

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

02.12.2024

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 185 K 13/24



Objekt: **11.250 / 100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit 4 Reihenhäusern (als 2-Familienhäuser) bebauten Grundstück in **45257 Essen, Brackmannhang 2, 4, 6, 8, 2a, 4a, 6a, 8a**, Gemarkung Kupferdreh, Flur 31, Flurstück 562, verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 2**, Wohnung im Gebäude **Brackmannhang 2a**, Wohnungsgrundbuch von Kupferdreh Blatt 1773 A.

Verkehrswert: **220.000,00 Euro**

Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag): 06.11.2024

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
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	18
2.1 Fotoreportage	21
2.2 Ausführung und Ausstattung	25
2.3 Massen und Flächen	33
3. Verkehrswertermittlung	34
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	34
3.2. Bodenwertermittlung	36
3.2.1 Bodenrichtwert	36
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 562	37
3.3 Ertragswertermittlung	39
3.3.1 Ertragswert	44
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2	45
3.4 Vergleichswertermittlung	46
3.4.1 Immobilienrichtwert	49
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 2	50
3.5 Verkehrswert	51
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 2	51

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 30.08.2024, Geschäftsnummer 185 K 13/24:

„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an dem Wohnungseigentum

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Kupferdreh Blatt 1773 A

BV lfd. Nr. 1

*11.250 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kupferdreh, Flur 31, Flurstück 562, Hof- und Gebäudefläche, Brackmannhang 2, 4, 6, 8, 2a, 4a, 6a, 8a, Am Gerichtshaus
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Untergeschoss des Hauses Brackmannhang 2 a, Aufteilungsplan Nr. 2,*

Eigentümer:

a) xxx

b) xxx

c) xxx

d) xxx

in Erbengemeinschaft

Verfahrensbevollmächtigte

zu a) – c):

xxx.

zu d):

xxxx

soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten einer Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.

Zur Sachverständigen wird bestellt:

Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim an der Ruhr.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Das Gutachten soll den Wert jedes Wohnungs- bzw. Teileigentums gesondert ausweisen.

Die Behörden werden gebeten, der Sachverständigen bei der Durchführung der übertragenen Aufgaben behilflich zu sein.“

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben vom Amt für Straßen und Verkehr der Stadt Essen zwecks Erschließungsbeiträge vom 02.12.2024.
 - 1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 02.10.2024.
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.10.2024.
 - 1.5 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 14.10.2024.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster, Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 15.10.2024.
 - 1.7 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation, <https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>.
 - 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Steele, Grundbuch von Kupferdreh Blatt 1773A vom 29.04.2024.
 - 1.9 Auskunft zum planungsrechtlichen über das Geoportal der Stadt Essen.
 - 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2024.
 - 1.11 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.13 Teilungserklärung, Urkundenrolle Nr. 210/1981 vom 25.08.1981, Änderung der Teilungserklärung UR-Nr. 337/1989 vom 13.09.1989.
 - 1.14 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen.
 - 1.15 Hausakte der Stadt Essen.
2. Eigentümer:
xxx
3. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:
 - 3.1 Angaben zu den Rücklagen, Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen, Informationen zu Sonderumlagen, Abrechnungen.
 - 3.2 Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die Hausverwaltung xxx

4. Durchgeführter Ortstermin:
 - 4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 06.11.2024:

Teilnehmer:
xxx, Rechtsanwälte xxx
xxx
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnten die gemeinschaftlichen Anlagen, bzw. die Außenanlagen, die Fassaden des Gebäudes, sowie das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2 und auch das im oberen Bereich des Gebäudes liegende Wohnungseigentum Nr. 1 besichtigt werden.
5. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 06.11.2024 festgelegt.
6. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 62 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit 10 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 9 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Essen (ca. 590 000 Einwohner).

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



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 – Kupferdreh.

Kupferdreh ist einer der südlichsten Stadtteile Essens, abseits des Zentrums und südöstlich des Baldeneysees an der Ruhr gelegen. Kupferdreh grenzt im Nordosten an den Stadtteil Byfang, im Süden an Velbert und im Westen an Heidhausen (die Ruhr bildet hier die Grenze), Fischlaken und Heisingen. Der Stadtteil ist geprägt durch eine lockere Wohnbebauung mit größeren Grünflächen und viel Landwirtschaft. Die abwechs-

lungsreiche Landschaft bietet ein vielseitiges Naherholungsgebiet mit Felderlandschaften, Wäldern, kleinen Tälern, Rad- und Wanderwegen bis hin zum beliebten Freizeitziel Baldeneysee. Die „Kupferdreher Straße“ im Stadtteilzentrum verfügt über sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die weitere Infrastruktur ist gut mit 2 Grundschulen, Kindergärten sowie dem St. Josef Krankenhaus.

Die Entfernung von dem zu bewertenden Grundstück bis zum Stadtkern, bzw. Hauptbahnhof von Essen beträgt ca. 11 km in nordwestlicher Richtung. Bis zum Stadtteilzentrum Kupferdreh sind es ca. 2,2 km in südwestlicher Richtung.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt in ca. 4,1 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Kupferdreh zur A 44.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere bis gute Wohnlage, Lageklasse 4 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen 2022 (= Faktor 1,08); bzw. gem. neuer Wohnlagenkarte: VI.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtteilzentrum von Kupferdreh, ca. 2,2 km entfernt. In der Niederweniger Straße und in der Byfanger Straße verkehren öffentliche Buslinien, Haltestellen sind in 300 und 800 m zu erreichen. In Kupferdreh besteht außerdem Anschluss an die S-Bahn.

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

Das zu bewertende Grundstück wurde mit 4 Reihenhäusern, zueinander versetzt und in Hanglage, bebaut. Jedes Haus umfasst zwei Wohnungen mit jeweils eigenen Hauseingängen an der höher gelegenen Ostseite und der tiefer gelegenen Westseite. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Reihenhäuser in ähnlicher Bauart und Garagengebäude. Charakteristisch ist die sich in den Geländeverlauf einfügende Bebauung.

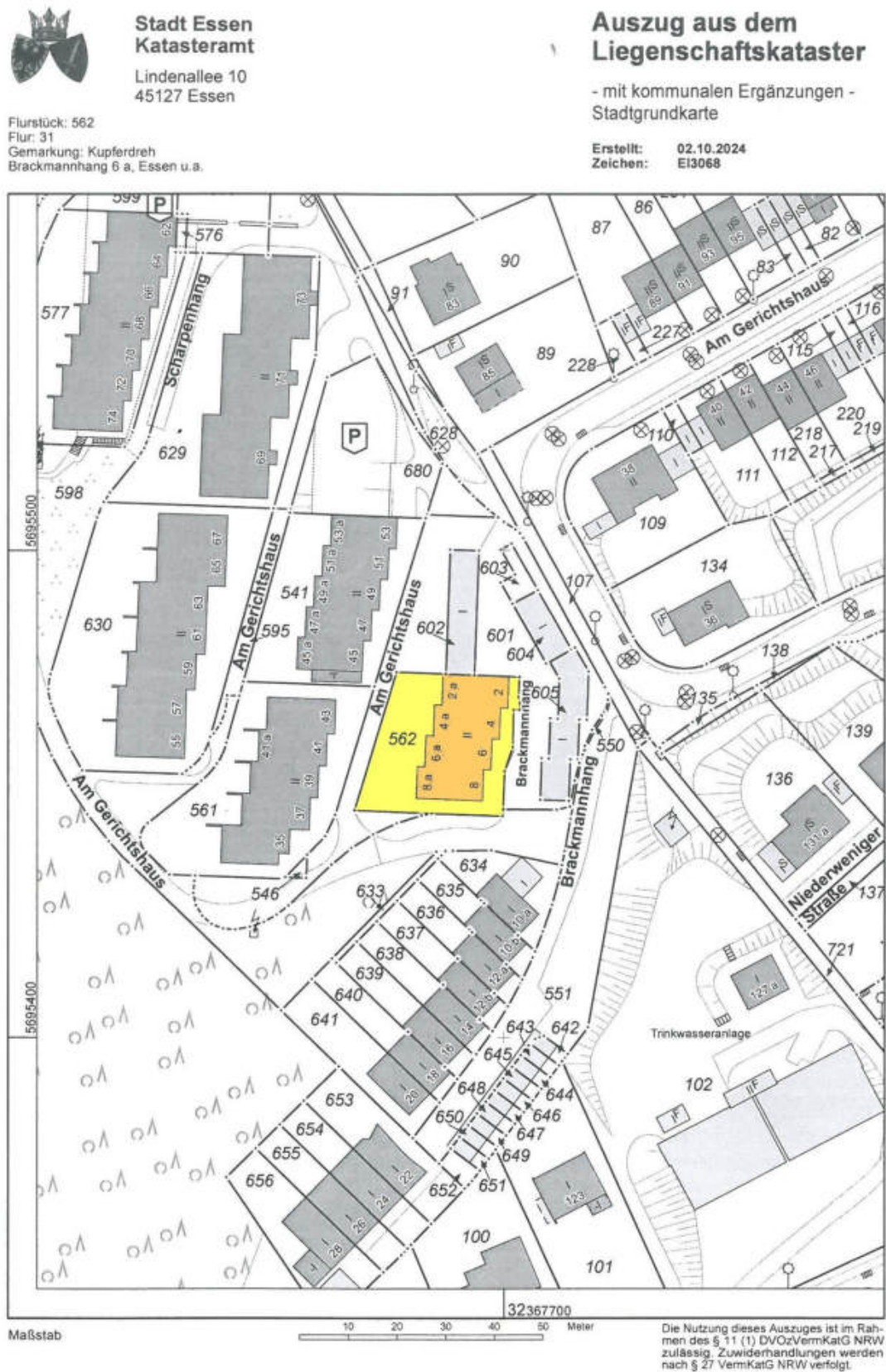
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Kupferdreh eingefügt:



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

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstück 562, eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 562

Tiefe:	Ca. 28,00 m West-Ost.
Breite:	Ca. 28,50 m Nord-Süd.
Grundstücksgröße:	800 m ² .
Topografie:	Abfallend von Ost nach West.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Brackmannhang</i> : Öffentliche Straße, im Bereich des zu bewertenden Objekts als Privatstraße, 30er Zone. <i>Am Gerichtshaus</i> : Öffentliche Straße, 30er Zone.
Straßenausbau:	<i>Brackmannhang</i> : Gepflastert Geh- und Fahrbahn ohne ausgewiesene Gehwege. Parkmöglichkeiten in gekennzeichneten Stellplatzflächen. <i>Am Gerichtshaus</i> : Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege. Teilweise Parkmöglichkeiten auf der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW sind für die Anliegerfronten zum <i>Brackmannhang 2, 2a, 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a</i> getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit nicht als Meldung vor. Die Kanalanschlussbeiträge sind für die Ableitung von Schmutzwasser getilgt. Es besteht ein Teilanschluss. <i>Anmerkung</i> : Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines ge-

sonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um 4 Reihenhäuser in Hanglage. Im östlichen, höher gelegenen Bereich erfolgt die Erschließung der oberen Wohnungen über brückenartige Treppen. Diese führen über die Lichthöfe, welche entlang der östlichen Hausfassaden erstellt wurden. Die Häuser sind frei zugänglich, die Lichthöfe wurden im oberen Bereich mit Stahlgeländern als Absturzsicherungen ausgestattet. An der tieferen westlichen Seite werden die unteren Wohnungen über Gartenbereiche erschlossen. An den Hausfassaden wurden, neben den Eingängen, auch befestigte Terrassen erstellt. Die Einfriedungen wurden unterschiedlich vorgenommen, überwiegend mit Büschen und Hecken, zwischen den Nachbarn teilweise mit Holzflechtelementen.

