

Vorbemerkung

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine Internet-Version des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten im Wesentlichen dadurch, dass es nicht alle Anlagen enthält.

Das vollständige Originalgutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Essen eingesehen werden.

Da bei elektronischen Dokumenten - trotz Schreibschutz - keine absolute Sicherheit garantiert werden kann, wird für diese Form der Veröffentlichung keine Haftung übernommen.

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Von der Industrie- und
Handelskammer Nord
Westfalen öffentlich
bestellter und vereidig-
ter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbe-
bauten Grundstücken



Bewertungsgegenstand Timpestr. 22, 45329 Essen-Karnap
*Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss-links
mit zugehörigem Kellerraum Nr. 1*

Bewertungstichtag 25. September 2023 - *Tag der Außenbesichtigung*

Kontaktdaten:
Feldhausener Str. 110
46282 Dorsten

Telefon: 0 23 62 – 4 50 02
Telefax: 0 23 62 – 4 50 03

info@mueller-hantrop.de
www.mueller-hantrop.de

Verkehrswert Der Verkehrswert der ETW Nr. 1 im Haus
„Timpestr. 22“ in 45329 Essen beträgt am Wer-
termittlungstichtag 25.09.2023 *unter Berück-
sichtigung eines Risikoabschlages wegen nicht
durchführbarer Innenbesichtigung*

67.000,- €

Verkehrswert in Worten - siebenundsechzigtausend - Euro

Aktenzeichen Amtsgericht:
185 K 004/23

Aktenzeichen Gutachter:
23-52-AG-VG

Datum:
2. November 2023

Umfang des Gutachtens:
31 Seiten zzgl. Anlagen

Ausfertigungen:
7-fach zzgl. 1 Ausfertigung
für den Sachverständigen

___ . Ausfertigung



Vorderansicht



Rückansicht

ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE

<u>Ausgangsdaten</u>		
Objekt:	Timestr. 22, 45329 Essen-Karnap	
Wohnung:	ETW Nr. 1 im Erdgeschoss-links mit zugeh. Kellerraum Nr. 1	
Art der Nutzung:	Eigentumswohnung (Wohnungseigentumsrecht)	
Miteigentumsanteil:	97,8/1.000 MEA von 253 m ² = 24,74 m ²	
Wertermittlungsstichtag:	25. September 2023	<i>Tag der Außenbesichtigung</i>
Wohnungsgröße:	63,35 m ²	<i>gem. Bauakte der Stadt Essen</i>
Baujahr:	1960	<i>Fertigstellung lt. Bauakte der Stadt Essen</i>

<u>Bewertungsergebnisse</u>		
<i>Unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages in Höhe von 11.000,- € wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung hinsichtlich Ausstattung/ Zustand/ Schäden und Vermietungssituation.</i>		
Ertragswert:	68.200,- €	<i>indirekter Vergleichswert</i>
Vergleichswert:	65.700,- €	<i>objektorientiert nach Marktanalyse</i>
<hr/>		
Verkehrswert:	67.000,- €	

Dorsten, den 2. November 2023

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -



	Seite
0.0 Zusammenstellungen der Bewertungsergebnisse	2
0.0 Inhaltsverzeichnis	3
1.0 Verfahren der Wertermittlung	4 - 5
2.0 Allgemeine Angaben	6 - 7
3.0 Grundstücksbeschreibung - allgemein	8
4.0 Grundstücksbeschreibung - speziell	9 - 10
5.0 Gebäude-/Wohnungsbeschreibung	11 - 14
6.0 Wohnflächen-Zusammenstellung	14
7.0 Wert des anteiligen Grund und Bodens	15 - 16
8.0 Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren	17 - 26
9.0 Wertermittlung nach der Vergleichswertermittlung	27 - 29
10.0 Verkehrswertermittlung	30 - 31

Anlagen

- Anlage 1 - Orientierungsplan
- Anlage 2 - Stadtplanausschnitt
- Anlage 3 - Katasterkarte 1 : 1.000
- Anlage 4 - Grundriss-/Schnittzeichnungen (Teilungspläne)
- Anlage 5 - Lichtbilder des Bewertungsobjektes (Außenfotografien)

- Anhang** - Auskunft über bergbauliche Verhältnisse (Bezirksregierung Arnsberg)
Bescheinigung über Erschließungsbeiträge
Baulastenauskunft
Auskunft Altlasten/Bodenbelastungen



1.0. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

1.1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV 2021) zu beachten. Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Zur Verkehrswertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes/des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach §§ 13 bis 17 ImmoWertV.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Bei der Anwendung des jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahrens nicht berücksichtigte wertbeeinflussende Umstände sind ergänzend zu berücksichtigen.

1.2. VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Im vorliegenden Fall ist eine *Eigentumswohnung* (Wohnungseigentumsrecht Nr. 1 mit zugehörigem Kellerraum) zu bewerten. Die Bewertung erfolgt nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung sowohl nach dem Ertragswertverfahren als auch nach dem Vergleichswertverfahren (Analyse vorliegender Grundstücksmarktberichte).

!! Die erforderliche Innenbesichtigung der Wohnung konnte nicht durchgeführt werden. Der Sachverständige hatte den Eigentümern mit Schreiben vom 06.09.2023 einen Besichtigungstermin für den 25.09.2023 mitgeteilt, zu diesem Termin war jedoch jemand am Objekt anwesend. Mit Schreiben vom 26.09.2023 hat der Sachverständige die Eigentümer aufgefordert, kurzfristig telefonisch einen neuen Besichtigungstermin zu vereinbaren, dies ist nicht geschehen. Nach Weisung des Amtsgerichtes erfolgt die Bewertung daher anhand der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Essen und der äußeren Inaugenscheinnahme des Objektes. Die dabei bestehenden Risiken zur Beurteilung des Verkehrswertes wegen tatsächlich nicht bekanntem Zustand / Ausstattung der Immobilie werden beim Übergang zum Verkehrswert mit einem gesonderten Risikoabschlag berücksichtigt.

Der Sachwert der Wohnung hat erfahrungsgemäß keinen Einfluss auf den Verkehrswert, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Wertbeurteilung je m² Wohnfläche durch direkten oder indirekten Vergleich erfolgt. Eine Wertableitung auf der Basis von Herstellungskosten je m³ Bruttogrundfläche bzw. Bruttorauminhalt, wie sie beispielsweise bei Ein- und Zweifamilienhäusern durchaus verkehrsgängig ist, ist bei der Beurteilung von Eigentumswohnungen nicht zweckdienlich und entfällt.

Die Ermittlung des anteiligen Bodenwertes im Rahmen des Ertragswertverfahrens erfolgt unter Zugrundelegung der aktuellen Bodenrichtwerte des örtlichen Gutachterausschusses, die letztmalig zum 01.01.2023 festgestellt worden sind. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt.



Bei der Ermittlung des *Ertragswertes* werden marktconforme Einzelansätze (z.B. marktüblich erzielbare Erträge/Mieten, angemessene Bewirtschaftungskosten, marktconformer Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zugrunde gelegt, die auf Erfahrungssätzen und örtlicher Markteinschätzung nach Analyse vorliegender Grundstücksmarktberichte der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse beruhen sowie die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigen.

Dem Bewertungsobjekt werden marktüblich erzielbarer Erträge (Nettokalmmieten ohne Nebenkosten) zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung allgemeiner Vermietungskriterien wie Lage innerhalb des Stadtgebietes, Baujahr und Modernisierungszustand, der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten, sowie Ausstattung, Zuschnitt und Größe der Wohnungen angemessen und langfristig erzielbar sind.

Der Kapitalisierung des Reinertrages wird ein marktüblicher Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen der hier vorliegenden Art zugrunde gelegt, der die allgemeine Verkäuflichkeit unter Berücksichtigung der speziellen Lage- und Objektmerkmale würdigt. Der Ertragswert im Rahmen dieses Gutachtens ist nicht als ertragsorientierter Wert im Sinne einer Renditerechnung eines potenziellen „Kapitalanlegers“ zu verstehen, sondern als *indirekter Vergleichswert*.

Neben dem Ertragswert wird der *Vergleichswert* der Wohnung ermittelt. Grundlage sind Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen der Baugruppe des Bewertungsobjektes, die den jährlichen Grundstücksmarktberichten des örtlichen Gutachterausschusses (letzte Veröffentlichung 2023) entnommen wurden. Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften werden durch geeignete Zu- oder Abschläge auf die speziellen Lage- und Objektmerkmale der Wohnung umgerechnet.

Im Rahmen der jeweiligen Berechnungsverfahren werden abschließend Minderwerte wegen Bauschäden / Baumängeln am Sondereigentum des Wohnungseigentums und am gemeinschaftlichen Eigentum (sofern keine ausreichende Instandhaltungsrücklage besteht – Kostenrisiko) wertmäßig angemessen berücksichtigt. Das bedeutet, dass die Auswirkungen auf den Verkehrswert in diesem Gutachten nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß unter Beachtung der bestehenden technischen Wertminderung des Gebäudes (normale Alterung) berücksichtigt werden (siehe Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung).

GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

LITERATUR

- *Vogels* Wertermittlung - marktgerecht
- *Gerady* Wertermittlung von Grundstücken
- *Brachmann* Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
- *Rössler/Langler/Simon* Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- *Sprengnetter* Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
- *Kleiber/Simon* Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar
- *Kleiber* Marktwertermittlung nach ImmoWertV, praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage

VERWENDETE UNTERLAGEN

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Essen vom 15.06.2023, AZ: 185 K 004/23
- Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 15.06.2023
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen vom 20.04.2023
- Erkundigungen bei den Fachämtern der Stadt Essen (u.a. Bauakte des Bauordnungsamtes)
- aktueller Katasterplan
- Mietspiegel der Stadt Essen
- Grundstücksmarktberichte und Richtwertkarten der Gutachterausschüsse
- sonst. Immobilienmarktberichte (IVD-Preisspiegel, Immopromo, u.a.)



2.0. ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer: *)

Katasterbezeichnung: **Gemarkung:** Karnap
Flur: 3
Flurstück: 511
Fläche: 253 m²
Nutzung: Gebäude-/Freifläche „Timestr. 22“

davon 97,8/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 des Aufteilungsplanes.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 07.05.2003 Bezug genommen. Eigentragen am 01.07.2003.

