:***

Blick in das zu bewertende Sondereigentum Nr. 15, welches den nicht ausgebauten Spitzbodenbereich umfasst. Links im Bild der Zugang über die Holztreppe mit einfachem Holzgeländer.

Der Boden wurde mit Estrichbelag ausgestattet. Die Dachflächen wurden mit einer Unterspannbahn aus bituminösen Bahnen ausgestattet, eine Wärmedämmung fehlt. Des Weiteren sind einfache Dachlukenfenster vorhanden.

**Bild 15*****Sondereigentum Nr. 15:***

Blick in die entgegen gesetzte Richtung. Der Raum verfügt über elektrisches Licht, welches aber vermutlich mit dem Allgmeinstrom verbunden ist.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

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

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

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

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schieflagen durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

Die räumliche Aufteilung der Wohnungen wurde dem Aufteilungsplan entnommen. Besichtigt wurde nur das zu bewertenden Sondereigentum Nr. 15, die Keller, die Treppenhäuser, sowie die Außenanlagen.

Räumliche Aufteilung (siehe Grundrisspläne in den Anlagen)

Haus 31

Kellergeschoss: Kellerflure, Mieterkeller, Wasch- und Trockenraum, 2 Kellergaragen, Heizungskeller (für beide Gebäude). Der Keller ist zusätzlich von der Straßenfassade aus zugänglich.

Erdgeschoss (Hochparterre): Hauseingang und Treppenhaus.

WE Nr. 1: Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, Bad und rückwärtiger Loggia.

WE Nr. 2: Eine 4-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, Flur, WC, Bad und rückwärtiger Loggia.

- 1. Obergeschoss:** Treppenhaus.
WE Nr. 3 und WE Nr. 4, Aufteilung wie im EG.
- 2. Obergeschoss:** Treppenhaus.
WE Nr. 5 und WE Nr. 6, Aufteilung wie im 1. OG.
- Dachgeschoss:** Treppenhaus. Separater Treppenaufgang zum Spitzboden.
WE Nr. 7: Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, Bad und Abstellkammer.
WE Nr. 8: Eine 4-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, Bad und Abstellkammer.
- Spitzboden:** TE 9: Nicht ausgebauter Spitzboden, zugänglich über eine separate Treppe vom obersten Treppenhausepodest aus.

Haus 33

- Kellergeschoss:** Kellerflure, Mieterkeller, Wasch- und Trockenraum, 2 Kellergaragen, Hausanschlussraum.
- Erdgeschoss (Hochparterre):** Hauseingang und Treppenhaus.
WE Nr. 10: Eine 4-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, Bad und rückwärtiger Loggia.
- 1. Obergeschoss:** Treppenhaus.
WE Nr. 11, Aufteilung wie im EG.
- 2. Obergeschoss:** Treppenhaus.
WE Nr. 12, Aufteilung wie im EG.
- Dachgeschoss:** Treppenhaus. Separater Treppenaufgang zum Spitzboden.
WE Nr. 13: Eine 2-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche im Wohnraum und Duschbad.
WE Nr. 14: Eine 2-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche und Bad.
- Spitzboden:** TE 15: Nicht ausgebauter Spitzboden, zugänglich über eine separate Treppe vom obersten Treppenhausepodest aus.

Rohbau:

Kellerwände:	Mauerwerk.
Umfassungswände:	Mauerwerk. Außenfassaden zur Straße hin ausgestattet mit einem Wärmedämmverbundsystem, darüber Putz und Anstrich. Rückfassaden mit Putz und Anstrich.
Innenwände:	Mauerwerk.
Geschossdecken:	Betondecken mit Stahlverstärkung.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion, Sparrendach.
Dachform:	Satteldach.
Dachdeckung:	Zementdachpfannen. Unterseitig mit Unterspannbahn aus bituminösen Bahnen. Keine Wärmedämmung. Dachgauben mit Faserzementplattenverkleidung.
Dachrinnen:	Regenrinne und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen:	Je 6 massive Differenzstufen zum Hauseingangsniveau auf die Hochparterreebene. Je eine zweiläufige Geschosstreppe im EG aus Stein, im OG aus Holz gestrichen. Holzgeländer mit Senkrechstäben und Holzhandlauf, gestrichen. Je eine einläufige Stahlbetontreppe in das KG.
Fußböden:	Erdgeschossflure mit Kunststeinplattenbelag, Treppen incl. Treppenpodeste aus Holz, gestrichen. Keller: Estrich gestrichen, in den Waschkellern mit Bodenablauf.
Wände:	Treppenhauswände im EG mit Fliesensockel, darüber mit Putz und Anstrich. In den Obergeschossen mit Tapete und Anstrich. KG: Mauerwerk, gestrichen, Waschküche mit Zementputzsockel.
Decken:	In den Treppenhäusern Putz und Anstrich. In den Kellern gestrichene Stahlbetondecken.