Anmerkung:

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

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuchs von Kupferdreh Blatt 1773A:

Amtsgericht Essen-Steele
Grundbuch von Kupferdreh
Blatt 1773A Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	/m²
		a		b	c/d	e			
1	2	3					4		
1		11.250 /100.000 (Elftausendzweihundertf+ünzig Hunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück				Gebäude- und Freifläche, Hof- und Gebäudefläche, Brackmannhang 2,4,6,8,2A,4A,6A,8A Am Gerichtshaus	08	00	
		Kupferdreh 31 562				-	7	98	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Untergeschoß des Hauses Brackmannhang 2 a, Aufteilungsplan Nr. 2.							
		Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die anderen Anteile sind in den Grundbüchern von Kupferdreh Blatt 1772a bis 1779a, ausgenommen dieses Blatt, eingetragen. Zur Veräußerung des Wohnungseigentums ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Dies gilt nicht für die Veräußerung							
		a) an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie							
		b) im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter							
		c) durch den Grundpfandrechtsgläubiger als Erwerber.							
		Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 25. August 1981 Bezug genommen. Eingetragen am 5. November 1982.							
2	zu 1	Die Bestimmung Ziffer 3.2 d) der Teilungserklärung ist aufgehoben. Aufgrund der Änderungsvereinbarung vom 13. September 1989 eingetragen am 28. Februar 1990.							

In **Abteilung II** des Grundbuches Kupferdreh Blatt 1773A besteht, abgesehen von der Anordnung zur Zwangsversteigerung, folgende Eintragung:

Amtsgericht Essen-Steele		Grundbuch von Kupferdreh		Blatt 1773A	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadtgemeinde Essen-Städtische Werke Essen- in Essen, des Inhalts, daß diese das Recht hat, durch das genannte Grundstück eine in ihrem Eigentum verbleibende Wasserhauptleitung zu verlegen und jederzeit alle Arbeiten auszuführen und alle Handlungen zu verrichten, die zur Unterhaltung, Erneuerung und zum Betrieb der Leitungen notwendig sind, und daß der Eigentümer des Grundstücks sich aller Handlungen zu enthalten hat, die der Stadt Essen die Ausführung dieser Arbeiten unmöglich machen oder ihr diese erschweren. Eingetragen am 20. November 1954 und von Blatt 1800 A hierher übertragen am 5. November 1982.			
2	1	Vier untereinander gleichrangige Grunddienstbarkeiten (Bergschädenminderwertverzicht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des in den Berggrundbüchern von a) Werden Band 18 Blatt 21 eingetragenen Steinkohlenbergwerkes Gilles Antonie m. Beilehn, b) Werden Band 23 Blatt 158 eingetragenen Steinkohlenbergwerks Prinz Friedrich c) Werden Band 18 Blatt 39 eingetragenen Steinkohlenbergwerks Bescheidenheit II, d) Werden Band 18 Blatt 17 eingetragenen Steinkohlenbergwerks Heidenreich. Im übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Mai 1973 in Verbindung mit der notariellen Erklärung vom 19. Juni 1973 und von Blatt 1800 A hierher übertragen am 5. November 1982.			

Die Eintragungen in Abt. II haben keinen wertrelevanten Einfluss.

Anmerkung Abt. II:

Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches, ermittelt.

Anmerkung:
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Mit der **Teilungserklärung UR-Nr. 210/1981** vom 25.08.1981 wurden folgende Sondernutzungsrechte zugewiesen, Auszug aus der Teilungserklärung, Haus 2, 2a betreffend:

Sondervereinbarungen

Der dieser Grundstücksteilungserklärung als Anlage 2 beigefügte Lageplan weist die zu jedem Haus gehörende Grundstücksfläche aus.

Die zu jedem Haus gehörende Grundstücksfläche ist in dem vorbezeichneten Lageplan jeweils rot und grün schraffiert dargestellt.

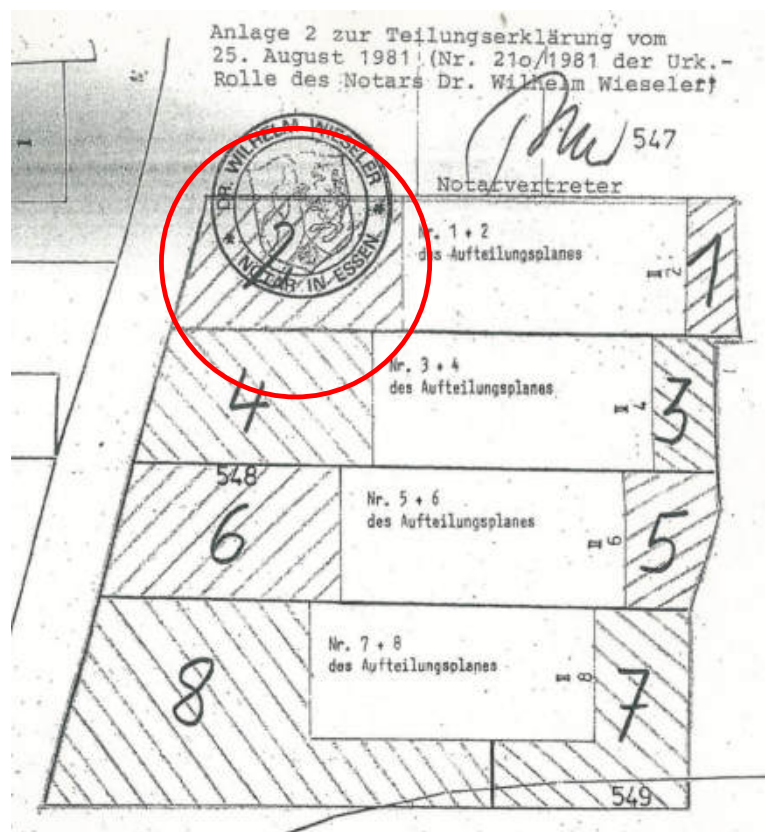
Die rot schraffierte Grundstücksfläche stellt die zu jedem Haus gehörende vordere Grundstücksfläche (Vorgarten) und die grün schraffierte Grundstücksfläche die zu jedem Haus gehörende hintere Grundstücksfläche (Hintergarten) dar. In den jeweils rot und grün schraffierten Grundstücksflächen sind die Nummern der Wohnungseigentume entsprechend dem Aufteilungsplan zu dieser Grundstücksteilungserklärung (Anlage 1) eingetragen, denen das alleinige dauernde unentgeltliche Nutzungsrecht an den entsprechend gekennzeichneten Grundstücksflächen zugeordnet wird.

Im einzelnen bestimme ich folgende Nutzungsregelung bezüglich der zu jedem Haus gehörenden Grundstücksflächen:

- a) Dem Erwerber, bzw. jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplanes steht das alleinige, dauernde, unentgeltliche Recht zu, die in dem anliegenden Lageplan rot schraffierte und mit der Nr. 1 bezeichnete Grundstücksfläche zu nutzen.

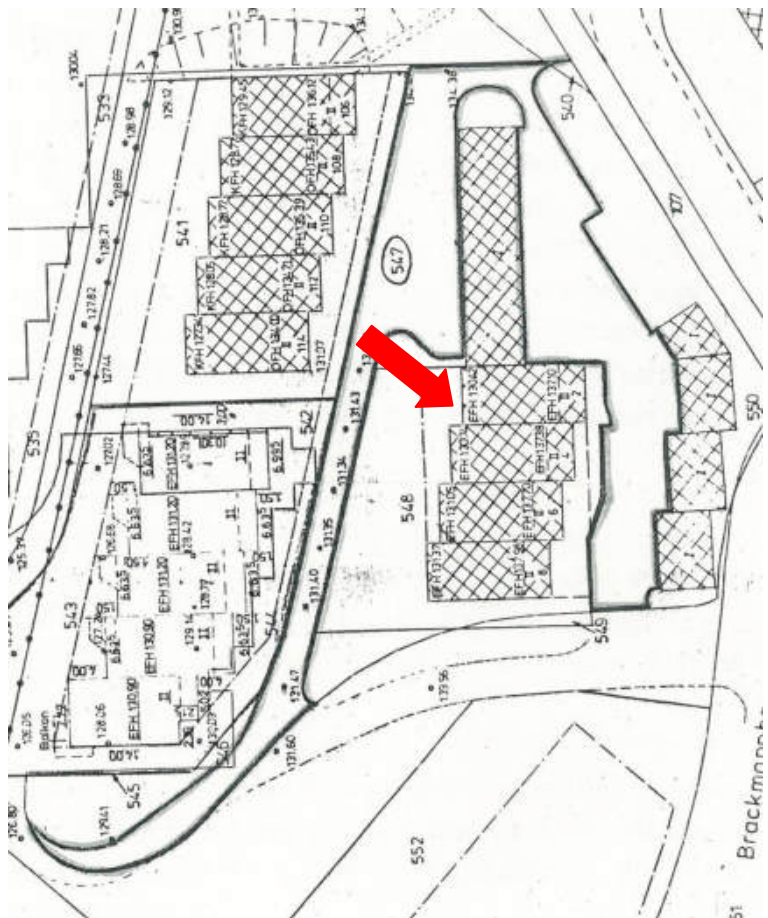
- b) Dem Erwerber bzw. jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes steht das alleinige, dauernde, unentgeltliche Recht zu, die in dem anliegenden Lageplan grün schraffierte und mit der Nr. 2 bezeichnete Grundstücksfläche zu nutzen.