Grundbuchbezeichnung: Wohnung Grundbuch von Karnap, Blatt 2051

Grundbuchbelastungen, Abt. II: Nach vorliegendem Grundbuchauszug ist in Abteilung II lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk vom 20.04.2023 eingetragen, diese Belastung ist wertneutral.

Rechte: Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind folgende Rechte eingetragen:

Lfd. Nr. 1

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte Karnap, Blatt 2051 bis 2060 – dieses Blatt ausgenommen - beschränkt.

Lfd. Nr. 2/zu 1

Grunddienstbarkeit (Recht zur gemeinschaftlichen Benutzung der Hoffläche und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen auf dieser Fläche), eingetragen im Grundbuch von Karnap, Blatt 341, Abt. II Nr. 5.

Lfd. Nr. 3/zu 1

Grunddienstbarkeit (Recht zur gemeinschaftlichen Benutzung der Hoffläche und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen auf dieser Fläche), eingetragen im Grundbuch von Karnap, Blatt 341, Abt. II Nr. 7.

Zu lfd. Nr. 1, 2/zu 1 und 3/zu 1

Miteigentumsanteil und Herrschvermerke von Blatt 390 hierher übertragen am 01.07.2033

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



- Baulasten:** Im Baulastenverzeichnis der Stadt Essen sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücke keine Baulasten eingetragen.
Die entsprechende Baulastauskunft ist dem Gutachten im Anhang beigefügt.
- Auftraggeber:** Amtsgericht Essen, **Aktenzeichen:** 185 K 004/23
- Aufgabe des Gutachtens:** Verkehrswertermittlung über eine Eigentumswohnung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
- Mietverhältnisse:** Es liegen keine Angaben zum Mietverhältnis vor.
- Ortsbesichtigung:** Die Außenbesichtigung erfolgte am 25.09.2023 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller. Die Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich, vgl. Abschnitt 1.2.

Nach Weisung des Amtsgerichtes erfolgt daher die Bewertung anhand der vorliegenden und zugänglichen Bewertungsunterlagen, wobei ggf. ein angemessener Risikoabschlag hinsichtlich Zustand und Ausstattung der Wohnung berücksichtigt wird.

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



3.0. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - ALLGEMEINE MERKMALE

Grundstücksart:	Wohngrundstück
Wohnlage:	durchschnittliche Wohnlage, zentrale Lage im Stadtteil Karnap, Lage an Stichstraße zum Marktplatz „Karnaper Markt“ ohne Durchgangsverkehr
Geschäftslage:	keine
Bebauung der näheren Umgebung:	3- bis 4-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser in geschlossener, grenzständiger Bauweise
Infrastruktur:	normale infrastrukturelle Ausstattung, Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf im Umkreis von 500 m, bis Essen-Zentrum ~8 km
Straßenbau und Erschließung:	Die angrenzende „Timestraße“ ist endgültig ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, bds. Bürgersteige, Parkbuchten, straßenbegleitend Baumanpflanzungen, Straßenbeleuchtung/–kanalisation vorhanden,
Ver- und Entsorgung:	unterstellt: Wasser-, Strom-, Gas- oder Fernwärmeanschluss über örtliche Versorgungsunternehmen, die Entsorgung erfolgt über Grundleitungen an die städtische Kanalisation.
Verkehrslage:	inner- und überörtlich normale Straßenanbindungen, Bus- und U-Bahn-Haltestellen in der Nähe, Autobahn A 42, Anschluss-Stelle Essen-Altenessen in ~2,5 km Entfernung
Art, Geschoszahl, Baujahr der Gebäude:	Mehrfamilienwohnhaus, 4-geschossig mit DG-Ausbau, Baujahr 1960, die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte 2003, gemäß Teilungserklärung 9 WE (Nr. 1-9) und nicht ausgebautem Bodenraum (Nr. 10, Bauantrag von 2011 zum Ausbau als Wohnung). <i>Bewertungsgegenstand ist die ETW Nr. 1 im Erdgeschoss-links mit zugehörigem Kellerraum.</i>



4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - SPEZIELLE MERKMALE

- Grundstücksschnitt:** Reihengrundstück mit rückwärtig etwas unregelmäßigem Zuschnitt, straßenseitig grenzständige Bauweise ohne Sozialabstand, Ausrichtung des Grundstücks nach Westen
Frontlänge ~17,0 m, Tiefe max. 18,0 m
- Oberflächengestaltung:** eben, normale Höhenlage zur angrenzenden Straße
- Baugrund:** nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt
- Altlasten:** Nach Auskunft der Stadt Essen (Untere Bodenschutzbehörde/ Altlastenkataster) ist das Bewertungsgrundstück aktuell nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst.

Eine Auswertung von historischen Karten ergab, dass das Grundstück im Bereich eines ehemaligen Tals mit Bachlauf liegt. Im gesamten Grundstücksbereich können daher Verfüllungen nicht ausgeschlossen werden.

Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.
- Bergbauliche Einflüsse:** Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Mathias Stinnes“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Der aktive Bergbau ist seit Jahrzehnten stillgelegt. Nach allgemeiner Lehrmeinung sind die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.

Bei anstehenden Baumaßnahmen ist grundsätzlich eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob und welche Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.
- Bauleitplanung:** kein Bebauungsplanbereich, die Beurteilung der Grundstücksqualität erfolgt nach §34 BauGB „im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles“
- Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:** Mehrfamilienwohnhaus mit 9 WE und nicht ausgebautem Bodenraum im DG, 4-geschossig mit DG-Ausbau, Baujahr 1960, die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte 2003

Bewertungsgegenstand ist die ETW Nr. 1 im Erdgeschoss-links mit zugehörigem Kellerraum, ohne Garage/Stellplatz.



Erschließungs-/Kanalanschlussbeitrag: Die Erschließungsabteilung der Stadt Essen bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück

- Erschließungsbeiträge getilgt sind
- Kanalanschlussbeiträge getilgt sind
- keine straßenbaulichen Maßnahmen im betroffenen Bereich vorhanden sind

Die entsprechende Bescheinigung der Stadt Essen ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.

Öffentliche Förderung: Nach telefonischer Auskunft der Stadt Essen bestehen für das Bewertungsobjekt keine Sozial-/Mietbindungen aus öffentlicher Förderung

Baurechtliche Merkmale: Die Bauakte der Stadt Essen wurde eingesehen, danach ist der Gebäudezustand wie folgt baurechtlich genehmigt:

Errichtung einer Wohnhausgruppe mit Garagenanlage „Ahnenwinkelstr. 14/Timestr. 20/22“

Baugenehmigung vom 27.01.1960, Bauschein-Nr. 30115/59, Nachtragsgenehmigung vom 23.06.1960, Schlussabnahmeschein vom 25.10.1960.

Einbau einer Ölfeuerungsanlage mit 7.000 L Tank

Bauschein-Nr. 30109/60 vom 29.08.1960

Einbau einer Gasfeuerungsanlage von 1994

Abgeschlossenheitsbescheinigung

zur Aufteilung in Wohnungseigentum vom 29.04.2003

Ausbau im Dachgeschoss-rechts „Timestr. 22“ von 2011



5.0. GEBÄUDE- / WOHNUNGSBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf *dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale*, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden und soweit die Räumlichkeiten zugänglich waren.

- !! Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über Art und Zustand nicht sichtbarer Bauteile auf vorliegende Unterlagen und Auskünften der Beteiligten.
- !! Insbesondere können im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens gemäß § 194 BauGB keine *verbindlichen Aussagen* über Zustand und Aufbau von Flachdächern und deren Dichtungen, Holzschädlinge, Rohrleitungs- oder Steinfraß, statische Probleme sowie Angaben über den Baugrund und dessen Tragfähigkeit oder Ursachen für erkennbare Baumängel oder Bauschäden getroffen werden. Speziell bei älteren Gebäuden mit statisch relevanten Holzbauteilen können nicht erkennbare Holzschäden (tierischer Schädlingsbefall bzw. Fäulnis-/ Schwammbefall) die Standsicherheit und Restnutzungsdauer der Gebäude erheblich reduzieren.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes beruht auf Feststellungen an den sichtbaren Bauteilen, weitergehende Untersuchungen bauphysikalischer Art oder die Funktionsprüfung der Bautechnik wurde nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht.

Bei dieser Bewertung wird ein altersbedingter Normalzustand unterstellt, falls Schäden/Mängel nicht nachfolgend erwähnt sind. Die Berücksichtigung von evtl. Baumängeln/Bauschäden als Minderwert im Rahmen des Wertgutachtens kann nur näherungsweise unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung im Rahmen der festgesetzten Restnutzungsdauer erfolgen; d.h. der in Ansatz gebrachte Minderwert entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand zur Wiederherstellung/Instandsetzung.

- !! Für eine derartige Schadensbewertung wären Spezialuntersuchungen erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Verkehrswertgutachten nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten handelt.

Gebäudeklasse:

Mehrfamilienwohnhaus mit 9 WE (Nr. 1-9 des Aufteilungsplanes, sowie Bodenraum Nr. 10, Bauantrag von 2011 zum Ausbau als Wohnung), 4-geschossig mit DG-Ausbau, Baujahr 1960, die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte 2003

Bewertungsgegenstand ist die ETW Nr. 1 im Erdgeschoss-links mit zugehörigem Kellerraum.