Fenster: Überwiegend erneuerte Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, in den Treppenhäusern tlw. mit Strukturverglasung. Dachflächenfenster in Holz in den Dachbereichen der Treppenhäuser. Stahlfenster in den Kellern.

Türen: Außentüren: Erneuerte Aluminiumtüren mit Strukturglasausfachung.
Wohnungseingangstüren aus Holz mit Glaseinsatz oder Spion.
KG: Alte Holztüren mit Glaseinsatz zu den Kellern. Stahltüren, Bretterverschlagstüren.

Haustechnische Anlagen:

Elektroinstallation: Übliche Ausführung älteren Datums. Elektrounterverteilung im Hausflur.

Heizung: Gaszentralheizung Baujahr 1997 (Heizungsraum in Haus 31).

Sanitäre Einrichtungen: Waschmaschinenanschlüsse (Elektroanschlüsse sind laut Aussagen des Hausmeisters durch die einzelnen Eigentümer zu legen) und Ausgussbecken in den Waschkellern.

Besondere Bauteile: Eingangstreppen mit Podest und seitlichen Vorbauten, Vordächer, 15 Dachgauben, Loggien.

Baulicher Zustand Mehrfamilienhäuser:

Die Häuser befinden sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand, Baujahr ursprünglich 1936. In der Vergangenheit wurden die Straßenfassaden gedämmt und die Fenster erneuert (außer DG-Fenster). Die Hauseingangsbereiche und die Hauseingangstüren wurden in den vergangenen Jahren erneuert.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Der Estrich im Keller zeigte stellenweise Rissbildungen, das Mauerwerk Farbabplatzungen im unteren Bereich.
- Die Vorderfassaden zeigen sich verfleckt, die Tellerdübel des Wärmedämmverbundsystems zeichnen sich ab. Die Randbereiche der Vordächer zeigen sich ebenfalls verfleckt. An den Rückfassaden sind vor allem Verfleckungen in den Loggiabereichen vorhanden. Die Außenfassaden sind mittelfristig neu zu streichen.

- Im Treppenhaus von Haus 33 zeigen sich Farbabplatzungen im Holzwerk. Treppe und Geländer sind neu zu streichen.
- Das Dach wurde unterseitig mit einer Unterspannbahn aus bituminösen Bahnen ausgestattet. Eine Wärmedämmung fehlt und sollte gemäß den Richtlinien des GEG (Gebäudeenergiegesetz) eingebracht werden.
- Einen Nachteil stellt die Lage an der vielbefahrenen Huttropstraße und gleichzeitig an der Autobahn A 52 dar.

Laut Angaben der Hausverwaltung beträgt die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft rd. 24.000 € zum 31.12.2021. Wertrelevante Eigentümerbeschlüsse wurden nicht getätigt, Sonderumlagen sind derzeit nicht zu erwarten. ES wird davon ausgegangen, dass kurzfristig keine Sonderzahlungen durch die Eigentümergemeinschaft zu leisten sind.

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. Von der Hausverwaltung wurde ein Energieausweis vom 20.07.2018 für die beiden Gebäude vorgelegt. Der durchschnittliche Endenergieverbrauch beträgt 135,0 kWh/(m²*a), der durchschnittliche Primärenergieverbrauch beträgt 148,0 kWh/(m²*a).