Auszug aus dem zugehörigen Lageplan:



Dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 2 wurde die **Sondernutzungsfläche Nr. 2** zugewiesen. Hierbei handelt es sich um eine Gartenfläche mit Terrasse und Zuwegung zum Hauseingang.

Mit der **Bewilligung UR-Nr. 14/1983** vom 10.01.1983, wurde unter anderem zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 562, ein Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück ehemalige Nr. 547 eingeräumt. Das damalige Flurstück 547 ist heute Teilfläche des Flurstücks 601. Auszug aus dem zugehörigen Lageplan, (die Lage des zu bewertenden WE Nr. 1 wurde markiert):



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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Altlasten:

Auszug aus dem Schreiben des Amts für Geoinformation, Vermessung und Kataster, Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht:

im Rahmen der beantragten Kurzauskunft teile ich Ihnen mit, dass das angefragte Grundstück derzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist.

Angrenzende Bereiche wurden nicht betrachtet.

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Es handelt sich hierbei lediglich um eine Kurzauskunft. Eine Überprüfung der weiteren hier vorliegenden bodenrelevanten Unterlagen erfolgte nicht.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen von behördlichen Ermittlungen, auch unabhängig von Anfragen oder Auskünften, eine Auswertung von hier vorliegenden Informationen grundsätzlich auch zu einer veränderten Beurteilung führen und möglicherweise eine Erfassung im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten zur Folge haben kann.

Wohnbindung:

Laut Auskunft des Einwohneramts Essen, unterliegt das zu bewertende Objekt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 08.12.2009 in der geltenden Fassung, noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.

Bergbau:

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

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Prinz Friedrich“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 6.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können ggf. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichterklärung abgegeben wurde (was hier jedoch gegeben ist, siehe Eintragung in Abt. II).

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 Geltungsbe-
reich des seit dem 22.05.1981 rechtsverbindlichen
Bebauungsplanes Nr. 12/80 „*Scharpenhang, An den
Friedhöfen*“ mit folgenden Festsetzungen:

WR reines Wohngebiet

g geschlossene Bauweise

GRZ 0,4

GFZ 0,8

Gebäudetiefe max. 14,00 m

Eingezeichnete Baugrenzen.

*Anmerkung: Das zu bewertende Objekt wurde vor dem
Bebauungsplan erstellt.*

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Auszug aus den textlichen Festsetzungen:

Textliche Festsetzungen :

Innerhalb der Versorgungsflächen sind gem. § 31 (1) BBauG zweckgebundene bauliche Anlagen mit Zubehöreinrichtungen bis zu II Geschossen und einer GRZ von 0,4 als Ausnahme zulässig.

Kennzeichnung : gem. § 9 Abs. 3 BBauG

Sämtliche Flächen im Verfahrensgebiet liegen im Einflußbereich früheren oberflächennahen Bergbaues.



Flözausgehende

Sicherheitszonen im Bereich von Flözausgehenden



Sicherheitszone um Wetterschacht



Tgbr.

Tagesbruch

Des Weiteren liegt das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich der **Gestaltungssatzung** (für einen Teilbereich des Bebauungsplans 12/80) vom 10.04.1981, siehe im Anhang Anlage 7.

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:

Brackmannhang 2, 2a, 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a

4 Reihenhäuser, 3-geschossig in Splitlevelbauweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Massiver Mauerwerksbau mit Satteldach mit verschiedenen Dachneigungen.

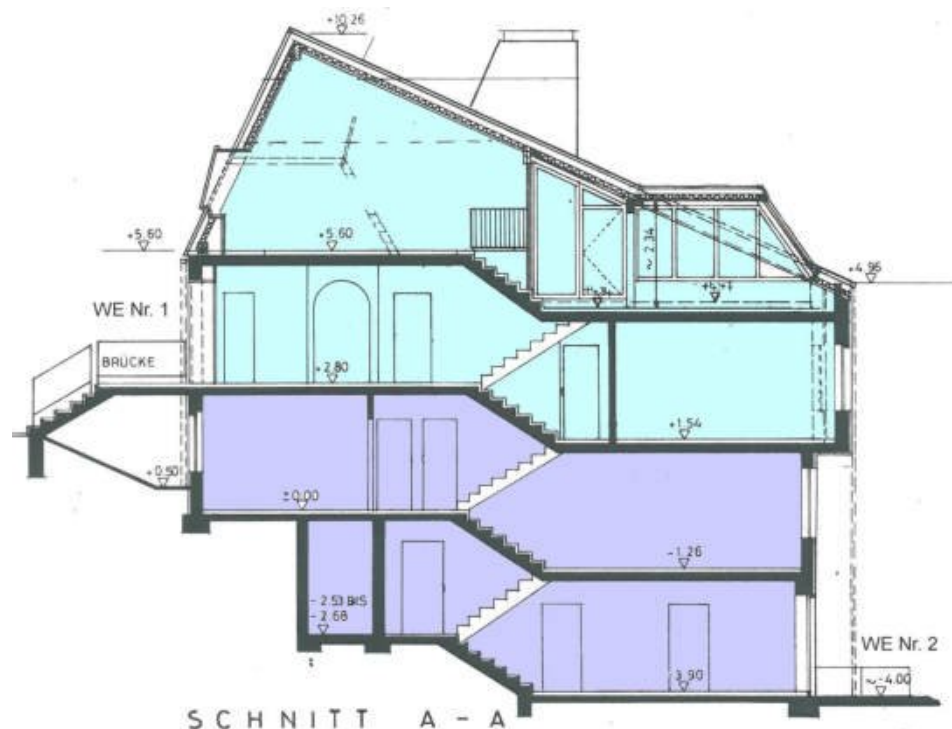
Je Haus 2 Wohneinheiten (mit Zweifamilienhauscharakter) mit eigenen Hausnummern/Hauseingängen.

Insgesamt 8 Wohnungseigentume (WE Nr. 1 bis Nr. 8, laut Aufteilungsplan).

Im nördlichen Endhaus Brackmannhang 2, 2a befinden sich die Wohnungseigentume Nr. 1 und Nr. 2.

Das zu bewertende **WE Nr. 2** wird von Westen begangen und umfasst Erdgeschoss 2 und Obergeschoss 2.

Siehe nachfolgenden Schnitt zur besseren Nachvollziehbarkeit (WE Nr. 1 hellblau, WE Nr. 2: violett):

**Baujahr:****Ca. 1979.****Bauschein:**

Nr. 63-2-40190/78 vom 11.09.1978 (Nachtrag zum Bauschein 63-2-40824/74 vom 18.06.1975), für die **Errichtung eines Einfamilienhauses.**

1. Nachtragsbauschein:

Nr. 63-2-40190/78 vom 12.10.1978, für die Konstruktion des Wohnhauses.

2. Nachtragsbauschein:

Nr. 63-2-40190/78 vom 09.11.1978, für die Konstruktion des Wohnhauses.

3. Nachtragsbauschein:

Nr. 63-2-40190/78 vom 12.10.1978, für die Konstruktion des Wohnhauses (Nachtrag).

4. Nachtragsbauschein:

Nr. 63-2-40190/78 vom 02.01.1979, für die Konstruktion des Wohnhauses (Nachtrag).

5. Nachtragsbauschein:

Nr. 63-2-40190/78 vom 25.10.1979, für die Durchführung der von den genehmigten Bauvorlagen abweichenden Änderungen und die Herstellung der Außenanlagen.

Rohbauabnahme:

Am 03.5.1979.

Schlussabnahme:

Am 10.06.1980.

- 6. Nachtragsbauschein:** Nr. 63-2-40190/78 vom 04.08.1980, für die von den genehmigten Bauvorlagen abweichende **Umfunktio-
nierung des Einfamilienwohnhauses als Einfamili-
enwohnhaus mit Einliegerwohnung**.
- Entwässerung:** Genehmigung Nr. 63-4-163/79 vom 07.05.1979 für die Ausführung der Haus- und Grundstücksentwässerungsanlage für ein Einfamilienwohnhaus und die Außenanlagen der Garagenanlage.
- Entwässerung:** Genehmigung Nr. 63-4-163/79 vom 10.11.1980, für die Ausführung der Haus- und Grundstücksentwässerungsanlage für ein Einfamilienwohnhaus, abweichend von der Genehmigung vom 07.05.1979.
- Entwässerung:** Erlaubnisbescheid Nr. 66-3-4-55/79 vom 04.04.1979 für das versickern/verrieseln des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück. *Anmerkung: Die Erlaubnis erlischt nach 20 Jahren.*
- Entwässerung:** Nachtrags-Genehmigung Nr. 63-4-478/79 vom 10.11.1980, für die Ausführung der Entwässerungsanlage für die PKW-Garage abweichend von der Genehmigung vom 07.05.1979 (in Verbindung mit dem Erlaubnisbescheid vom 04.04.1979).
- Abgeschlossenheits-
erklärung** AZ 63-2-40190/78 vom 21.03.1979. Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen mit Ziffer 6 bis Ziffer 9 bezeichneten Wohnungen und die mit Ziffer 6 bis Ziffer 9 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, Brackmannhang 2, 4, 6, und 8 sind in sich abgeschlossen.
- Abgeschlossenheits-
erklärung** Vom 05.10.1981. Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen mit Ziffer 1 bis Ziffer 2 bezeichneten Wohnungen **Brackmannhang 2** sind in sich abgeschlossen.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick von Südosten auf die zu bewertende Bebauung **Brackmannhang 2, 4, 6, 8, 2a, 4a, 6a, 8a** in Essen-Kupferdreh. Es handelt sich um eine Reihensanierung mit 4 Reihenhäusern, erbaut ca. 1979 in Massivbauweise. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 8 Wohnungseigentümer, 2 Einheiten in jedem Haus mit eigenen Hauseingängen. Die umliegenden Fahr- und Wegeflächen wurden mit Sechseck-Betonsteinplatten befestigt.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf die höher gelegene Ostseite, von der aus die oberen Wohnungen erschlossen werden. Rechtherhand das rechte Endhaus 2, 2a, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2 befindet (Zugang über die Rückseite, nicht im Bild). Die Hauseingänge werden über brückenartige Treppen erschlossen. Darunter befinden sich die tiefer liegenden Lichthöfe, welche den oberen Wohnungen als Sondernutzungsflächen zugeteilt wurden.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick auf die nördliche Giebelwand von Haus 2, 2a. Die Außenfassaden wurden im unteren Bereich mit einem Wärmedämmverbundsystem, Strukturputz und Anstrich ausgestattet. Der obere Bereich wurde mit Faserzementplatten auf einer Wärmedämmung verkleidet. Im Bildvordergrund ist die gepflasterte Außenfläche mit Parkdeck oberhalb der angrenzenden Garagen (siehe auch Bild 04) auf dem Nachbargrundstück.