Unterkellerung:

voll unterkellert

Dachausbau:

unterstellt: voll ausgebaut



wirtschaftliche Gesamtstand- und Restnutzungsdauer:

Entsprechend § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer der Zeitraum anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

In Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur ergeben sich im Hinblick auf Konstruktionsart, Bauausführung, Alter und Zustand des zu beurteilenden Gebäudes nachfolgende Ansätze:

Baujahr.....	=	1960
Alter am Stichtag	≅	63 Jahre
angenommene Gesamtstanddauer.....	=	80 Jahre
Restnutzungsdauer ohne Modernisierung	=	17 Jahre

Erhöhung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund von Teilmodernisierungen im Zuge der Aufteilung in Wohnungseigentum.....	=	<u>8 Jahre</u>
---	---	----------------

wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Rahmen der Bewertung..... = 25 Jahre

BAUART

Fundamente:	Beton nach statischen Erfordernissen der Bauzeit
Kellerwände:	Mauerwerk entsprechend der Bauzeit
Geschossaußenwände:	wie vor
tragende Innenwände:	wie vor
nichttragende Innenwände:	entsprechend der Bauzeit
Feuchtigkeitsisolierung:	*)
Trittschall- und Wärmedämmung:	*)
Decken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich der Bauzeit
Treppenkonstruktion/ Treppenhausgestaltung:	Hauseingangstür als Alutür mit Isolierglaseinsatz, feststehendes Seitenteil mit Briefkästen, Klingel- und Sprechanlage. Stahlbetontreppe mit Kunststein-/Terrazzobelag, Stahlgeländer, Kunststoffhandlauf.
Dachkonstruktion:	ca. 45° Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außenwandflächen:	verputzt/gestrichen

*) nicht bekannt bzw. wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung nicht feststellbar



INNENAUSBAU ETW Nr. 1

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden (siehe Abschnitt 1.2). Bzgl. der Unsicherheiten und Risiken hinsichtlich Ausstattung und Zustand erfolgt im Rahmen des Gutachtens ein entsprechender Risikoabschlag.

Decken:	*)
Wände:	*)
Wandplattierungen:	*)
Fußböden:	*)
Türen:	*)
Fenster:	*)
Rollläden:	im EG Kunststoffrollläden, sonst keine *)
Balkon/Terrasse:	*)
besondere Einbauten:	*)
Elektroinstallation:	*)
Sanitärinstallation:	*)
Heizungsart/Warmwasserbereitung:	*)
Ausbau Kellerbereich:	*)

*) wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung nicht feststellbar

ALLGEMEINE BEURTEILUNG**Bau- und Unterhaltungszustand:**Gemeinschaftseigentum

Das gemeinschaftliche Eigentum macht am Tage der Besichtigung einen mäßig unterhaltenen Eindruck, Unterhaltungsrückstände und Kleinschäden im Treppenhaus.

Bewertung Wohnung Nr. 1

Im Rahmen des Gutachtens wird zunächst ein dem Alter entsprechend normaler Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt, wobei im Berechnungsverfahren ein *Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung* (hinsichtlich Ausstattung und Zustand) berücksichtigt wird.

Räumliche Aufteilung:

nach Teilungsplan 2 ½-Raum Wohnung, bestehend aus Diele, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche. Ein Balkon ist nicht vorhanden.



Ausstattung:	wegen der nicht durchführbaren Innenbesichtigung nicht bekannt
Hausgeld/Instandhaltungsrücklage:	Der WEG-Verwalter konnte nicht festgestellt werden, insofern liegen keine Informationen zur Höhe des Hausgeldes und der Instandhaltungsrücklage vor.

AUBENANLAGEN - gemeinschaftlich

Entwässerung:	Anschluss an städtische Kanalisation
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom, Gas (oder Fernwärme)
Einfriedung:	straßenseitig grenzständige Bauweise, rückwärtig nicht einsichtig, Passage zum Hofraum mit 2-flügeligem Holztor
Sonstige Außenanlagen:	nicht feststellbar

6.0. WOHNFLÄCHE

Die Wohnfläche der ETW Nr. 1 wurde den vorliegenden Teilungsplänen entnommen. Ein Kontrollaufmaß konnte wegen der nicht durchführbaren Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden.

ETW Nr. 1 im Erdgeschoss

Küche.....	=	15,16 m ²	
Bad.....	=	3,60 m ²	
Schlafen	=	18,81 m ²	
Diele.....	=	5,49 m ²	
Wohnen.....	=	<u>20,29 m²</u>	= <u><u>63,35 m²</u></u>



7.0. WERT DES GRUND UND BODENS

Richtwert 2023	ermittelt zum 01.01.2023 durch den Gutachterausschuss der Stadt Essen	
<i>Definition:</i>	W – II-IV - 40 , d.h. Wohngrundstück, 2- bis 4-geschossig bebaut/bebaubar, 40 m Grundstückstiefe, beitragsfrei	
<i>im Bereich:</i>	zonaler Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes	= 210,- €/m²
Durchschnittlicher Lagewert:		
Zu-/Abschlag als Anpassung an die heutige Marktlage - entfällt	= +/-	0,- €/m ²
spezieller Lagewert:		
Zu-/Abschlag wegen Lagewertunterschied - entfällt	= +/-	0,- €/m ²
	=	210,- €/m²

weitere Zu- oder Abschläge:

- + 36,0, % Zuschlag wegen abweichender Grundstückstiefe: tatsächlich max. 18,0 m ggü. 40 m des Richtwertgrundstücks, geringer Grundstücksgröße und der daraus resultierenden hohen baulichen Ausnutzung (WGFZ), die sich wie folgt ergibt:

Ermittlung der wertrelevanten WGFZ

Grundstücksfläche.....=	253 m ²	(Flurstück 511)
Grundfläche	16,50 m x 10,50 m =	173,25 m ²
Anzahl der Geschosse	4,5 (DG-Faktor = 0,5)	
Geschossfläche.....=	173,25 m ² x 4,5 =	780 m ²

tats. realisierte WGFZ = **780 m² / 253 m² = 3,08 oder rd. 3,0**

Zuschlag gem. Anlage 11 WertR, Umrechnungstabelle für abweichende Geschossflächenzahlen = Faktor 1,46 (bei ortsüblich 1,2) bzw. Faktor 1,26 (bei ortsüblich 1,6), mittlerer Faktor = 1,36 bzw. 36 % Zuschlag

Hinweis: Die Faktoren gelten für den maximalen Zuschlag gem. Anlage 11 für eine WGFZ von 2,4

- ± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen Himmelsausrichtung oder Gebäudestellung – entfällt

- 0,0 % Abschlag wegen Zuschnittsnachteile – entfällt

-
- + 36,0 % Übertrag



+ 36,0 %	Übertrag		
± 0,0 %	Zu- /Abschlag wegen abweichender Erschließungsbeitragssituation ggü. dem Richtwert - entfällt, nach Auskunft der Erschließungsabteilung der Stadt Essen ist das Bewertungsgrundstück entsprechend der Richtwertdefinition gemäß §§ 127 BauGB erschließungsbeitragsfrei		
<hr/>			
+ 36,0 %	Zuschlag zu 210,- €/m ²	= +	75,60 €/m ²
		=	285,60 €/m ²
		oder rd.	286,00 €/m²

**Der Bodenwertanteil des zu bewertenden Wohnungseigentumsrechts
Nr. 1 beträgt am Wertermittlungsstichtag 25.09.2023:**

ETW Nr. 1: 253 m² x 97,8/1.000 MEA x 286,- €/m² = 7.077,- €



8.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

8.1 Rohertrag - marktüblich erzielbare Mieten / Erträge

Die ortsübliche Miete wird in Anlehnung an den aktuellen Mietspiegel der Stadt Essen (Stand: 01.08.2022, gültig bis 31.07.2024) abgeleitet. Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 bis 4 des Mietspiegels (Basiswert, Wohnlage, Wohnfläche, Art und Ausstattung) sowie ggf. Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten.

Mit Hilfe dieser Tabellen kann die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit von der Art des Mietobjekts, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschl. der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit ermittelt werden. Bei den ausgewiesenen Mietwerten gemäß Mietspiegel handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten.

Die ermittelte Mietpreisspanne des Mietspiegels beträgt ± 13 Prozent. Das bedeutet, dass die mit Hilfe der Tabellen 1-4 ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu ± 13 Prozent verändert werden kann, um Merkmale oder sonstige Besonderheiten zu berücksichtigen, die in den Tabellenwerten noch nicht berücksichtigt wurden. Für die praktische Anwendung können die als Spanne ermittelten 13 Prozentpunkte mit hinreichender mathematischer Genauigkeit durch Punkte ersetzt werden, wie sie bei der Einstufung anderer Merkmale verwendet werden.

Mietwertableitung nach Mietspiegel Stadt Essen 2022:

Tabelle 1 - Basiswert

tatsächliches Baujahr	€/m ²
bis 1918	6,97
1919 bis 1960	6,65
1961 bis 1967	6,91
1968 bis 1977	7,12
1978 bis 1994	7,56
1995 bis 2001	8,08
2002 bis 2008	8,43
ab 2009	8,95

Hinweis: Das Einrechnen von Zwischenwerten ist nicht zulässig.
Abweichungen können am Ende der Mietberechnung berücksichtigt werden.

Tabelle 2 - Einfluss der Wohnlage

Lageklasse	Punkte
Lageklasse 1	94
Lageklasse 2	94
Lageklasse 3	100
Lageklasse 4	108
Lageklasse 5	115
Faktor Lageklasse = 94 / 100 = 0,94	

Die Einordnung der speziellen Wohnlage ist dem zugehörigen Straßenverzeichnis (Anlage des Mietspiegels) zu entnehmen. Im Einzelfall ist eine Anpassung der Lageeinstufung möglich, insbesondere wenn eine Wohnung im Gegensatz zu der überwiegenden Zahl der Wohnungen in einer Straße einer anderen Umgebungslärmbelastung ausgesetzt ist. Eine solche Lagekorrektur ist am Ende der Mietberechnung möglich. *Nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel ist das Bewertungsobjekt in die Lageklasse 2 einzuordnen.*

Hinweis: Das Einrechnen von Zwischenwerten ist nicht zulässig.
Abweichungen können am Ende der Mietberechnung berücksichtigt werden.