Beschreibung des Sondereigentums Nr. 15

Lage des Teileigentums im Gebäude:	Bei dem TE Nr. 15 handelt es sich um den Spitzboden im Haus 33.
Räumliche Aufteilung/Grundrissgestaltung:	Nicht ausgebauter Spitzbodenbereich, zugänglich über einen separaten Treppenlauf vom obersten Treppenpodest aus.
Fußboden:	Estrichbelag.
Wände:	Giebelseite, Kamin- und Treppenbereich mit Putz und Anstrich.
Decken:	Holzsparrendach mit Unterspannbahn aus bituminösen Bahnen.
Fenster:	Dachlukenfenster.
Türen:	Doppelwandige Stahltür in Stahlzarge als Zugangstür.
Heizung:	Keine.
Elektroinstallation:	Licht vorhanden, vermutlich über Allgemeinstrom.
Sanitäre Einrichtungen:	Keine.
Vermietungszustand:	Der Spitzboden steht leer und ist nicht vermietet.

Baulicher Zustand Sondereigentum Nr. 15:

Es handelt sich um ein nicht zu Wohnzwecken dienendes Teileigentum. Der Spitzbodenbereich befindet sich in einem einfachen, nicht ausgebauten Zustand. Eine Wärmedämmung fehlt.

Außenanlagen:

Die Wegeflächen zu den Gebäuden wurden mit Betonsteinpflaster, die Zufahrten zu den Kellergaragen mit Verbundsteinpflaster befestigt. Dazwischen wurden Rasenflächen mit Büschen angelegt und mit niedrigen Holzzäunen umgeben. Für die Mülltonnen wurden Boxen in Waschbetonfertigteilen mit Stahltüren und in Holz aufgestellt. Im rückwärtigen Bereich befindet sich vor den Rückfassaden ein gemeinschaftlicher Terrassenbereich mit Betonsteinpflaster, welcher teilweise über eine Türe vom hier ebenerdig gelegenen Kellergeschoss aus erschlossen wird. Daran anschließend wurde eine Rasenfläche mit Bäumen und Büschen angelegt. Der Gartenbereich von Haus 33 zeigt sich hierbei wesentlich gepflegter, als der von Haus 31. Eingefriedet ist das Grundstück zum rechten und linken Nachbargrundstück mit Drahtzaun, rückseitig mit einer Schallschutzwand auf einem Mauersockel.

Wert der gemeinschaftlichen Außenanlagen, Zeitwert insgesamt: **ca. 18.000 €.**

***Anmerkung:** Außenanlagen sind grundsätzlich nur in der Höhe zu berücksichtigen, wie sie schätzungsweise den Verkehrswert des Grundstücks, d.h. den Wert für den durchschnittlichen Nachfrager nach dem Bewertungsobjekt über den reinen Bodenwert hinaus erhöhen. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass tatsächlich entstandene Herstellungskosten nicht immer eine Erhöhung des Sachwertes verursachen, bzw. nur zu einem Teil Berücksichtigung finden.*

2.3 Massen und Flächen**Nutzflächen**

Die Nutzfläche wurden auf der Grundlage eines vor Ort aufgenommenen Aufmaßes erstellt. 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.

Sondereigentum Nr. 15

$$\begin{aligned} &12,40 * 5,33 - (0,94 * 1,55 + 1,05 * 1,29) - 0,1 * 12,40 * 2 \\ &- 1,0 * 12,40 / 2 * 2 - 0,45 * 1,05 / 2 \end{aligned} \qquad = 48,16 \text{ m}^2$$

Teileigentum Nr. 15 gesamt:

rd. 48,00 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 Vermietung.

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.

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.

Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, wird sowohl eine Ertrags- als auch Vergleichswertermittlung in diesem Gutachten getätigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung 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 von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der 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 17386 in Essen-Huttrop, Huttropstraße 31/33,

beträgt zum Stichtag 01.01.2022:

500,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Baureifes Land

Erschließungsbeitrags-

rechtlicher Zustand = frei

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

Anzahl der Vollgeschosse = II - IV

Grundstückstiefe = 40 m

Bemerkung

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

3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Die benachbarten Zonen liegen bei 450 bis 460 €/m² oder sind für andere Nutzungen definiert. Da das Grundstück am Rande der Zone direkt an der Autobahn auf der einen Seite und stark befahrener Huttropstraße andererseits liegt, ist eine zonale Anpassung gerechtfertigt. Es wird von einem Ausgangswert von **450 €/m²** ausgegangen, was einem 10%tigen Abschlag zum Mittelwert der Zone bedeutet.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2022 abgeleitet.