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick von Norden auf die abfallende gepflasterte Zuwegung im tiefer gelegenen Bereich. Linkerhand das angrenzende Garagengebäude und im Hintergrund links das zu bewertende Haus 2, 2a. Rechts im Bild die Nachbarbebauung in ähnlicher Bauart.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Blick auf die Giebel-, und Rückfassade von Haus 2, 2a mit angrenzendem Garagengebäude. Im Dachgeschoss und dem darunter liegenden Geschoss befindet sich das Wohnungseigentum 1. In den beiden unteren Geschossen liegt das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2, Teil des gleichen Gebäudes. Im Dachgeschoss wurde eine Dachterrasse erstellt (WE Nr. 1).

**Bild 06*****Übersichtsbild***

Blick auf den westlichen, tiefer liegenden Grundstücksbereich, der dem WE Nr.2 als Sondernutzungsfläche zugeteilt wurde. Die Wohnung wird über eine Zuwegung mit mehreren Stufen aus Waschbetonplatten erschlossen. An der Rückfassade wurde eine Terrasse angelegt.



Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

Bild 07***Übersichtsbild***

Blick in den Lichthof an der Ostfassade von Haus 2, 2a. Dieser Bereich wurde durch die Teilungserklärung dem Wohnungseigentum Nr. 1 als Sondernutzungsfläche zugeteilt. Über die Betontreppe im Hintergrund, welche neben der Eingangstreppe nach unten führt, kann der Lichthof begangen werden. Die Fenster gehören zum Wohnungseigentum Nr. 2 (Küche und ein Zimmer).

Bild 08***Wohnungseigentum Nr. 2***

Blick auf die vor ca. 5 Jahren erneuerte Wohnungseingangstüre. Es handelt sich um eine Hauseingangstür aus Holz in Holzzarge, mit Glasfeldern und Edelstahlhandgriff.

Bild 09***Wohnungseigentum Nr. 2***

Blick auf den Bodenbelag. Es handelt sich um einen Fliesenbelag aus dem Baujahr. Einige Fliesen liegen laut Aussage der Mieter hohl. Der Fliesenbelag ist noch aus dem Baujahr und erneuerungsbedürftig.

Bild 10***Wohnungseigentum Nr. 2***

Blick in das Bad, welches vor etwa 15 Jahren modernisiert wurde. Ausstattung mit Badewanne, Duschtasse, Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit Granitplattenbelag, Wände türhoch gefliest.

Bild 11***Wohnungseigentum Nr. 2***

Blick in das Wohnzimmer mit Fensterfront nach Westen. Die Fenster aus Holz mit Isolierverglasung stammen aus dem Baujahr 1979. Jedoch ist die Erneuerung der Fenster bereits beschlossen.

Bild 12***Wohnungseigentum Nr. 2***

Blick auf die Elektrounterverteilung. Der Mieter hat hier Modernisierungen vorgenommen.

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.

Anmerkung: Am Ortstermin wurden das Haus Brackmannhang 2, 2a und die Wohnungseigentume Nr. 1 und Nr. 2 besichtigt. Da die Gebäude zusammen erstellt wurden, wird von gleicher Bauart der gesamten Reihenbebauung ausgegangen. Die nachfolgende Beschreibung orientiert sich jedoch überwiegend am Haus 2, 2a.

Räumliche Aufteilung Brackmannhang 2, 2a:

(Siehe Grundrisspläne in den Anlagen).

Wohnungseigentum Nr. 2: Erdgeschoss 2: Hauseingang 2a. Untere Ebene mit Diele, Zimmer und Bad. Treppenlauf. Obere Ebene mit Abstellkammer. Treppenlauf.

Obergeschoss 2: Untere Ebene mit Wohnbereich. Treppenlauf. Obere Ebene mit Flur, Küche und Kinderzimmer. Abstellraum WE Nr.1.

Wohnungseigentum Nr. 1: Erdgeschoss 1: Hauseingang 2. Obere Ebene mit Diele, WC, Küche und Kinderzimmer. Treppenlauf. Untere Ebene mit Eltern- und Kinderzimmer sowie Bad. Treppenlauf. Eine Ebene tiefer ein Abstellraum (obere Ebene von Obergeschoss 2).

Dachgeschoss 1: Untere Ebene mit Flur, Studio und Lichthof/Terrasse. Treppenlauf. Obere Ebene mit Wohnbereich.

Rohbau:

Umfassungswände: Mauerwerk, ca. 36,5 und 24 cm stark, lt. Planunterlagen. Trennwände zwischen den Häusern ca. 2 x 24 cm stark zzgl. 5 cm Luftschicht.

Außenfassaden mit Wärmedämmverbundsystem, Strukturputz und Anstrich. Obere Giebelseiten mit Faserzementplattenverkleidung mit darunterliegender Wärmedämmung. Hauseingang WE Nr. 1 seitlich mit Faserzementplattenverkleidung.

Innenwände: Mauerwerk, ca. 24 cm und 11,5 cm stark, lt. Planunterlagen.

Geschossdecken: Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion.

Dachform: Satteldach mit verschiedenen Dachneigungen, ca. 25 und 65°, kleiner Flach/Pulldachbereich. Dachgaube an der Ostseite.

Dachdeckung: Bitumen-Schindeln.

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Kupfer.

Haustechnische Anlagen:

Heizung: Haus Brackmannhang 2, 2a mit elektrischer Fußbodenheizung.

Elektroinstallation: Normale Ausführung.

Besondere Bauteile:

- Lichthof, Absturzsicherung mit Stahlgeländer.
- Treppe aus Betonteilen mit Stahlgeländer als Brücke über den Lichthof zum Hauseingang Brackmannhang 2 (WE Nr. 1).
- Treppe aus Beton zum Lichthof, zugänglich über ein Stahltörchen innerhalb der Absturzsicherung.

- Dachterrasse mit massiver Brüstung und Kupferblechabdeckung, ausgestattet mit Waschbetonplattenbelag.
- Dachgaube an der Ostseite. Front- und Seitenflächen mit Faserzementplattenverkleidung.
- Überdachung Hauseingang Brackmannhang 2a (WE Nr. 2) aus Plexiglas o. ä. an Stahlkonstruktion.
- Kamin mit Faserzementplattenverkleidung und Abdeckung.

Barrierefreiheit:

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

Baulicher Zustand allgemein:

Die Bebauung befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, ordentlichen Zustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die verputzten Fassadenbereich zeigen sich teilweise verfleckt und sind mittelfristig neu zu streichen.
- Im Bereich der Dachterrasse WE Nr. 1 wurde festgestellt, dass die Fenster keine Außenfensterbänke besitzen. Hier zeigen sich deshalb stellenweise Laufspuren von Wasser.
- Die Fassaden wurden in Teilbereichen mit Faserzementplatten (lt. Hausakte Eternitplatten auf Dämmung) verkleidet. Aufgrund des Baujahrs ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um asbesthaltiges Material handelt, wie es üblicherweise in diesen Jahren verbaut wurde. Für eine genaue Feststellung ist jedoch die Laboruntersuchung einer Materialprobe notwendig. Sollte sich bestätigen, dass es sich um asbesthaltige Platten handelt, ist im Fall einer Fassadensanierung mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.
- Die Holzfenster stammen aus dem Baujahr 1979 und sind aufgrund des Alters zu erneuern.
- Im Dachbereich zeigen sich augenscheinlich geflickte Bereiche, insbesondere im Bereich des Dachflächenfensters an der Ostseite, Haus 2, 2a. Die Dächer sind zu sanieren.

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.

Laut Angaben der Hausverwaltung gibt es derzeit keinen Energieausweis für das Gebäude. Dieser ist zu erstellen.

Die Kosten für die Behebung der Schäden sind von der Eigentümergemeinschaft anteilig nach Miteigentumsanteilen zu tragen. Gemäß Abrechnung der Hausverwaltung für das Jahr 2023 beträgt die Erhaltungsrücklage ca. 62.300 € zum 31.12.2023.

An der Eigentümerversammlung am 14.12.2023 wurde beschlossen, durch die Hausverwaltung entsprechende Angebote für die Fenstererneuerung einzuholen. Die Maßnahme soll mit 60.000 € durch die Rücklage finanziert werden, der Restbetrag durch Sonderumlagen. Am 17.07.2024 teilte die Hausverwaltung die entsprechenden Kosten und Sonderumlagen für die einzelnen Wohnungseigentume mit. Das zu bewertende Wohnungseigentum hat eine Sonderumlage in Höhe von 4.241,59 € zu tragen, fällig am 15.10.2024. Es wird davon ausgegangen, dass diese Sonderumlage bereits bezahlt wurde und auf einen neuen Eigentümer keine Kosten diesbezüglich zukommen.

Auf der letzten Eigentümerversammlung am 06.11.2024 wurde beschlossen, die Dächer zu sanieren. Aus Kostengründen wird der Leistungsumfang beschränkt auf Abdeckung des Daches, Sanierung von Lattung, Unterspannbahn sowie neue Ziegeleindeckung des Steildachs und des Hauptdach sowie Sanierung des Flachdachs. Der Zeitpunkt der Ausführung richtet sich nach der Vorlage der 3 eingeholten Angebote und der Verfügbarkeit der Dachdecker. Die Sanierungen sollen aus Kostengründen als Teilmaßnahme von Haus zu Haus betrachtet werden.