Tabelle 3 - Einfluss der Wohnfläche

Wohnfläche	Punkte	Wohnfläche	Punkte
m ²		m ²	
25	119	51-53	100
26	118	54-57	99
27	117	58-63	98
28	116	64-75	97
29	115	76-84	98
30	114	85-90	99
31	113	91-95	100
32	112	96-100	101
33	111	101-106	102
34-35	110	107-113	103
36	109	114-132	104
37	108	133-137	103
38	107	138-140	102
39-40	106	141-143	101
41-42	105	144-145	100
43	104	146-147	99
44-45	103	148-149	98
46-47	102	150	97
48-50	101		
Faktor Wohnfläche = 98 / 100 = 0,98			

Tabelle 4 – Einfluss von Art und Ausstattung der Wohnung inkl. Energetik

		Punkte	ermittelte Punkte
1.) Art der Wohnung			
a)	Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische	7	
b)	Souterrain-Wohnung	-5	
c)	Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben tlw. Dachschrägen; bei einem Staffelgeschoss handelt es sich nicht um ein Dachgeschoss im Sinne dieses Mietspiegels)	-4	0
2.) Energetik (nur bei Baujahr vor 1995)			
a)	Wärmeschutzverglasung (U-Wert <1,9, vorgeschrieben seit 1995) und höherwertig	3	
b)	Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung (entsprechen der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV): ① Dach oder oberste Geschossdecke ab 2009 ② Außenwände zwischen 1995 und 2013 ③ Außenwände ab 2014	2 3 8	0
3.) Heizung			
a)	Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) bzw. der Fernwärmeanschlussstechnik ab 2014 bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995	1	
b)	Elektrospeicherheizung	-5	
c)	Fußbodenheizung (nicht anwendbar sofern über Elektrospeicherheizung betrieben)	2	0
4.) Küche			
a)	Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)	1	
b)	Warmwasserbereitung in der Küche: ① kombiniert mit Heizung/Etagenheizung - <u>unterstellt</u> ② Untertischgerät ③ Boiler	1 -1 -5	1
c)	Einbauküche (vom Vermieter ohne eigenständige Mietzahlung gestellt)	8	
5) Badezimmer			
a)	Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitäröbekten) ① 2002 bis 2013 - <u>unterstellt</u> ② ab 2014	2 3	2
6) nutzbare Außenflächen			
a)	Kein Balkon/Loggia/Dachterrasse oder nur Austritt (kein ausreichender Platz zum Stellen von Balkonmöbeln) oder keine Terrasse	-4	-4
b)	Garten zur alleinigen Nutzung (nicht anwendbar in Kombination mit 6a)	7	
c)	Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung mehrerer Mietparteien	1	
7) Oberböden/Bodenbelag (mind. 50 % der Wohnräume - ohne Küche/Bad)			
a)	Oberböden nicht vom Vermieter gestellt oder einfacher PVC-Bodenbelag	-3	
b)	Keramik / Fliesen / Kachelboden - <u>unterstellt</u>	2	2
c)	Hochwertige PVC-Bodenbeläge (Designböden, Vinyl)	2	
d)	Parkett / aufgearbeitete Hobeldielen / Naturstein	5	
Übertrag		Summe	+1

Übertrag		Summe	+1
8) weitere Ausstattungsmerkmale			
a)	Aufzug (in Gebäuden bis max. 5 Obergeschossen	-3	
b)	Wohnung barrierearm (z.B. bodengleiche Dusche, max. 6 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, vergrößerte Türbreiten)	1	
c)	Videogestützte Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner	3	
d)	ein oder mehrere gefangene Räume; Wohnräume (nicht Flur, Bad, WC oder Abstellraum), die nur durch einen anderen Wohnraum betreten werden können	-1	
e)	überwiegend Rollläden/Fensterläden	1	
f)	Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) ab 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	3	0
		Summe	+1
Faktor Art und Ausstattung = (1 + 100) / 100 =		Faktor=	1,01

Folgende wesentliche Ausstattungsmerkmale liegen den Wohnungen als Referenz zugrunde:

Heizung:	Zentralheizung (auch Blockheizkraftwerk, Fernwärme oder Wärmepumpe) oder Etagenheizung
Warmwasserbereitung (Küche):	über Durchlauferhitzer
überw. Bodenbelag/Oberböden:	Teppich oder Laminat
Fenster/Verglasung	Isolierverglasung (U-Wert von 1,9 bis 3,0; Einbau nur bis 1994)

Berücksichtigung weiterer Merkmale/Besonderheiten (max. ± 13 Punkte)

Der Wohnungsmarkt wird durch eine Vielzahl mietpreisbeeinflussender Merkmale bestimmt. Auch für nahezu identische Wohnungen werden unterschiedliche Mieten vereinbart. Bei einer repräsentativen Mietdatenerhebung können diese mietpreisbeeinflussenden Merkmale nicht alle ermittelt werden. In der Praxis der Mietspiegelerstellung führt dies dazu, dass durch die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete nicht alle Mietinflüsse erklärt werden können. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ist daher kein punktegenauer Einzelwert, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte. Dieser wird als Mietpreisspanne angegeben, innerhalb der die ortsüblichen Vergleichsmieten liegen.

Bei dem Essener Mietspiegel 2022 beträgt der statistisch ermittelte untere Spannwert der Mietpreisspanne -10 %, der obere Spannwert +13%. Das bedeutet, dass die mit Hilfe der v.g. Tabellen ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu 10 % vermindert bzw. 13 % erhöht werden kann.

Für die praktische Anwendung können diese prozentualen Spannengrenzen durch Punkte ersetzt werden, wie sie bei der Einstufung anderer Merkmale verwendet werden. Dabei können analog zum Vorgehen im qualifizierten Teil des Mietspiegels Punkte in einem begründeten angemessenen Verhältnis vergeben werden. Die Höhe der Punkte sollte sich dabei an der Abweichung vom üblichen Standard orientieren und in einem angemessenen Verhältnis zu dieser Abweichung festgesetzt werden.

Nachfolgend sind Beispiele aufgeführt, die eine Veränderung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete rechtfertigen können (Orientierungshilfe):

Verminderung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (max. Punktzahl – 10 %)	ermittelte Punktzahl	
<p>über die generelle Lärmsituation in der Straße (Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm, Lärm großer Gewerbe-/Industriebetriebe) hinausgehende, erhebliche und regelmäßige Beeinträchtigungen durch Geräte (z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr) Gerüche (verursacht durch Gewerbe) Fenster mit Einfachverglasung keine ausreichende Belichtung der Wohnräume Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung innenliegendes Bad ohne ausreichende Belüftung Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) auf Putz, überwiegend sichtbar kleiner Balkon oder zur Hauptstraße orientiert fehlender zusätzlicher Abstellraum im Haus (Kellerraum, Dachboden, o.ä.) <u>hier:</u> Baujahr 1960 (Baugruppenbezeichnung 1919-1960), Angleich an die nächste Baugruppe (1961-1967)</p>	+2	
Erhöhung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (max. Punktzahl +13 %)		
<p>über die generelle Straßengestaltung hinausgehende Gestaltung der Straße (z.B. Straße als Allee gestaltet, Stichstraßen in Sackgassenlage) aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Sitzbänke, Ruhezone oder aufwendig gestaltete Spielflächen) kostenfreie Parkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl vor dem Haus vorhanden Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke vor 2009 Heizung unterstützt durch regenerative Energieträger (bspw. Solarthermie/Erdwärme) zusätzlicher Kamin oder Kaminofen Gäste-WC zweites Badezimmer / Badezimmer mit Badewanne und Dusche Wohnung ist barrierearm erreichbar (Wohnung ist ohne Stufen erreichbar) hochwertiger Laminatboden elektrisch betriebene Rollläden einbruchhemmende Wohnungstür (mind. RC2 N) zusätzlicher Einbruchschutz an Fenstern und Balkontüren (mind. RC2 N) moderne Grundrissgestaltung (z.B. offener Wohn-/Essbereich) Wohnung wurde durch Vermieter tapeziert übergeben <u>hier:</u> keine Zulagen</p>	+0	
	Summe	+2
Faktor Art und Ausstattung = (2+ 100) / 100	Faktor	1,02

Berechnung der marktüblichen Vergleichsmiete

Ausgangswert/Basiswert - gem. Tabelle 1 Mietspiegel Essen 2022	=	6,65 €/m²
Einfluss der Wohnlage - nach Tabelle 2	Faktor =	0,94
Einfluss der Wohnfläche - nach Tabelle 3	Faktor =	0,98
Einfluss der Ausstattung - nach Tabelle 4	Faktor =	1,01
Einfluss weitere Merkmale/Besonderheiten	Faktor =	1,02
Mietwertberechnung: 6,65 €/m ² x 0,94 x 0,98 x 1,01 x 1,02	=	6,31 €/m²
Anpassung an die Marktlage		
Der Mietspiegel wurde zum 01.08.2022 beschlossen, zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt eine Anpassung über die Veränderung des Verbraucherpreisindex Bund:		
Index 08/2022 (Stand Mietspiegel 01.08.2022)	=	110,7
Index 08/2023 (letzter Index zum Bewertungsstichtag)	=	117,5
Veränderung: 117,5 : 110,7	=	1,06143,
das entspricht 6,1 % Zuschlag zu 6,65 €/m ² (Ausgangsmietwert)	+	0,41 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete nach Anpassung an die Marktlage = marktübliche Miete	=	6,72 €/m²

Rechnung Rohertrag

ETW Nr. 1:	63,35 m ² x 6,72 €/m ²	=	425,71 €
Garage/Stellplatz	nicht vorhanden	=	0,00 €
	monatlicher Rohertrag*)	=	425,71 €
	jährlicher Rohertrag	=	5.108,52 €
	oder rd.		5.109,00 €

*) in mangelfreiem, vermietbarem Zustand

einkommende Miete

Angaben zum Mietverhältnis liegen nicht vor.



8.2 Bewirtschaftungskosten

Nach § 32 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die Abschreibung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen. Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da in dem vorliegenden Fall Nettokaltmieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden. Die Abschreibung ist im Berechnungsverfahren nicht gesondert zu berücksichtigen, dieser findet Niederschlag im Vervielfältiger über die festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Berücksichtigung finden letztendlich die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die zu berücksichtigenden Basiswerte beziehen sich auf den 01.01.2021 und sind in Anlage 3 ImmoWertV beschrieben, die Kostenansätze basieren auf § 12 Abs. 5, Satz 2 ImmoWertV.

Instandhaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

11,70 €/p.a. je m² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden
88,00 €/p.a. je Garage oder ähnlichen Einstellplätzen, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

Sofern die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen werden, ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

298,00 €/p.a. je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357,00 €/p.a. je Eigentumswohnung
39,00 €/p.a. je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Mietausfallwagnis: 2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Die v.g. Kostenansätze gelten für das Jahr 2020 (Stichtag 01.01.2021), eine Angleichung zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt durch Veränderung über den Verbraucherpreisindex im Bund (Basis 2020=100), jeweils zum Oktober des vorherigen Jahres.