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 31.05.2022 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 4 Jahre berücksichtigt. Diese betrug in der relevanten Zone rd. 8 %/Jahr. Daraus ergibt sich bezogen auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2022 zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2022 eine Erhöhung um $5/12 * 8 \% = \text{rd. } 3,0 \%$.

Ausgehend vom Bodenrichtwert 01.01.2022 ergibt sich ein Bodenwert von:

$$450 \text{ €/m}^2 * 1,03 = 463,50 \text{ €/m}^2 \qquad \text{rd. } 464,00 \text{ €/m}^2$$

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2022 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$1.364 \text{ m}^2 * 464,00 \text{ €/m}^2 = 632.896,00 \text{ €}$$

Bodenwert, Gesamtgrundstück:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 633.000,00 €**

3.2.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 15

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

Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 15

$$\text{anteilig: } \frac{633.000 \times 176,96}{10.000} = 11.201,57 \text{ €} \qquad \text{rd. } 11.200,00 \text{ €}$$

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 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

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

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2022:

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen entwickelt (Stand 06.2016). Der Gutachterausschuss wertet die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an dieses Modell aus. Das vollständige Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen und heruntergeladen werden.

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. <u>Wohnfläche (WF)</u> 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. <u>Nutzfläche (NF)</u> 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. <u>Wohnnutzung</u> Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt. <u>Gewerbliche Nutzung</u> 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 <u>Keine</u> ausstattungsabhängige Variation der Gesamtnutzungsdauer.
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGV-GA.NRW (Stand 06.2016) verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.
Bodenwert	Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“).

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

Der spezifische Liegenschaftszins des zu bewertenden Objektes wurde in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Essen sowie an bundesdurchschnittliche Untersuchungen ermittelt unter Berücksichtigung der zur Ermittlung herangezogenen Daten und Einordnung gemäß der individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes. Es liegen keine Auswertungen des Gutachterausschusses Essen zu Liegenschaftszinssätzen für Teileigentume vor, so dass sich an ähnliche Nutzungsarten orientiert werden muss.

Der Liegenschaftszinssatz wurde mit **4,0 % für das Teileigentum** ermittelt.

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 bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **32 Jahren** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Ertragswert

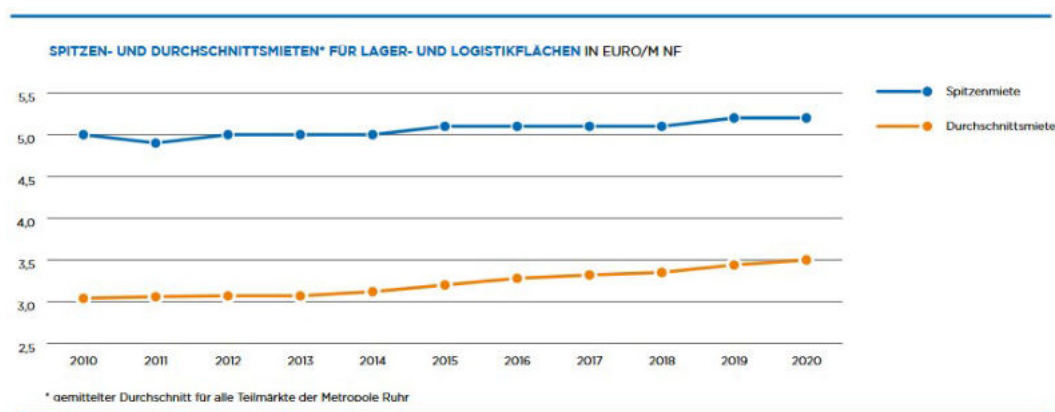
Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Model des GAA Essen von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ohne Betriebskosten auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

Sowohl im Grundbuch wie auch in der Teilungserklärung ist festgelegt, dass es sich nicht um Wohnräume handelt. Fraglich ist die Folgenutzung. Teileigentum können als Beispiel Büro- oder Praxisräume wie auch Lagerflächen sein. Die zu erstellende Nutzung ist im vorliegenden Fall völlig unklar, da der Aufteilungsplan die sehr allgemein formulierte Nutzung: ausgebauter Dachboden, nicht zu Wohnzwecken dienend, vorsieht. Eine Folgenutzung für die Räumlichkeiten als Lagerfläche kann und muss aufgrund des aktuellen Genehmigungsstand und der vorgefundenen Ausstattung als die wahrscheinlichste Möglichkeit angesehen werden.