Zum 31.10.2024 sind angeblich 69.000 € vorhanden. Davon werden jedoch 60.000 € für den Austausch der Fenster entnommen, so dass zum Wertermittlungsstichtag nur eine geringe Erhaltungsrücklage vorhanden ist.

Je Haus wird von einem aufzubringenden Kostenvolumen von 50.000 € ausgegangen (für die Dachsanierung und Anstrich Fassaden), was bei 4 Häusern ca. 200.000 € ausmacht.

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der **Wertminderung** abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche Wertminderung sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes.

Im vorliegenden Fall wird der Faktor mit 0,85 der ermittelten Kosten geschätzt:

$200.000 \text{ €} * 0,85 = 170.000 \text{ €}.$

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln wird in Höhe von ca. 170.000 € geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Vergleichswert). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung. Anteilige Wertminderungen am Gemeinschaftseigentum:

Wertminderung für das Sondereigentum Nr. 2

anteilig: $\frac{11.250 \times 170.000}{100.000} = 19.125,00 \text{ €}$ **rd. 19.000,00 €**

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 2

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude: Die Wohnung Nr. 2 wird von Westen über einen eigenen Hauseingang (Brackmannhang 2a) erschlossen und umfasst zwei Geschosse: Das Eingangs-, bzw. Erdgeschoss 2 und das Obergeschoss 2, jeweils aufgeteilt in 2 Ebenen (Splitlevel).

Räumliche Aufteilung/Grundrissgestaltung: 3 – Zimmer-Wohnung mit Reihenhausharakter von ca. 99 m² Wohnfläche. Aufteilung: Hauseingang und Diele, Abstellkammer unter der Treppe, Zimmer, Innenbad. Ein Treppenlauf nach oben, Flur und Abstellraum. Ein Treppenlauf nach oben zum Wohnbereich. Ein Treppenlauf nach oben, Flur, Küche und Kinderzimmer/Büro. Zum besseren Verständnis siehe Beschreibung der Aufteilung auf Seite 18/19 und Planunterlagen im Anhang.

Treppe: Stahlbetontreppenläufe und Podeste mit Fliesenbelag und Stahlgeländer sowie Stahlhandläufe an der Wand zwischen den Ebenen.

Fußböden: Diele, Flure und Küche mit Fliesenbelag. Zimmer, Wohnbereich und Abstellraum mit Laminatbelag. Bad mit Granitplattenbelag.

Wände: Strukturputz und Anstrich. Putz, Tapete und Anstrich. Küche mit Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsfläche. Bad ca. türhoch gefliest. Bad türhoch gefliest.

Decken: Putz und Anstrich.

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr

	1979, teilw. mit manuell bedienbaren Kunststoffrollläden. Innenfensterbänke aus Marmor, Außenfensterbänke aus Metall und Beton.
Türen:	Hauseingangstür aus Holz in Holzzarge, mit Glasfeldern und Edelstahlhandgriff. Innentüren aus Holz in Holzzargen.
Heizung:	Elektrische Fußbodenheizung. Im Bad elektrischer Heizkörper.
Elektroinstallation:	Normale erneuerte Ausführung, Elektrounterverteilung im Treppenraum, mit FI-Schalter. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer und Untertischgerät.
San. Einrichtungen:	Innenbad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper, Waschbecken und Duschtasse. Abzugslüftung.
Besondere Einrichtungen:	Einbauküche – Eigentum der Mieter, ohne Wertansatz.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist vermietet.

Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr. 2:

Die Wohnung befindet sich in einem altersentsprechenden Zustand, teilweise mit Ausstattung aus dem Baujahr. Teilweise sanierungsbedürftiger Zustand. Das Badezimmer wurde vor ca. 15 Jahren modernisiert, die Hauseingangstür wurde vor ca. 5 Jahren erneuert. Zum Teil wurden neue Laminatböden gelegt. Zudem hat der Mieter die Elektrik modernisiert.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Fliesenbeläge sind überwiegend alt und erneuerungsbedürftig.
- Die Holzfenster stammen aus dem Baujahr und sind somit ca. 45 Jahre alt. Sie sind aufgrund des Alters zu erneuern. Der Mieter berichtete außerdem von Undichtigkeiten. Stellenweise wurde Kondenswasserbildung festgestellt. Die Erneuerung der Fenster wurde durch die Eigentümergemeinschaft bereits beschlossen. Siehe vorhergehende Ausführungen unter „Baulicher Zustand allgemein“.
- Die Absturzsicherung am Wohnzimmerfenster ist fachgerecht anzubringen.
- An der erneuerten Haustür blättert die Farbe ab.
- Der Mieter hat teilweise Raumfeuchter aufgestellt, angeblich um Schimmelpilzbildung in den Räumen vorzubeugen.
- Laut Angaben des Mieters ist der Schallschutz zwischen den Einheiten (WE Nr. 1 und Nr. 2) sehr schlecht. Hier sollten entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung ergriffen werden.

Die Sanierungskosten werden mit rd. 150 € / m² Wohnfläche geschätzt.

150 € / m² * rd. 99 m²/Wohnfläche = 14.850,00 €. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer Kostenfaktor von ca. 20 %, = 14.850,00 € * 1,20 = 17.820,00 €.

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche Wertminderung sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes.

Im vorliegenden Fall wird der Faktor mit 0,85 der ermittelten Kosten geschätzt:
17.820 € * 0,85 = 15.147,00 €.

Die Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von **ca. 15.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

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.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit 4 zueinander versetzt angeordneten Reihenhäusern bebaut. Gleichzeitig handelt es sich um ein Grundstück in Hanglage. Jedes Haus umfasst 2 Wohnungen mit jeweils eigenem Hauseingang. Die Hanglage wurde genutzt, um den unteren Wohnungen den Zugang an der tiefer gelegenen Westseite zu ermöglichen und den oberen Wohnungen an der höher gelegenen Ostseite. Die oberen Wohnungen werden über brückenartige Treppen erschlossen, welche über die Lichthöfe an der Ostfassade führen. Die Lichthöfe wurden u.a. geschaffen, um dem darunter liegenden Geschoss Licht zu verschaffen und wurden oben mit einer Absturzsicherung, bzw. einem Stahlgeländer ausgestattet, ebenso wie die Treppen. Neben den Treppen befindet

sich jeweils der Zugang über ein Stahltörchen zu einer Betontreppe, die in die tiefer gelegenen Lichthöfe führt. Mit der Teilungserklärung wurden diese Außenbereiche, bzw. die Lichthöfe, den jeweiligen oberen Wohnung zugeordnet.

An der Westseite befinden sich die tiefer liegenden Außenbereiche des zu bewertenden Grundstücks, über welche die unteren Wohnungen erschlossen werden. Diese Bereiche wurden gleichzeitig als Gartenflächen mit Terrassen gestaltet. Die Zuwegungen zu den Hauseingängen wurden mit Waschbetonplatten o. ä. befestigt. Die Einfriedungen wurden unterschiedlich vorgenommen, überwiegend mit Büschen und Hecken. Mit der Teilungserklärung wurden diese Außenbereiche den jeweiligen unteren Wohnungen zugeordnet. An die nördliche Giebelwand von Haus Brackmannhang 2, 2a, welche direkt auf der Grundstücksgrenze steht, grenzt ein Garagengebäude an, das nicht zur Eigentümergemeinschaft gehört. Ein Grünstreifen entlang der Wohnhausfassade liegt bereits auf dem Nachbargrundstück. Im südlichen Grundstücksbereich zieht sich der östliche Lichthof als Gartenfläche um die Bebauung herum, hier Haus Brackmannhang 8,8a.

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

Wohnflächen

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

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

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

Wohnfläche Wohnungseigentum Nr. 2

Diele:	$5,37 * 2,08 =$	11,17 m ²
AB:	$0,98 * 0,70 =$	0,69 m ²
Zimmer:	$3,46 * 4,23 =$	14,64 m ²
Bad:	$3,32 * 1,68 =$	5,58 m ²
Podest:	$2,09 * 0,4 / 2 + 2,09 * (1,04 + 0,56 / 2) =$	3,76 m ²
Wohnen:	$5,84 * 6,25 - 1,20 * 2,07 =$	34,02 m ²
Zimmer:	$2,85 * 3,23 =$	9,21 m ²
Diele:	$2,08 * 0,94 + 1,55 * 0,95 =$	3,43 m ²
Küche:	$4,35 * 2,78 + 0,97 * 0,82 =$	<u>12,89 m²</u>
		95,39 m ²
Zzgl. Terrassenfläche*:	$95,39 * 0,15 * 0,25 =$	<u>3,58 m²</u>
		98,97 m ²

Wohnfläche WE Nr. 2 gesamt:

rd. 99,00 m²

Terrasse tatsächliche Größe: $6,34 * 4,75 = 30,12 \text{ m}^2$

Nutzfläche, Kellerersatzraum: $3,35 * 1,83 - 0,31 * 0,36 =$

6,02 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.

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

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

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

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

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

3.2. Bodenwertermittlung

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

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

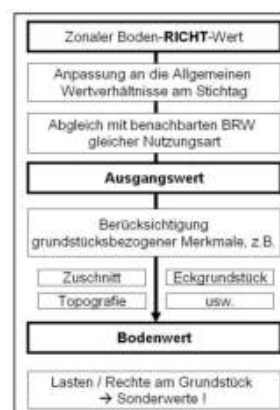
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende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

3.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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



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

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 17592 Essen-Kupferdreh, Brackmannhang 2 bis 8, zum Stichtag 01.01.2024:

350,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitrags-	
rechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= I - II
Grundstückstiefe	= 40 m

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 562

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 bei 400 €/m² oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück als durchschnittlich für seine Zone eingestuft werden kann. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **350 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2024 abgeleitet.