Index Oktober 2020 = 99,9
Index Oktober 2022 = 113,5 Veränderung: $113,5 / 99,9 = 1,1361$ (Korrekturfaktor)

Es ergibt sich folgende Ableitung

<i>Betriebskosten:</i>	ohne Ansatz, Nettokaltmiete ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten		
<i>Abschreibung:</i>	ohne Ansatz, im Vervielfältiger enthalten		
<i>Instandhaltungskosten:</i>	11,70 €/p.a. x 1,1361 Korrekturfaktor x 63,35 m ²	=	842,- €
<i>Verwaltungskosten:</i>	357,00 €/p.a. x 1,1361 Korrekturfaktor	=	406,- €
<i>Mietausfallwagnis:</i>	2,0 % vom Rohertrag, d.h. 2,0 % von 5.109,- €	=	102,- €
	insgesamt	=	1.350,- €

Das entspricht 26,42 % des festgestellten Rohertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 26,4 %** gewählt.



8.3 Liegenschaftszinssatz

Für die Bewertung von Immobilien im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der Liegenschaftszinssatz von entscheidender Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. dieser stellt regelmäßig ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Im Liegenschaftszinssatz werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, d.h. der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 21 ImmoWertV der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalzins gleichzusetzen, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Nach § 12 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von den Gutachterausschüssen unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierungen wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Bei jüngeren Objekten ist dieser vergleichsweise größer als bei älteren Objekten. Bei Gebäuden mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren wird der Liegenschaftszinssatz geringer, dies gilt auch für Gebäude in guten Lagen. Bei Gebäuden in mäßigen Lagen und / oder mäßiger Bausubstanz wird er dagegen wegen der höheren Risiken erfahrungsgemäß steigen.

Aufgrund eigener Erfahrungen und Marktbeobachtungen sowie Auswertung vorliegender Marktberichte (Grundstücksmarktberichte und Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse hinsichtlich der Ableitung „marktkonformer Liegenschaftszinssätze“) bewegen sich die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze in dem nachfolgend dokumentierten Rahmen, wobei zwischen Bauart/Bauweise, Nutzungsart (bei Eigentumswohnungen vermietet oder eigengenutzt) und des jeweiligen Alters / Restnutzungsdauer der Gebäude zu unterscheiden ist. Bei **Eigentumswohnungen** der Nachkriegszeit liegen die Liegenschaftszinssätze je nach Lage, Alter, Art und Gestaltung der Wohnung allgemein zwischen **2,5 – 4,0 %**.

Bei Eigentumswohnungen in großen Wohnanlagen (mehrgeschossige Bebauung oder Hochhauslagen in klassischen Mietwohnanlagen der 1970er Jahre) sowie bei Wohnungen in vergleichsweise mäßiger Wohnlage liegen die Liegenschaftszinssätze allgemein deutlich über den Durchschnittswerten: Bei Wohnungen in kleinen Wohnanlagen und/oder in guten Lagen liegen die Zinssätze unter dem Durchschnitt. Bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko eines potenziellen Käufers hinsichtlich Vermietung und Verkauf der Wohnung sachverständig zu würdigen.

Allgemeiner Rahmen marktkonformer Liegenschaftszinssätze:

▪ <i>Einfamilienhäuser</i>	1,75	-	3,25	%	
▪ <i>Zweifamilienhäuser</i>	2,00	-	3,50	%	
▪ <i>Eigentumswohnungen</i>	2,50	-	4,00	%	
▪ <i>Dreifamilienhäuser</i>	3,00	-	4,25	%	
▪ <i>Mehrfamilienhäuser, incl. gewerbl. Anteil <20 %</i>	3,75	-	5,25	%	
▪ <i>Wohn-/Geschäftshäuser, gewerbl. Anteil > 20 %</i>	5,00	-	7,00	%	<i>je nach Art/Höhe gewerblicher Anteil</i>

In den Grundstücksmarktberichten 2022/2023 des Gutachterausschusses Essen sind für Eigentumswohnungen folgende Liegenschaftssätze empfohlen:

	Modellansatz					
	Lieg.-Zins. %	SAW %	Ø-WF m ²	RND Jahre	Ø-Miete €/m ²	Ø-BWK %
<u>Marktbericht 2022</u>						
Wohnungseigentum, unvermietet	1,8	1,3	85	40	7,22	21,4
Wohnungseigentum, vermietet	2,2	1,8	67	36	6,71	24,1
<u>Marktbericht 2023</u>						
Wohnungseigentum, unvermietet	1,3	1,3	82	39	7,20	21,5
Wohnungseigentum, vermietet	1,6	1,7	66	35	6,74	24,1

Bei der Anwendung marktkonformer Liegenschaftszinssätze sind zur Einhaltung der Modellkonformität die wesentlichen Modellparameter des örtlichen Gutachterausschusses zu beachten:

- wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND), in der Regel 80 Jahre bei Wohngebäuden
- Restnutzungsdauer (RND) in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad, gem. Anlage 1+2 ImmoWertV
- Rohertrag mit marktüblichen Mieten
- Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Anlage 3 ImmoWertV unter Berücksichtigung von jährlichen Preisanpassungen gem. Verbraucherpreisindex Bund
- Baujahr, ggfs. angepasst durch Modernisierungsaufwendungen
- Bodenwertableitung aus aktuellem Bodenrichtwert (www.boris.nrw.de), ggfs. Abspaltung separat nutzbarer Flächenanteile

Im Rahmen der Bewertung wird für das Bewertungsobjekt ein spezieller Liegenschaftszinssatz abgeleitet:

Ausgangswert für Eigentumswohnungen, vermietet nach GMB Essen 2023 Kenndaten: 66 m ² WF, 35 Jahre RND, 6,74 €/m ² Miete		1,600 %
<i>Lageabweichung überörtlich:</i> entfällt	±	0,000 %
<i>Lageabweichung innerörtlich:</i> normale Lage im Stadtteil	±	0,000 %
<i>Abweichungen ggü. Modellansatz (Kenndaten):</i> WF: 63,35 m ² ggü. 66,00 m ² im Modellansatz <u>und</u> Miete: 7,54 €/m ² ggü. 6,74 €/m ² im Modellansatz RND: 25 Jahre ggü. 35 Jahre im Modellansatz (Reduzierung Risiko)	± -	0,000 % 0,250 %
<i>sonstige wertrelevante Nutzungsabweichungen:</i> untypisches Objekt für Eigentumswohnungen, kein Balkon, kein Stellplatz, keine ausreichenden Freiflächen, mäßiger Allgemeinzustand und Mieterstruktur (Zulage Risiko)	+	0,500 %
spezieller Liegenschaftszinssatz	=	1,850 %

Unter Berücksichtigung aller Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Beurteilung für die hier zu bewertende **Eigentumswohnung** ein **marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 1,85 %** angemessen. Bei der Wahl des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes werden auch die gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigenden besonderen speziellen Objektmerkmale des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt, sofern diese nicht gesondert im nachfolgenden Berechnungsverfahren ausgewiesen sind.

8.4 Bodenwertverzinsung:

Im Ertrag zu rentierender Bodenwert der ETW Nr. 1 gem. Abschnitt 7.0 = **7.077,- €**



8.5 Ertragswertberechnung:

jährlicher <i>Roh</i> ertrag gemäß Abschnitt 8.1	=	5.109,- €
abzgl. <i>Bewirtschaftungskosten</i> gemäß Abschnitt 8.2: 26,4 % von 5.109,- €	= -	1.348,- €
<i>jährlicher Reinertrag</i>	=	3.760,- €
abzgl. <i>Bodenverzinsung</i> : 1,85 % von 7.077,- € gem. Abschn. 8.4	= -	131,- €
<i>Reinertragsanteil der Wohnung</i>	=	3.629,- €

Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Wohnung x Kapitalisierungsfaktor

- *wirtschaftliche Restnutzungsdauer* = 25 Jahre - vgl. Seite 12
- *Liegenschaftszinssatz* = 1,85 % - vgl. Abschnitt 8.3
- *Kapitalisierungsfaktor* = 19,87

$$*) (1,0185^{25} - 1) / (1,0185^{25} \times 0,0185) = 19,87$$

<i>Zeitwert der Gebäude (Kapitalisierung)</i> : 3.629,- € x 19,87	=	72.108,- €
<i>zuzüglich anteiliger Bodenwert</i> gemäß Abschnitt 7.0	= +	7.077,- €
<i>vorläufiger Ertragswert</i>	=	79.185,- €

sonstige Zu- oder Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Merkmale gemäß § 8, Abs. 3 ImmoWertV:

Minderwert (über die normale Alterung hinausgehender Minderwert) wegen *Baumängel/Schäden*:

am Sondereigentum

entfällt zunächst, sh. nachfolgenden Risikoabschlag

	= -	0,- €
--	-----	-------

am Gemeinschaftseigentum

entfällt zunächst, sh. nachfolgenden Risikoabschlag

	= -	0,- €
--	-----	-------

Risikoabschlag hinsichtlich Ausstattung/Zustand im Sonder- und Gemeinschaftseigentum wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung und dem Risiko nicht ausreichender Instandhaltungsrücklage

pauschal: 15,0 % von 72.108,- € = 10.816,- € oder rd.

	= -	11.000,- €
--	-----	------------

Wert der Wohnung Nr. 1 nach dem Ertragswertverfahren

incl. Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung

	=	68.185,- €
--	---	------------

oder rd. 68.200,- €

Anmerkung.

Bei der Wertableitung des Ertragswertes wurden marktconforme Einzelansätze (wie z.B. marktüblich erzielbare Mieten/Erträge, angemessene Bewirtschaftungskosten, markt-/objektentsprechender Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zu-grunde gelegt, welche die allgemeine Verkäuflichkeit dieser Immobilie und in der vorgenannten Lage angemessen würdigen. Falls erforderlich, wurden darüber hinaus angemessene, besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG's) berücksichtigt.