Lagerflächen

Als Mietansatz können die ortsüblichen Mieten für Lager / Hallenflächen herangezogen werden.

Immobilienmarkbericht Ruhr 2020, Metropole Ruhr Business in Zusammenarbeit mit der Bulwiengesa AG



Immopromeo 2021 (Grundstücksbörse Ruhr e.V.):

Altbauhallen eingeschossig:

3,00 € bis 3,50 €/m²

Aufgrund des Rohbauzustandes und Lage im Dachgeschoss können die Räumlichkeiten nur im unteren Mietniveau von Lagerflächen bewertet werden.

Für die Lagerflächen im kann mit einem Mietzins in Höhe von **2,50 €/m²** Nutzfläche gerechnet werden.

3.3.2 Ertragswert des Teileigentums Nr. 15**Ortsübliche Nettokaltmiete**

Dachboden Nr. 15	48 m²	2,5 €/m²	120,00 €/Monat	1.440,00 €/Jahr
-------------------------	--------------	-----------------	-----------------------	------------------------

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt **1.440,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

(rd. 357 € / Sondereigentum gemäß GMB Essen) - 357,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 3,51 € /m² Wohnfläche bei 48 m²) - 168,48 €

Mietausfallwagnis: (4,0 % gemäß GMB Essen): - 57,60 €

- 583,08 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 583,08 €

Jährlicher Reinertrag 856,92 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

4,0 % x 11.200 € - 448,00 €

Ertrag des Teileigentums 408,92 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 32 Jahre

* Vervielfältiger * 17,874

bei 32 Jahren Restnutzungsdauer und 4,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 7.309,04 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 11.200,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Teileigentums 18.509,04 €

Ertragswert Teileigentum Nr. 15: rd. 18.500,00 €

3.4 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Markt-verhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum markt-konformen Sachwert des Grundstücks.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2022:

„Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

a) Struktur des Sachwertverfahrens

Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert (einschließlich Bodenwert) anzuwenden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.

b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.

c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.



Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage 4 ImmoWert V, NHK 2010 entnommen. Die Normalherstellungskosten werden ermittelt u.a. nach Objektarten, Ausführungsstandards, Größe und anderen Abweichungen. Die Normalherstellungskosten werden mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Qualitätsstichtag hochgerechnet. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

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

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2022 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 80 Jahren zugrunde.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktor) wird vor allem durch die Objektart, die Höhe der vorläufigen Sachwerte, die Lage und den Vermietungszustand des zu bewertenden Objektes beeinflusst.

Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

3.4.1 Sachwert Teileigentum Nr. 15

Bruttogrundfläche	rd. 70,00 m ²
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	400,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,635
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 * 1,635	654,00 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 70,00 m ² x 654,00 €/m ²	45.780,00 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 32 Jahre Restwert: Herstellungswert = 45.780,00 € * 0,40	18.312,00 €
Gebäudewertanteil Teileigentum Nr. 15	rd. 18.300,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewertanteil Teileigentum	18.300,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal 176,96/10.000 * 18.000 € = rd. 320 €	<u>+ 320,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	18.620,00 €
Bodenwert	<u>+ 11.200,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	29.820,00 €

Marktanpassung:

Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist nicht mit den durchschnittlichen Marktpreisen identisch. Es muss an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Bei dem Teileigentum Nr. 15 handelt es sich aktuell um einen nicht ausgebauten Dachboden. Sowohl gem. Grundbuch als auch gem. Teilungserklärung handelt es sich um nicht zu Wohnzwecken dienendes Teileigentum. Ob es ein Potenzial zur Nutzungsänderung in Wohnraum gibt, ist völlig unklar. Bauplanungsrechtlich wäre eine Genehmigung zur Nutzungsänderung denkbar. Jedoch müsste die Eigentümergemeinschaft der Änderung in Wohnungseigentum zustimmen.