Von 2022 auf 2024 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in den relevanten Zonen. Aufgrund der allmeinen Marktlage mit Preisrückgängen bzw. Stagnation seit Herbst 2022 wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **350 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungstichtag 06.11.2024 herangezogen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 06.11.2024 wie folgt geschätzt:
Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$800 \text{ m}^2 * 350,00 \text{ €/m}^2 = 280.000,00 \text{ €}$$

rd. 280.000,00 €

3.2.3 Bodenwertanteile der Sondereigentume

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

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

Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 2 (Haus Nr. 2a):

anteilig: $\frac{280.000 \times 11.250}{100.000} = 31.500,00 \text{ €}$ **rd. 31.500,00 €**

3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

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

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzungsfläche (NUF)

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

Rohertrag

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

Wohnnutzung

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

Gewerbliche Nutzung

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für unvermietetes Wohnungseigentum bei 1,7 % bei einer Standardabweichung von 1,5 bzw. für vermietete Objekte 2,0 % mit einer Standardabweichung von 1,7, wobei angemerkt wird, dass mäßige Lagen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten rechtfertigen, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten.

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine mittlere bis gute Lage. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten tlw. Preisabfälle festzustellen sind. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **2,0%** geschätzt (vermietet, bessere Lage, Preisrückgänge, Erhaltungsstau).

Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die dazugehörigen Modellparameter zu verwenden, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2024:

"Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind die unten angegebenen Modellparameter zwingend zu beachten. Im Einzelfall ist die sachverständige Einschätzung der allgemeinen Marktverhältnisse und der Auswirkung der objektspezifischen wertrelevanten Gegebenheiten auf den Liegenschaftszinssatz unabdingbar (Modellkonformität)."

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA. NRW verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Die Restnutzungsdauer wurde nach einer fiktiven Instandsetzung des Wohnungseigentums bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **39 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

Die Wohnung ist vermietet

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

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für den Wertermittlungsstichtag wird der Mietspiegel vom 01.08.2022 (gem. Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) 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 1979): **rd. 7,56 €/m²**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Wohnlage 4) * 1,08

Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (99 m²) * 1,01

Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges
gem. Punkt 8 und 9. etc. (fiktive Instandsetzung wie Erneuerung der Fenster, Dachreparatur etc. vorausgesetzt, eigener Eingang) * 1,09

Mietwert gem. Mietspiegels:

$7,56 \text{ €} * 1,08 * 1,01 * 1,09 = 8,99 \text{ €/m}^2$ **rd. 9,00 €/m²**

Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:

Die tatsächliche Miete beträgt 750 €/Monat, das entspricht 7,58 €/m²/Monat bei 99 m².

Die tatsächliche Miete liegt deutlich unterhalb der ortsüblichen Miete. Sie kann jedoch im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (Kappungsgrenze etc.) bis auf das ortsübliche Niveau erhöht werden ($7,58 \text{ €} * 1,20 = 9,10 \text{ €/m}^2/\text{Monat}$).

Es wird gemäß Modell des GAA Essen von der marktüblichen Miete ausgegangen.

3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2**Ortsübliche Nettokaltmiete**

Wohnung Nr. 2	99 m ²	9,00 €/m ²	891,00 €/Monat	10.692,00 €/Jahr
---------------	-------------------	-----------------------	----------------	------------------

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt **10.692,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 412 € / Wohnung) - 412,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,50 € /m² Wohnfläche bei 99 m²) - 1.336,50 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 213,84 €

- 1.962,34 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.962,34 €

Jährlicher Reinertrag 8.729,66 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

2,0 % x 31.500 € - 630,00 €

Ertrag des Wohnungseigentums 8.099,66 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 39 Jahre

* Vervielfältiger * 26,903

bei 39 Jahren Restnutzungsdauer und 2,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 217.905,15 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 31.500,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 249.405,15 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Wertminderung Instandhaltungstau am Gemeinschaftseigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 27-29) - rd. 19.000,00 €

Wertminderung Instandhaltungstau am Sondereigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 30/31) - rd. 15.000,00 €

215.405,15 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 2: rd. 215.000,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Allgemeines

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

Grundsätzliches

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

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

Ermittlung

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

Anwendung

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

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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

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

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

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

Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

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

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

Tabelle 6.1: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117074, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Kupferdreh
Immobilienrichtwertnummer	117074
Immobilienrichtwert	2100 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1962
Wohnfläche	69 m ²
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tabelle 1: Richtwertdetails

3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 2

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

Immobilienrichtwert			2.100,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2024	06.11.2024	1,0 2.100,00 €/m ²
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 2.100,00 €/m²
Baujahr	1962	1979	1,068
Wohnfläche	69 m ²	99 m ²	1,064
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,00
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	1 WE	1,10
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Vorhanden	1,00
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht Vorhanden	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Vermietet	0,896
Summe Zu / Abschläge			2.100,00 €/m ² *1,068 *1,064 *1,10 * 0,896
Vorläufiger Vergleichswert			2.351,98 €/m ²
Angepasster Vergleichswert			rd. 2.350,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		99 m ²	232.650,00 €
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“		Reihenhauscharakter	*1,10 255.915,00 €
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)		34.000 €	- <u>34.000,00 €</u> 221.864,00 €
Vergleichswert			rd. 222.000,00 €

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. 2

Der Ertragswert wurde mit: rd. 215.000 Euro ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit: rd. 222.000 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit abgeleitet wie auch die Daten des Vergleichswertverfahrens. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Ertragswert = **rd. 220.000 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vermietetes Wohnungseigentum in einem Reihenhauses mit 2 Wohnungen. Das Haus ist Teil einer Eigentümergemeinschaft, bestehend aus 4 Reihenhäusern mit insgesamt 8 Wohnungseigentumen (2 in jedem Haus). Die Bebauung befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden, Zustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2 liegt in den 2 unteren Geschossen von Haus Brackmannhang 2a, welches das nördliche Endhaus der Reihenbebauung ist. Die Wohnung wird von der tiefer liegenden östlichen Seite her erschlossen.

Die 3-Zimmer-Wohnung besitzt eine Größe von rd. 99 m² Wohnfläche und eine durch die Splitlevelbauweise geprägte Grundrissgestaltung über 4 Ebenen. Die Räume besitzen eine zum Teil alte Ausstattung aus dem Baujahr und befinden sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand. Das Bad wurde vor etwa 15 Jahren modernisiert,

in den Zimmern wurde ein Laminatboden eingebracht und die Elektrik wurde erneuert. Die Wertminderung für Renovierungsmaßnahmen im Sondereigentum wurde mit insgesamt rd. 15.000 € von den Verfahrensergebnissen in Abzug gebracht. Für anstehende Erhaltungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum (Fassadenanstrich, Dächer) wurde eine anteilige Wertminderung in Höhe von rd. 19.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert für **11.250 / 100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit Reihenhäusern bebauten Grundstück in 45257 Essen, **Brackmannhang 2, 4, 6, 8, 2a, 4a, 6a, 8a**, Gemarkung Kupferdreh, Flur 31, Flurstück 562, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 2, Wohnung im Gebäude Brackmannhang 2a, Wohnungsgrundbuch von Kupferdreh Blatt 1773 A, wird zum Wertermittlungstichtag 06.11.2024 mit gerundet

rd. 220.000 Euro

In Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro geschätzt.

(entspricht bei ca. 99 m²: rd. 2.220 €/ m², Rohertragsvervielfältiger: 20,6)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 34.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 254.000,00 € (2.570 €/m² Wohnfläche, Rohertragsvervielfältiger: 23,8).

Mülheim a.d. Ruhr, 02.12.2024

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, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Auszug aus der Gestaltungssatzung.

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).

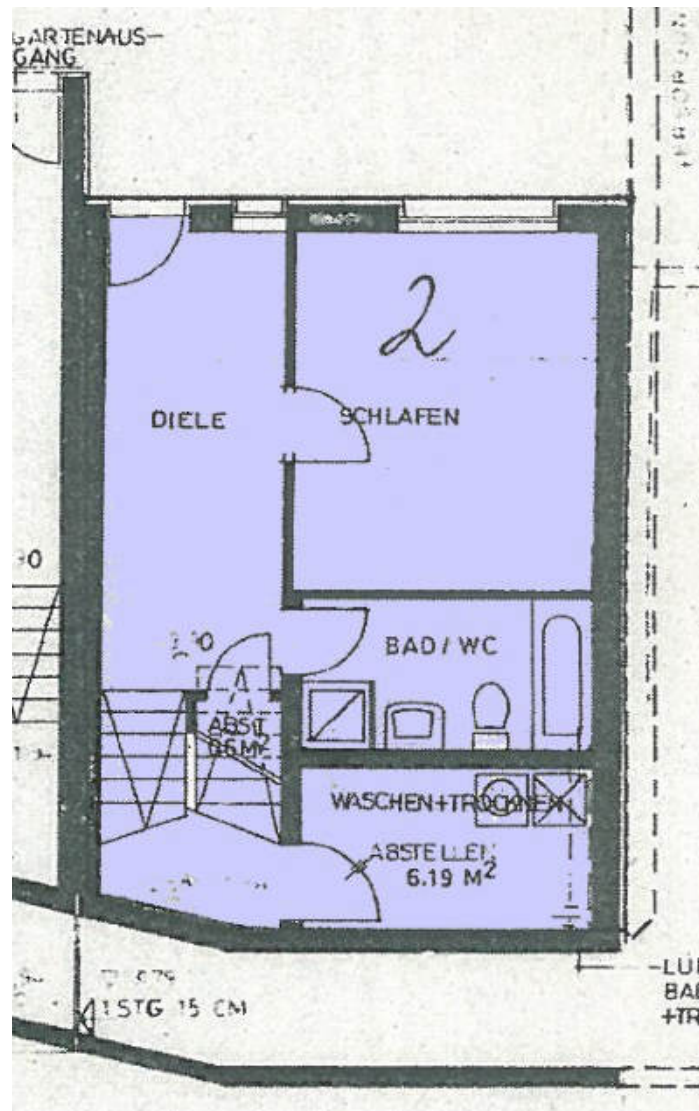
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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.