9.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen verschiedener Bauzeiten sind der nachfolgenden Datenzusammenstellung zu entnehmen. Es handelt sich um Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Essen, die dem Grundstücksmarktbericht 2023 (Verkäufe der Jahre 2020-2022) entnommen wurden. Dabei werden die **Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen der Baugruppe 1950-1974 im Stadtbezirk V** (Stadtteile Karnap, Vogelheim, Altenessen-Nord, Altenessen-Süd) zugrunde gelegt.

GMB Essen 2023 ETW der Bauzeit 1950-1974	Stadtbezirk V in Essen			
	Karnap	Vogelheim	Altenessen-Nord	Altenessen-Süd
mittlerer Preis €/m² WF	1.292		1.318	1.232
<i>Anzahl der Fälle</i>	7	< 3*)	8	32
<i>maximaler Preis €/m²</i>	1.611		1.928	2.095
<i>minimaler Preis €/m²</i>	614		1.000	395
<i>Standardabweichung</i>	334		298	369
<i>Variationskoeffizient</i>	0,26		0,23	0,30
<i>Wohnfläche ϕ</i>	60		66	58
<i>Baujahr ϕ</i>	1967		1966	1964

*) wegen geringer Fallzahl nicht repräsentativ

Durchschnittspreis je m² Wohnfläche

arithmetischer Ø	1.281,- €/m ²	
gewogener arithmetischer Ø	<u>1.256,- €/m²</u>	(Wichtungsfaktor = Anzahl der Fälle = 47)
Mittelwert	1.269,- €/m²	

Durchschnitts-Wohnfläche

arithmetischer Ø	61,31 m ²	
gewogener arithmetischer Ø	<u>59,66 m²</u>	(Wichtungsfaktor = Anzahl der Fälle = 47)
Mittelwert	60,50 m²	

Durchschnitts-Baujahr

arithmetischer Ø	1966	
gewogener arithmetischer Ø	<u>1965</u>	(Wichtungsfaktor = Anzahl der Fälle = 47)
Mittelwert	1965/66	

Ausgangswert für Eigentumswohnungen im Stadtbezirk V = **1.269,- €/m²**
Kenndaten: 60,50 m² Wohnfläche, Baujahr 1965/66



Übertrag Ausgangswert für Eigentumswohnungen im Stadtbezirk V = **1.269,- €/m²**

Anpassung an die Marktlage

Die v.g. Ausgangsdaten des Grundstücksmarktberichtes 2023 resultieren aus Verkäufen der letzten 3 Jahre (2020-2022), der Durchschnitt liegt in der Jahresmitte 2021. Danach ergeben sich für ETW folgende Indexierungen:

2020 = 168

2021 = 201

2022 = 222

Die Veränderung 2021/2022 beträgt somit:

222 / 201 = 1,1048 % oder rd. = + 10,0 %

Ferner ist die Veränderung von Jahresmitte 2022 zum Bewertungsstichtag zu berücksichtigen, diese wird aufgrund der stark veränderten Marktlage (gestiegene Hypothekenzinsen, hohe Inflation)

mit einem Abschlag von 5,0 % beurteilt..... = - 5,0 %
= + 5,0 %

Zusammenfassend erfolgt eine Anpassung von +5,0 % von 1.269,- €/m²..... ≙ + 63,- €/m²

= **1.332,- €/m²**

Abweichungen gegenüber dem statistischen Durchschnitts-Ausgangswert werden bei dem Bewertungsobjekt wie folgt berücksichtigt:

±	0,0 %	Zu-/Abschlag für Lageunterschied innerhalb des Bezirkes V - entfällt
±	0,0 %	Zu-/Abschlag für Lageunterschied innerhalb des Stadtteils Karnap, entfällt, durchschnittliche Lage ohne besondere Vor- oder Nachteile
-	2,0 %	Abschlag wegen tatsächlichem Baujahr 1960 ggü. 1965/66 im Durchschnitt der Vergleichsdaten
+	0,0 %	Zuschlag für Ausstattungsabweichungen im Sondereigentum der Wohnung ggü. dem Bauzeitstandard – entfällt, zunächst Bauzeitstandard unterstellt
+	0,0 %	Zuschlag für Ausstattungsabweichungen im Gemeinschaftseigentum – entfällt
-	2,0 %	Abschlag für Geschosslage im Erdgeschoss bei grenzständiger Bauweise ohne Sozialabstand
-	0,0 %	Abschlag für Zuschnittsnachteile – entfällt, fehlender Balkon ist bauzeitlich für diese Baugruppe
-	5,0 %	Abschlag wegen untypischer Objektgestaltung für Eigentumswohnungen , klassischer Mietcharakter, keine PKW-Stellplätze, mäßige Mieterstruktur
+	0,0 %	Zuschlag wegen Größe der Wohnung mit 63,35 m² - entfällt, durchschnittliche WF der Ausgangsbaugruppen 60,50 m ²
<hr/>		
-	9,0 %	Übertrag



-	9,0 %	Übertrag		
-	0,0 %	Abschlag für Unterhaltungsrückstau im Sondereigentum - entfällt, sh. Risikoabschlag		
-	0,0 %	Abschlag für Unterhaltungsrückstau im Gemeinschaftseigentum – entfällt, sh. gesonderter Abschlag		
-	9,0 %	Abschlag vom statistischen Durchschnitts-/Ausgangswert in Höhe von 1.332,- €/m²	= -	<u>120,- €/m²</u>
objektbezogener Wert der ETW Nr. 1 nach Kaufpreisanalyse			=	1.212,- €/m²
			oder rd.	1.210,- €/m²

Somit ergibt sich folgende abschließende **Vergleichsrechnung**:

Wert ETW Nr. 1 nach Kaufpreisanalyse: 1.210,- €/m² x 63,35 m².....= 76.654,- €

Abschlag wegen Mängeln/Schäden:

Risikoabschlag hinsichtlich Ausstattung/Zustand im Sonder- und Gemeinschaftseigentum wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung und dem Risiko nicht ausreichender Instandhaltungsrücklage - Minderwert gem. Ableitung in Abschnitt 8.5..... = - 11.000,- €

weitere Zu- oder Abschläge: = ± 0,- €

Wert der Wohnung Nr. 1 nach dem Vergleichswertverfahren
incl. Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung.....= **65.654,- €**
oder rd. **65.700,- €**

10.0 VERKEHRSWERT

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Aus der Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB ergibt sich, dass dieser nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen ist. Im Gegensatz zum Verkehrswert spielen beim Verkaufspreis persönliche Verhältnisse, Interessen oder auch ungewöhnliche/persönliche Verhältnisse eine Rolle, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind. Der Verkehrswert ist per Definition ein Durchschnittspreis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „am wahrscheinlichsten“ zu erzielen ist.

ERTRAGSWERT	gemäß Abschnitt 8.5	=	68.200,- €*
VERGLEICHSWERT	gemäß Abschnitt 9.0	=	65.700,- €*

*) inkl. Risikoabschlag in Höhe von 11.000,- € wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung

Der Verkehrswert wird auf der Basis des ermittelten **Ertragswertes** abgeleitet und durch den **Vergleichswert** (objektbezogener Wert nach Marktanalyse) gestützt. Beide Werte werden gleichgewichtig beurteilt, die Differenz zwischen den Werten liegt im Bereich der Schätzungsungenauigkeit. Der arithmetische Mittelwert aus beiden Werten beträgt 66.950,- €, aufgerundet wird der **Verkehrswert** mit **67.000,- €** festgestellt.

Der aus Herstellungskosten abgeleitete **Sachwert** hat bei der Wertbeurteilung von Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfahrungsgemäß keinen Einfluss auf den Verkehrswert, demzufolge entfällt eine Sachwertermittlung (vgl. Abschnitt 1.2).

Unter Berücksichtigung aller festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Lage- Zustands- und Objektmerkmale der zu bewertenden Wohnung und der Lage auf dem Immobilienmarkt am Bewertungsstichtag schätze ich den **unbelasteten Verkehrswert** (d.h. ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II und III) der **Wohnung Nr. 1** im Erdgeschoss-links des Hauses „**Timestr. 22**“ in **45329 Essen-Karnap** (eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Karnap, Blatt 2051) am **Bewertungsstichtag 25. September 2023** unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

67.000,- €

(in Worten: -- siebenundsechzigtausend -- Euro)

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 31 zzgl. Anlagen und wird auftragsgemäß in 7-facher Ausfertigung erstellt, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Die Erstattung des Gutachtens erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch und in Übereinstimmung mit der Bewertungslehre und den Grundsätzen der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Dorsten, den 2. November 2023

(Dipl.-Ing. M. Müller)