Von einer gesicherten Zustimmung kann nicht ausgegangen werden. Aus diesem Grund kann auch nur von einer Nutzung als Teileigentum ausgegangen werden. Aufgrund dieser Gegebenheiten wird der Marktanpassungsfaktor mit 0,70 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $29.820,00 \text{ €} * 0,70 =$ 20.874,00 €

Marktangepasster Sachwert: 21.000,00 €

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 Teileigentum Nr. 15

Der Ertragswert wurde mit: rd. 18.500 Euro ermittelt.

Der Sachwert wurde mit: rd. 21.000 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 größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor). Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit einer Gewichtung von 2/3 und 1/3 Gewichtung am Sachwert = 19.333,33 €, **rd. 19.000,00 €.**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das Sondereigentum an einem nicht ausgebauten Spitzbodenbereich, Lage im Haus Huttropstr. 33. Die Eigentümergemeinschaft umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 13 Eigentumswohnungen und 6 Sondereigentumen (2 Spitzbodenbereiche und 4 Kellergaragen). Das Teileigentum Nr. 15 hat 48 m² im Rohbauzustand und wird über eine separate Treppe vom obersten Treppenpodest im Treppenhaus erschlossen.

Der Verkehrswert für **176,96 / 10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit 2 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in **45138 Essen, Huttropstr. 31, 33**, Gemarkung Huttrop, Flur 14, Flurstück 914, verbunden mit dem **Sondereigentum Nr. 15**, nicht ausgebauter Spitzboden in Haus 33, Grundbuch von Huttrop Blatt 2784, wird zum Wertermittlungstichtag 31.05.2022 mit gerundet

rd. 19.000 Euro

In Worten: neunzehntausend Euro geschätzt.
(entspricht bei ca. 48 m²: rd. 400 €/ m²)

Mülheim a.d. Ruhr, 19.08.2022

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.

Hinweis: Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der bisher aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Marktdaten. Mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert durch temporäre Betriebsschließungen und/oder andere Maßnahmen, als Folge präventiver Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Epidemie, sind mangels Erfahrungswerten nicht eingepreist. Auf diesbezügliche Risiken der Wertentwicklung wird ausdrücklich hingewiesen!

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:

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).

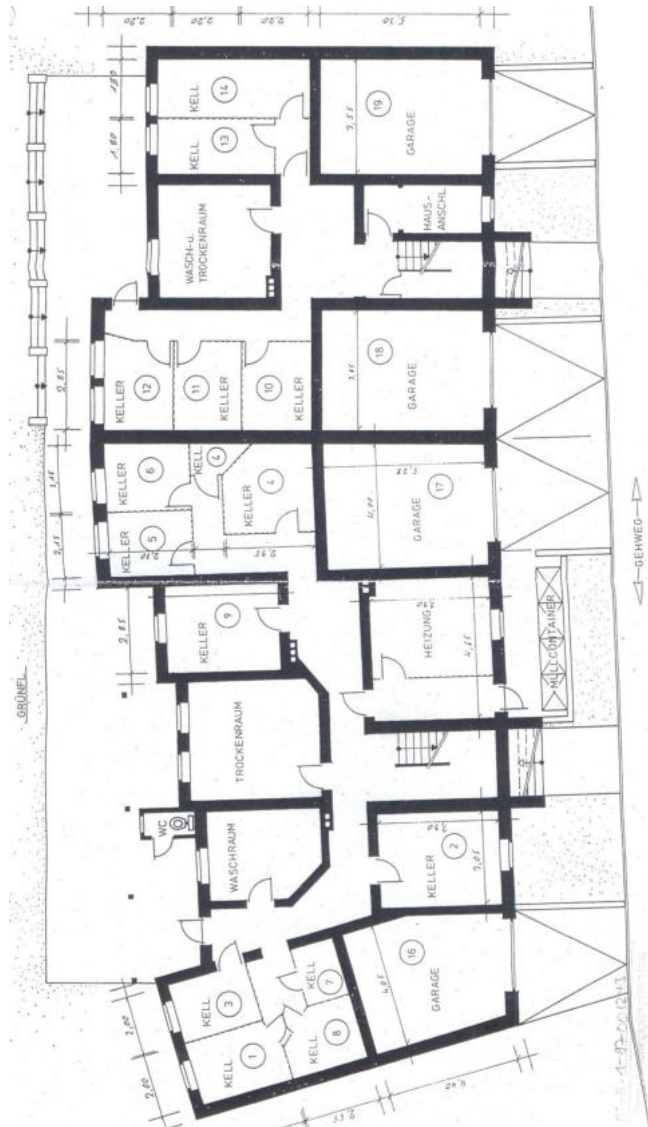
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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 Kellergeschoss