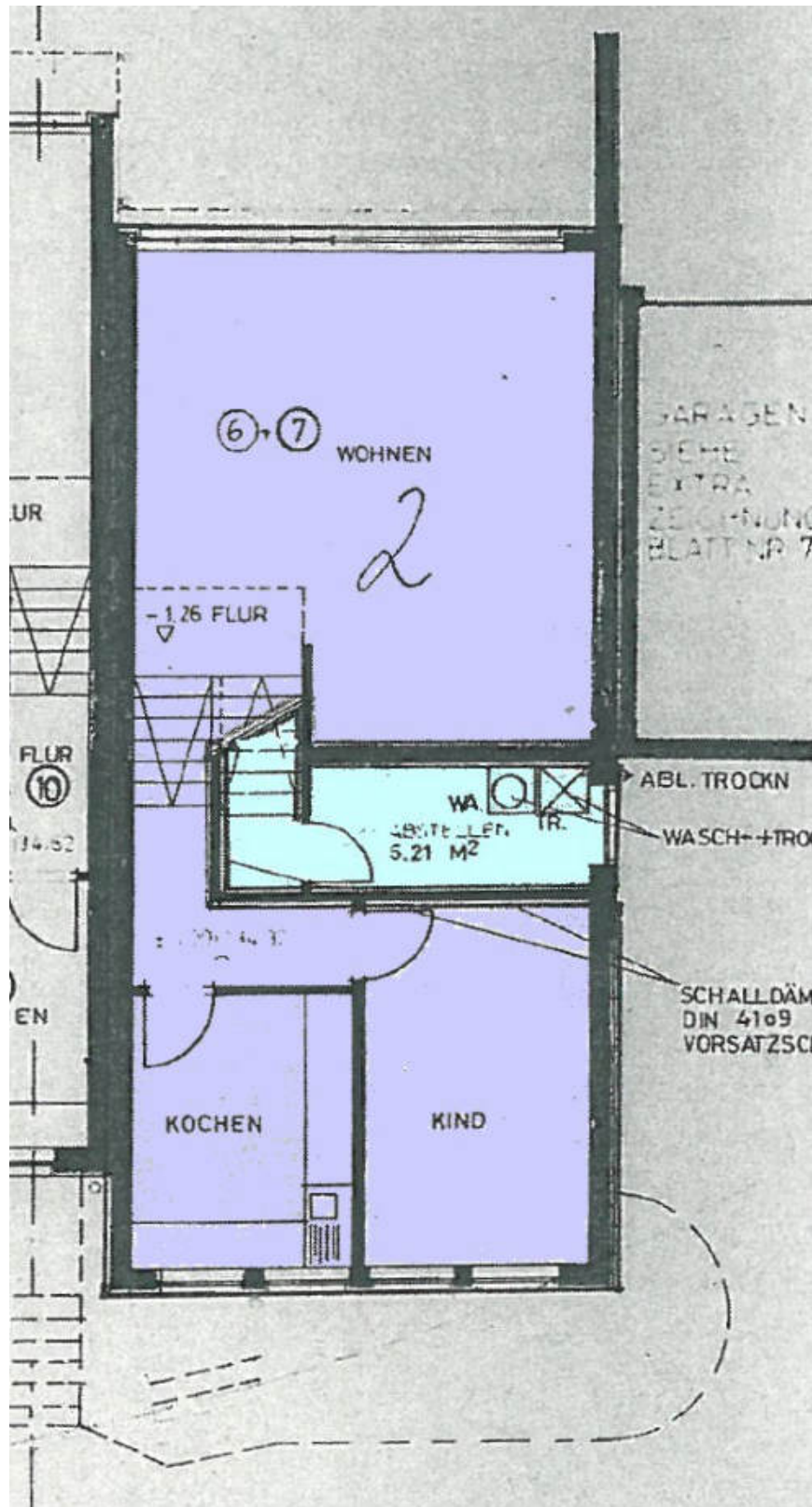
Anlage 2

Brackmannhang 2, 2a

Grundriss Erdgeschoss 2, obere und untere Ebene

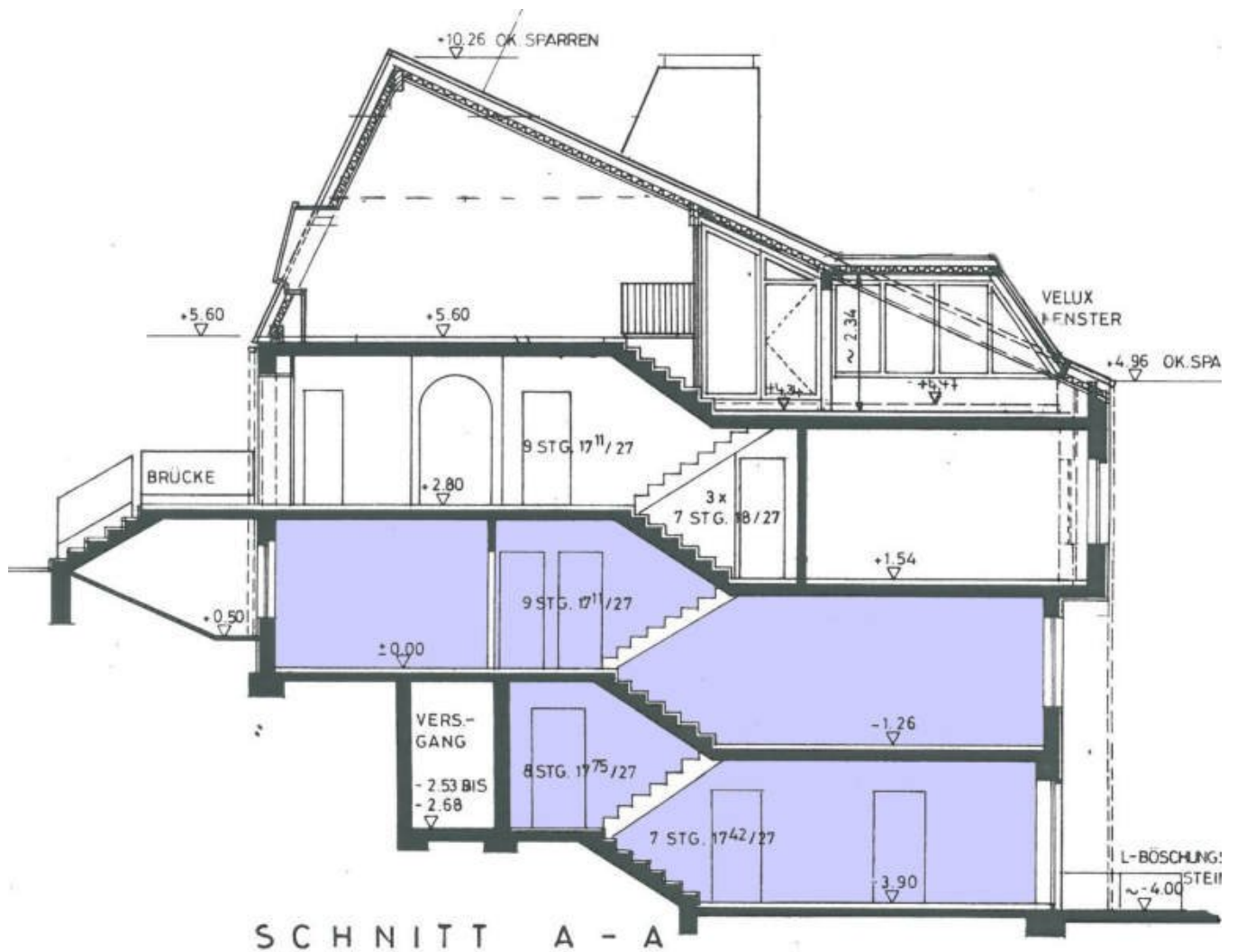
mit dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 2** (gemäß Teilungserklärung)

Anlage 3

Brackmannhang 2, 2a

Grundriss Obergeschoss 2, obere und untere Ebene (gemäß Teilungserklärung) mit dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 2** sowie Abstellraum WE Nr. 1
Anmerkung: der als „Kind“ bezeichnete Raum wurde zur Küche umfunktioniert.

Anlage 4

Brackmannhang 2, 2a

Gebäudeschnitt Ost-West

mit dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 2**

Anlage 5

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Friedrich“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Prinz Friedrich“ ist die RAG AKTIENGESellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

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

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 zur bergbaulichen Situation und Bergschadensgefährdung nachfolgendes mit.

Das Grundstück liegt über

- dem Steinkohlegebirge (Karbon),
- dem Nordflügel zum „Eulenbaumer Sattel“,
- nach Nordwesten mit bis zu 72° einfallenden Gebirgsschichten, in denen Steinkohlenflöze eingelagert sind,
- einer das Karbon geringmächtig überdeckenden in seiner Zusammensetzung hier nicht bekannten Lockermassenschicht,
- einer Ausbisslinie eines Steinkohleflözes,
- Einflussbereichen ehemaliger Bergwerke.

Eine Pflicht zur Aufzeichnung von Gewinnungstätigkeiten besteht nach Inkrafttreten des „Allgemeinen Berggesetzes vom 24.06.1865“

Ich gebe folgende allgemeine Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

- Die Einwirkungen eines senkungs- und setzungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind nach allgemeingültiger Lehrmeinung nach 5 Jahren abgeklungen.
Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.
- Ein Stollen kann auf die Tagesoberfläche einwirken, wenn die Festgesteinsüberdeckung die vierfache Höhe des Stollens unterschreitet.
- Nach allgemeingültiger Lehrmeinung ist bei flächigem Abbau und einem Schichteneinfallen bis 75° eine ungestörte Felsgesteinschicht mit einer Mächtigkeit von 17m ausreichend gegen Tagesbruchgefahr.
- Die dem sogenannten Alt- oder widerrechtlichen Bergbau zuzuordnenden im tages-/oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume oder Verbruchzonen können auch heute noch zu einem Einstürzen oder Absenken der Grundstücksoberfläche führen.

Ich gebe folgende konkrete Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

- Die Einwirkungen des bis in die 1960er Jahre von den Bergwerken „Prinz Friedrich“ und „Carl Funke“ durchgeführten, senkungs- und setzungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.
Mit Einwirkungen aus diesem Bergbau auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen.
- Die Ausbisslinie eines Steinkohleflözes ist nahe der südlichen Grenze des Auskunftsbereichs in die „Geologische Karte des Rheinisch-Westfälischen Steinkohlengebietes 1:10.000“ eingetragen.

Unter einer Ausbisslinie versteht man den Bereich an der Oberfläche des Festgesteins (hier: des Karbons), in dem der Bodenschatz (hier: ein Steinkohleflöz) ansteht.

Eine exakte Projektion der Flözlinie (Ausbisslinie des Steinkohleflözes) ist -aufgrund der hier vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung der Lagegenauigkeit der historischen Darstellungen- an der Karbonoberfläche nicht möglich.