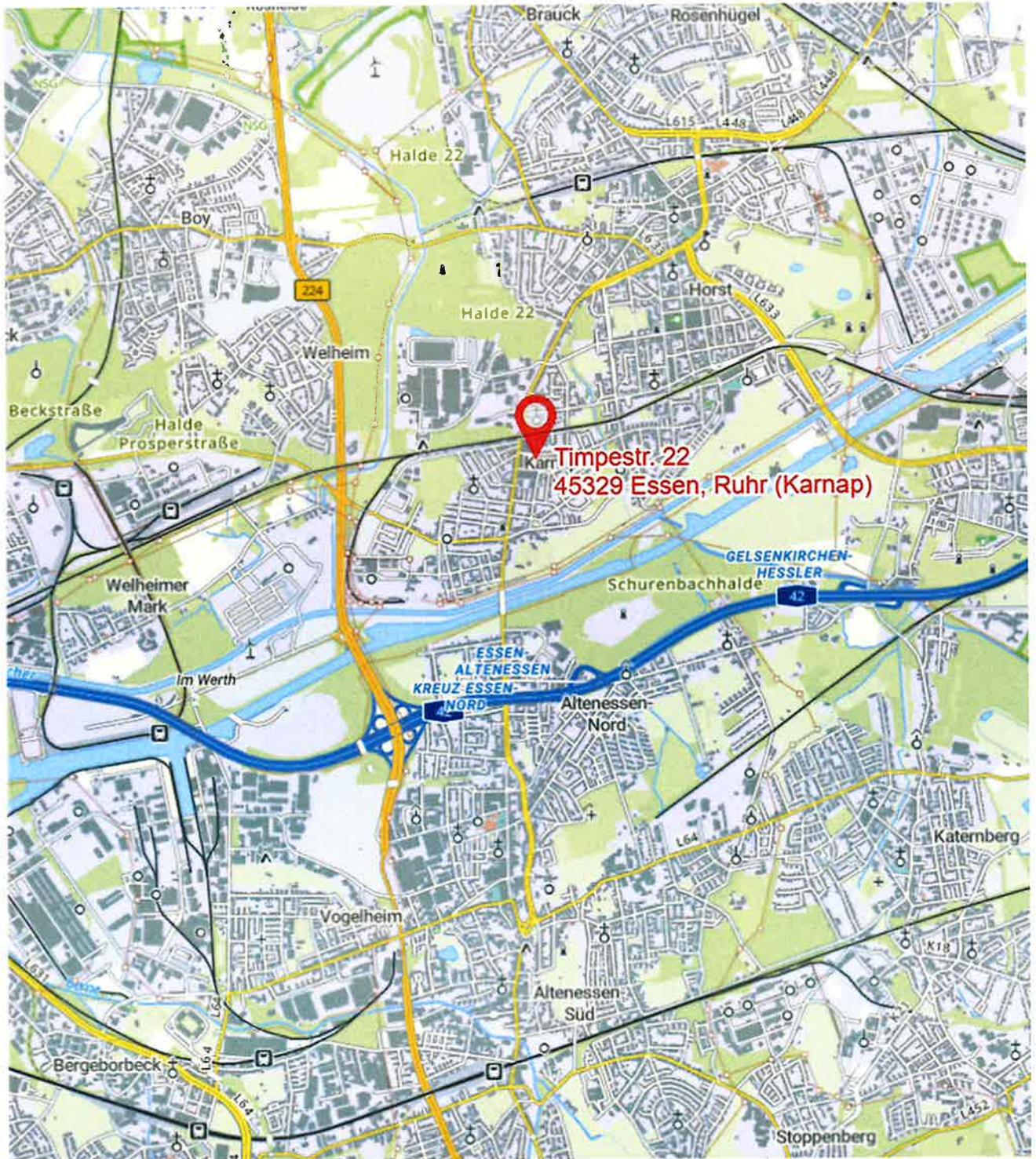
- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet. Die Weitergabe des Gutachtens oder Auszüge des Gutachtens oder der PDF-Version des Gutachtens darf nur mit dem Zusatz erfolgen, dass eine weitergehende Verwertung des Gutachtens (u.a. zu Beleihungszwecken, zum Weiterverkauf) nicht gestattet ist, insofern auch keine Haftungsansprüche abgeleitet werden können.



zum Wertgutachten „Timpestr. 22“, ETW Nr. 1, 45329 Essen-Karnap

Stadtplanausschnitt (Quelle: www.tim-online.nrw.de)



zum Wertgutachten „Timpestr. 22“, ETW Nr. 1, 45329 Essen-Karnap

Katasterkarte 1 : 1.000



Stadt Essen Katasteramt

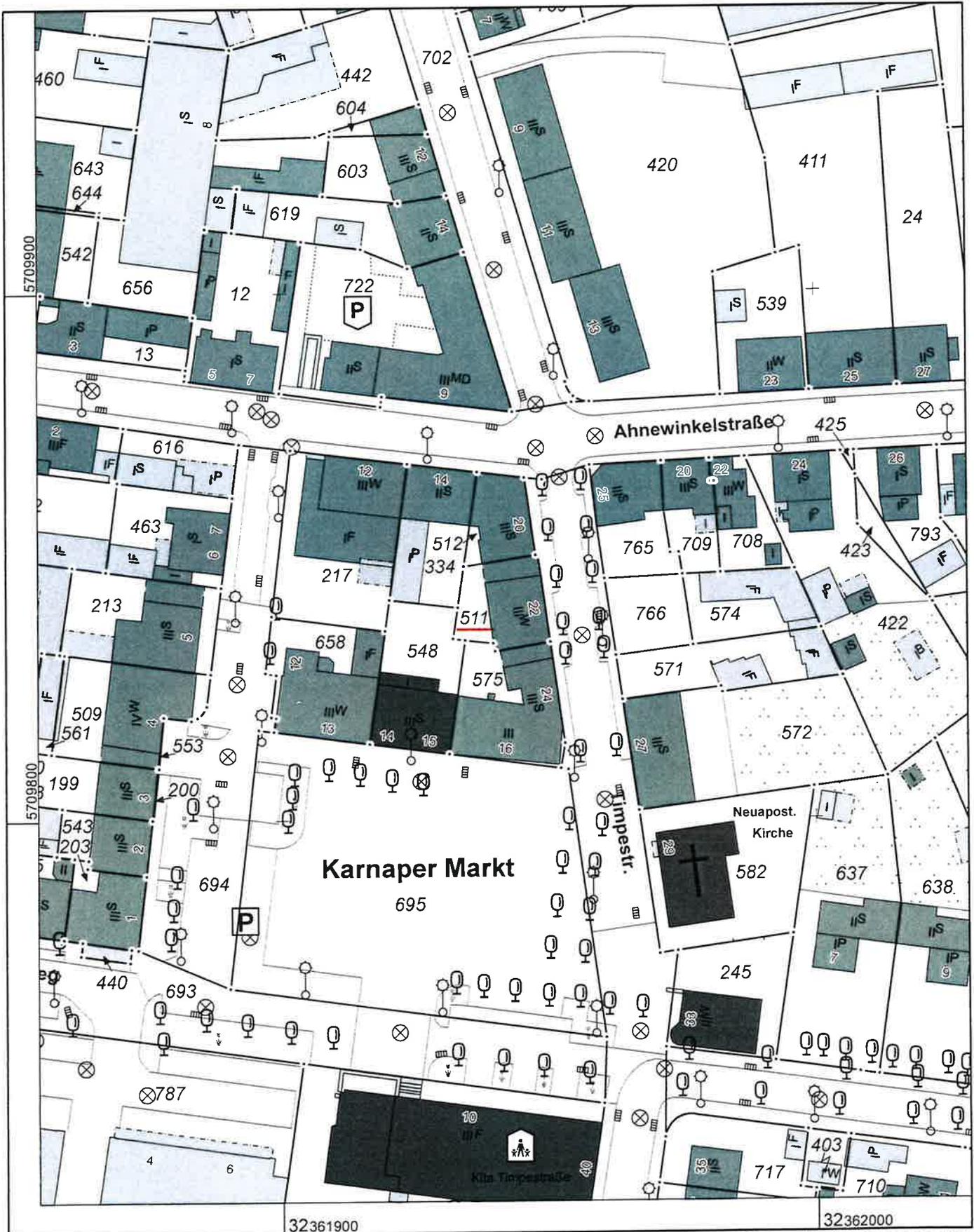
Lindenallee 10
45127 Essen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

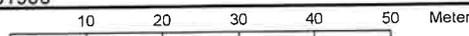
Stadtgrundkarte 1:1000

Flurstück: 511
Flur: 3
Gemarkung: Karnap
Timpestr. 22, Essen

Erstellt: 21.07.2023
Zeichen: EI 2023-2257



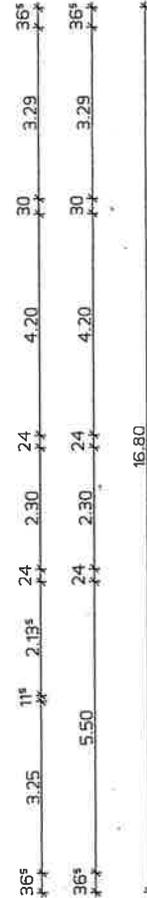
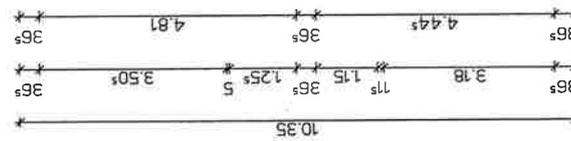
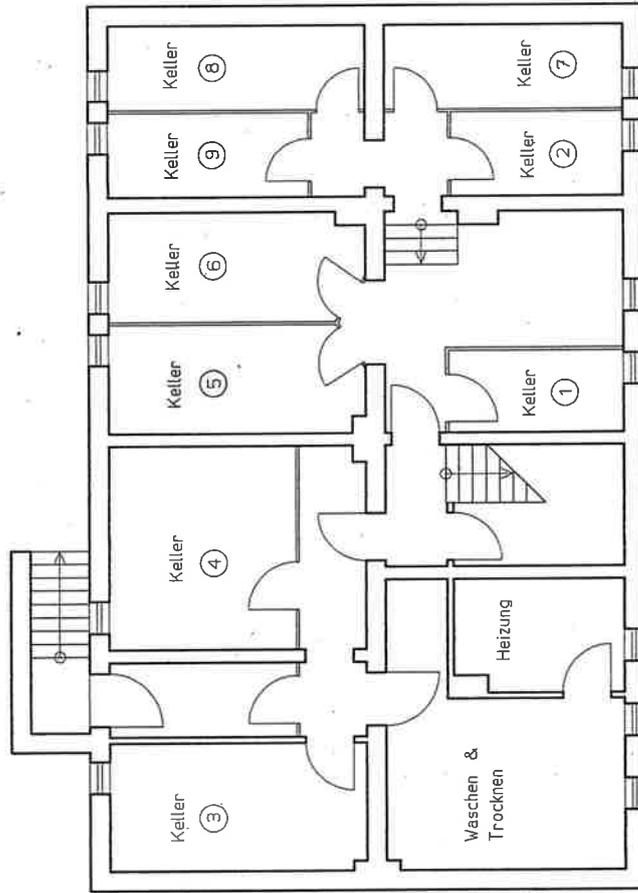
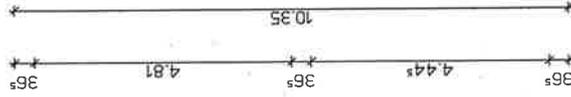
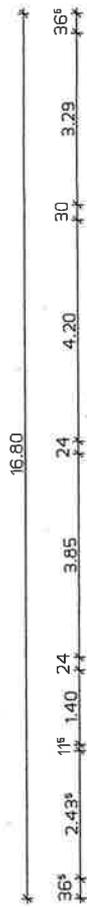
Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