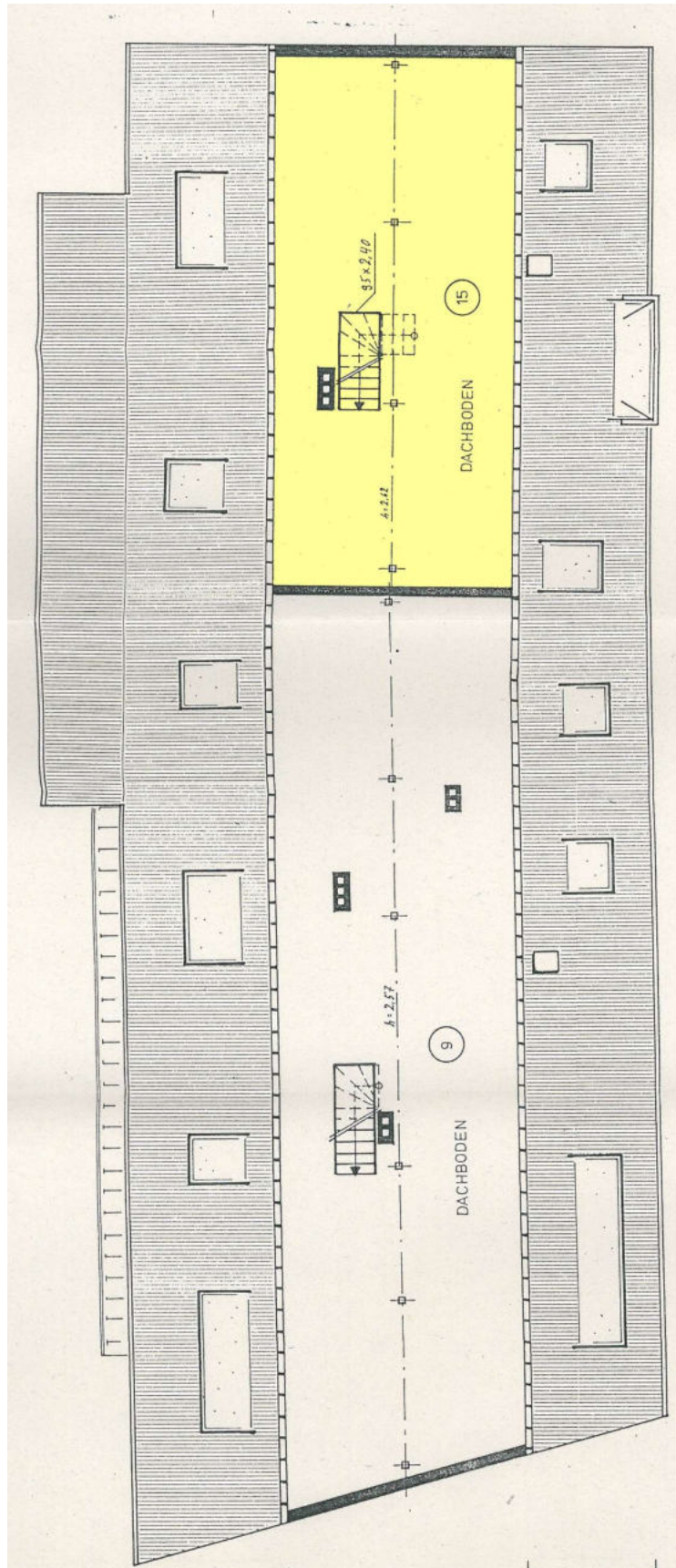
Anlage 3

Grundriss Erdgeschoss

Anlage 4

Grundriss Dachgeschoss

Anlage 5



Grundriss Spitzboden
mit dem zu bewertenden **Teileigentum Nr. 15**

Anlage 6

Gebäudeschnitt