- Der in die hier vorliegenden Unterlagen eingetragene Abbau von Steinkohle fand im Bereich der Grundstücke bis ca. 15m unter Geländeoberfläche statt.

Aufgrund der oben genannten Lagerstättenverhältnisse und Hinweise kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Grundstücke nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat.

Sollte unter den Grundstücken auf Grund der oben beschriebenen Lagerstättenverhältnisse und Hinweise in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z. B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).

Die Frage, ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann von hier aus nicht beantwortet werden. Zur Aufklärung der tatsächlichen Verhältnisse wären vor-Ort-Untersuchungen (möglicherweise auch Bohrungen) erforderlich.

Hier ist nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei der Bebauung des Grundstücks Erkundungsmaßnahmen und eventuell Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Hierzu sollten Sie die Baugenehmigungs- und Bauausführungsunterlagen prüfen. Möglicherweise können die oben angegebenen Bergwerkseigentümerinnen hierzu Auskunft geben.

Wenn Sie den Bergbau bewerten lassen wollen, zum Beispiel für Anpassungs – und Sicherungsmaßnahmen oder im Schadensfall, empfehle ich Ihnen einen Sachverständigen einzuschalten. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind <https://www.bra.nrw.de/-429>.

Sofern Ihnen diese Auskunft nicht ausreicht, haben Sie die Möglichkeit, das hier vorhandene Grubenbild einzusehen. Dadurch können Sie sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstücks informieren. Da eine Einsichtnahme markscheiderische und geotechnische Sachkenntnisse erfordert, sollten Sie einen Sachverständigen hinzuziehen oder diesen mit der Einsichtnahme beauftragen. Sie können das Grubenbild eine Stunde lang gebührenfrei einsehen. Für jede weitere angefangene Viertelstunde fallen Verwaltungsgebühren in Höhe von 12,50 Euro an. Wenn Sie diesen Service in Anspruch nehmen wollen, beantragen Sie dies bitte schriftlich.

<https://www.bra.nrw.de/energie-bergbau/bergbaufolgen/einsichtnahme-grubenbilder>

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse dieser Auskunft auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Anlage 6

Auszug aus der Gestaltungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplans 12/80:

Amtsblatt der Stadt Essen

37. JAHRGANG — 10. APRIL 1981 — NR. 15

Der Oberbürgermeister gibt bekannt:

Gestaltungssatzung für Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 12/80 „Scharpenhang/An den Friedhöfen“ in Essen-Kupferdreh vom 31. März 1981

Satzung

der Stadt Essen über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart in Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 12/80 „Scharpenhang/An den Friedhöfen“.

Präambel

Aufgrund der §§ 4 Abs. 1 und 28 Abs. 1 Buchstabe „g“ der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 1979 (GV.NW. 1979 S. 694) und des § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. 1970 S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GV.NW. 1979 S. 122) hat der Rat der Stadt Essen in der Sitzung am 28. Januar 1981 beschlossen:

§ 1

Zielsetzung

Ziel dieser Satzung ist, durch besondere Anforderungen an die Bau- und Landschaftsgestaltung Baumaßnahmen wegen der topographischen Verhältnisse so in die Umgebung einzupassen, daß die städtebauliche und landschaftliche Eigenart gewahrt wird. Zur satzungsgemäßen Einordnung der Baukörper in das Landschaftsbild sind Erdbewegungen nur in dem Ausmaß zulässig, daß sie die topographische Charakteristik der Landschaft nicht beeinträchtigen.

§ 2

Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für Teilflächen des im Ortsteil Kupferdreh liegenden Bebauungsplanes Nr. 12/80 „Scharpenhang/An den Friedhöfen“. Der Verfahrensbereich liegt zwischen Byfanger Straße und Niederwaniger Straße und ist im Westen von der Straße „An den Friedhöfen“ und im Osten von den Straßen „Am Gerichtshaus“ und „Scharpenhang“ begrenzt.

Der genaue Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ergibt sich aus einer Karte im M. 1 : 2500 vom 10. April 1980, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung baugenehmigungs- oder anzeigepflichtig sind, sowie für alle anderen grundstücksbezogenen und baugestalterischen Anlagen, an die aufgrund der vorgenannten Satzung Anforderungen gestellt werden.

1. Verlauf 2. K.
2. Zur Sammlung

Me 14.4
Dr. 14/4, J. 14/4.



§ 4 Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

1. Wohngebäude

Die neuen Wohngebäude sind in ihrer räumlichen Erscheinungsform so zu errichten, daß sie innerhalb der Baugruppen mit gestaffelten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) analog zum Geländeverlauf zu stehen kommen. Hierbei ist darauf zu achten, daß die Erdgeschoßfußbodenhöhen im Eingangsbereich so angeordnet werden, daß sie den im Bebauungsplan und in dieser Satzung festgesetzten berg- und talseitigen Geschöszahlen entsprechen.

In der Karte (Anlage) sind verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen dargestellt:

Bereiche „A“

In diesen Bereichen darf die Fassade bergseitig nur I-geschossig und talseitig nicht mehr als II-geschossig in Erscheinung treten.

Bereiche „B“

Um das berg- und talseitige II-geschossige Erscheinungsbild zu erreichen, ist die „EFH“ unter der Höhenlage des östlichen (bergseitigen) Erschließungsweges anzuordnen. An dieser Eingangsseite darf der Geländeanschnitt am Haus max. 0,50 m über der „EFH“ liegen.

Bereich „C“

Abweichend von den Gestaltungselementen in den Bereichen „B“ ist hier talseitig ein III. Geschösz im Erscheinungsbild erlaubt.

Bereiche „A“ bis „C“

Die endgültigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) und der Geländeanschluß am Gebäude werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Die Grundstücksgestaltung ist in den Baugenehmigungsunterlagen darzustellen. Die Dachneigungen dürfen talseitig 25° und bergseitig 65° nicht überschreiten. Dremel und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2. Grundstücke

Alle, insbesondere aber terrassenartige Grundstücke sind entsprechend der standortgerechten Vegetation so

mit Bäumen und Sträuchern abzupflanzen, daß Höhenunterschiede hierdurch verdeckt werden. Mauern zur Abfangung von Höhendifferenzen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zur öffentlichen Grünfläche sind als Abgrenzung der Grundstücke soweit erforderlich Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Falls darüber hinaus Einfriedigungen erforderlich sind, dürfen nur Maschendrahtzäune errichtet werden, die einschließlich Stützmauer talseitig eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

§ 5

Garagen für Kraftfahrzeuge

Die Garagen sind mit der Einfahrtsseite zur westlichen, der bereits östlich vorhandenen Altbebauung abgewandten Seite hin zu orientieren.

§ 6

Einfriedigungen

Zur Abgrenzung von Reihenhäusergrundstücken untereinander sind Mauern nicht zulässig.

Seltliche Abtrennungen von Terrassen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und einer Tiefe von max. 4,00 m von der Terrasse des jeweils höherliegenden Nachbarbaukörpers gemessen zulässig.

§ 7

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen regeln sich nach den §§ 86, 103 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 101 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

§ 9

Inkrafttreten

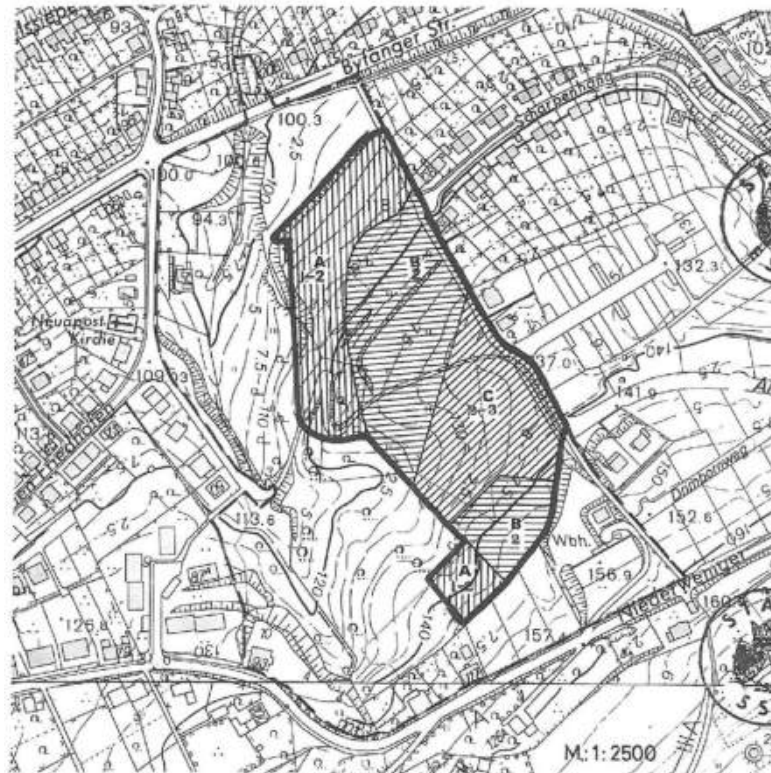
Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung im „Amtsblatt der Stadt Essen“ in Kraft.

Essen, den 31. März 1981

Der Oberbürgermeister
Katzor

ÖFFENTLICHE SITZUNGEN

Ausschuß	Datum	Zeit	Ort
Bezirksvertretung I — Stadtmitte/Frillen- dorf/Hutrop —	Dienstag, 14. 4.	15.00 Uhr	Rathaus Porscheplatz Sitzungssaal C „Sunderland“ Ratstrakt 1.21 I. Obergeschoß
Bezirksvertretung VII — Steele/Kray —	Dienstag, 14. 4.	18.00 Uhr	Kulturforum Steele Dreiringstraße 7



— Bereich der
Gestaltungssatzung

--- Bebauungsplan-
bereich(nachrichtlich)

Essen, den 10. April 1980
Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung



[Signature]
Beigeordneter

Diese Karte ist Bestandteil der Gestaltungssatzung der Stadt Essen
für Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 12/80
„Scharpenhang / An den Friedhöfen“

Beschluß des Rates der Stadt vom 28. Januar 1981

Essen, den 30. 01. 1981



Der Oberbürgermeister

[Signature]

Genehmigt mit Verfügung vom: 27.02.1981
Der Regierungspräsident Düsseldorf

[Signature]