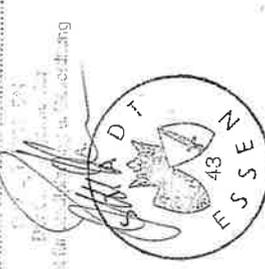
zum Wertgutachten „Timpestr. 22“, ETW Nr. 1, 45329 Essen-Karnap

Grundriss-/Schnittzeichnungen, Ansichten (Teilungspläne)



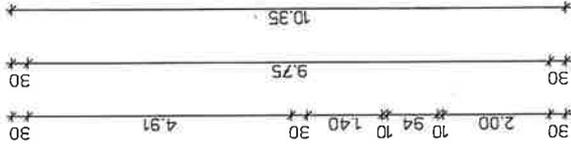
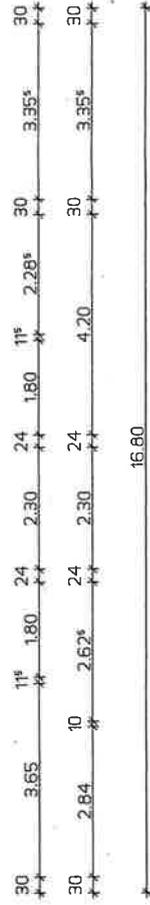
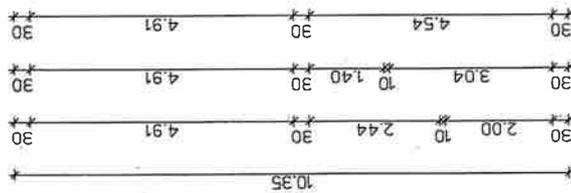
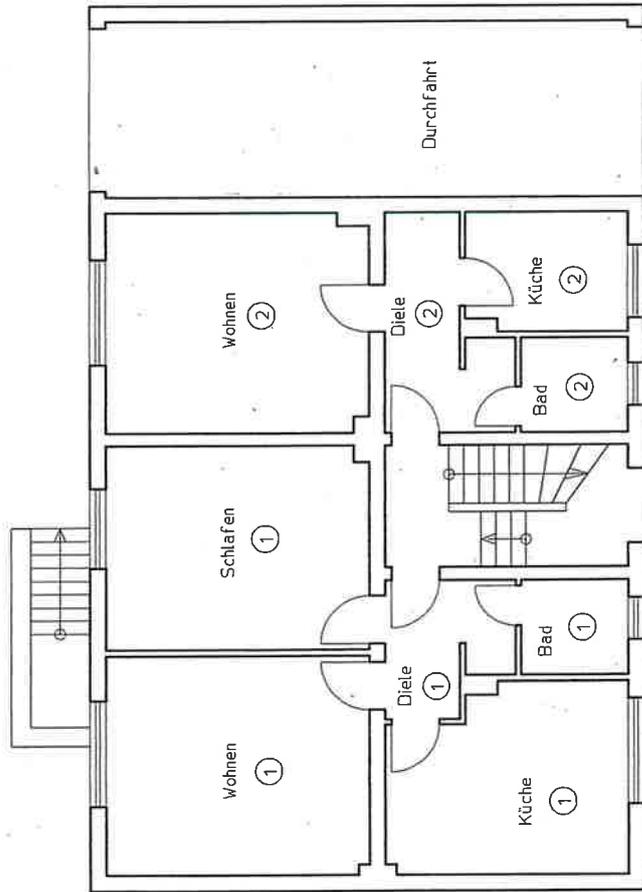
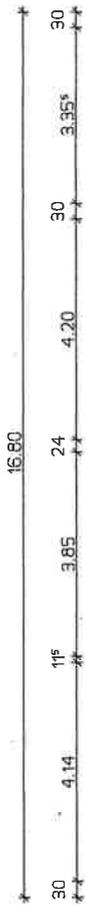
61-5 1-03001511
Datei / File / Archivnummer
Sachverh. / Subject (category)

Von / From 29 APR 2003



Objekt	Bestandszeichnung Wohnungseigentum
Ort	Timpestr. 22 45329 Essen - Karnap
Datum 15.04.03	Kellergeschoss 1. OG
	Plan Nr. 1

261



61-5 1-03001511

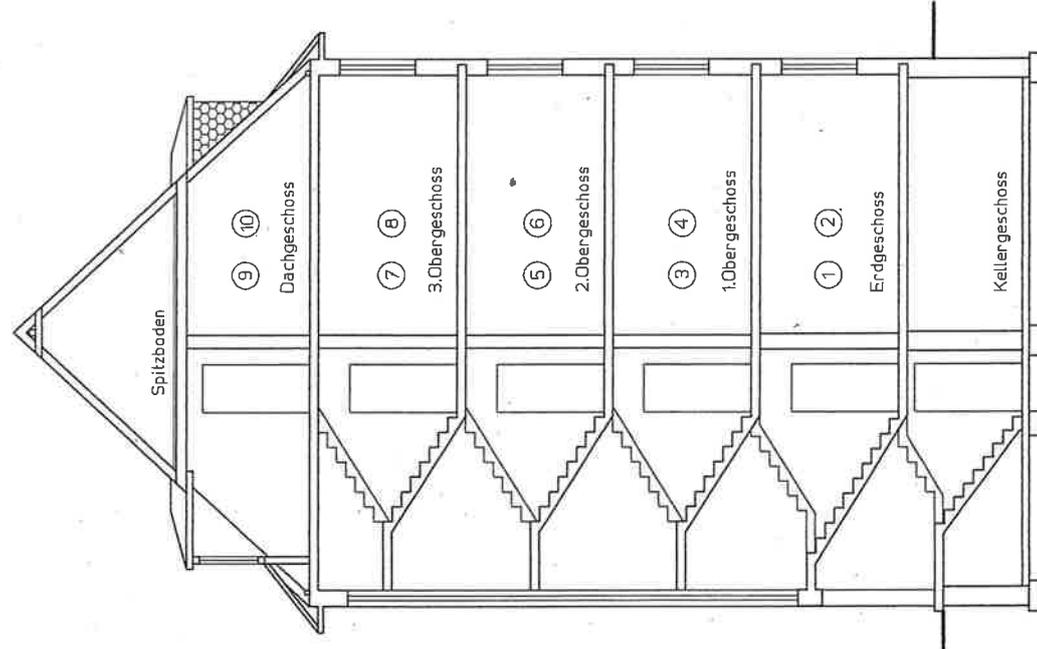
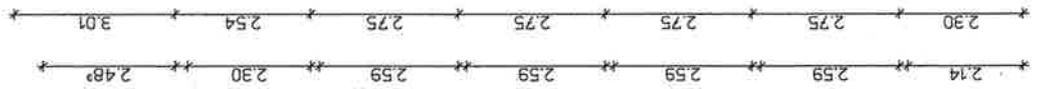
Landesamt für Bauwesen

29. APR. 2003



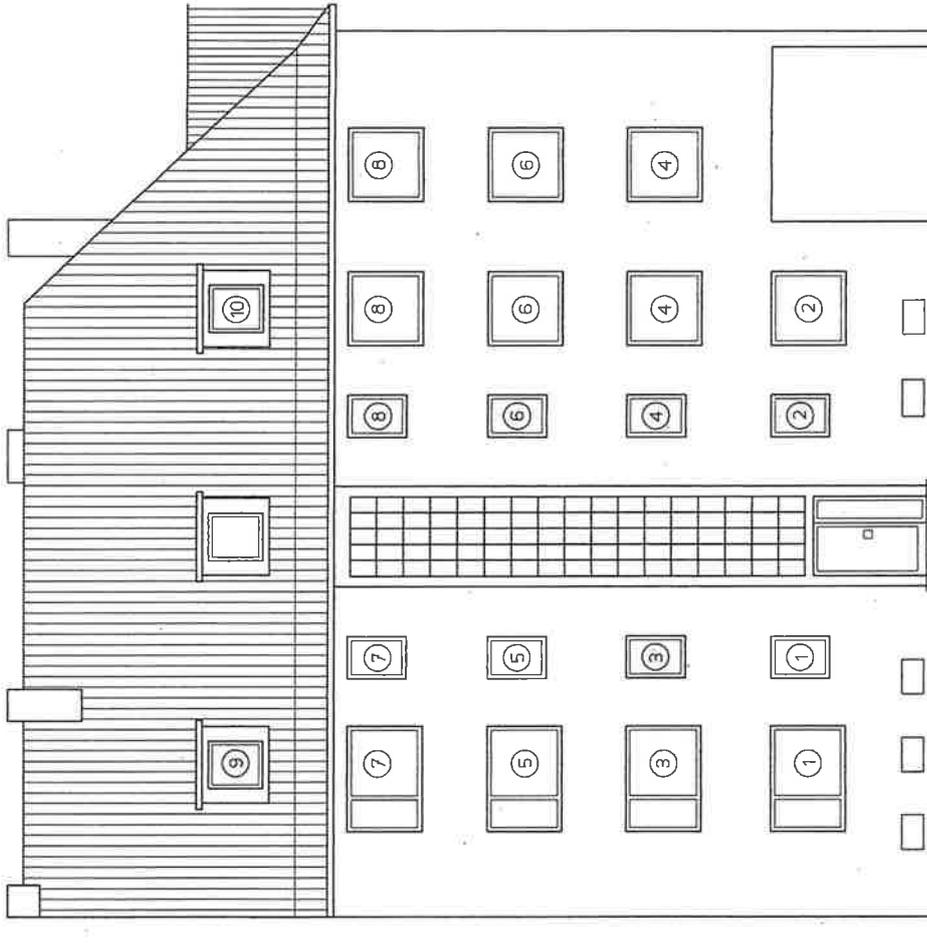
Objekt	Bestandszeichnung Wohnungseigentum
Ort	Timpestr. 22 45329 Essen - Karnap
Datum 15.04.03	Erdbgeschoss 1. Obergeschoss
	Plan Nr. 2

267



01-5 1-03001511
 29. APR. 2003
 Amt für Baubehörung
 STADT ESSEN

Objekt	Bestandszeichnung Wohnungseigentum
Ort	Timpestr. 22 45329 Essen - Karnap
Datum 15.04.03	Schnitt 1/100 8
	Plan Nr. 8

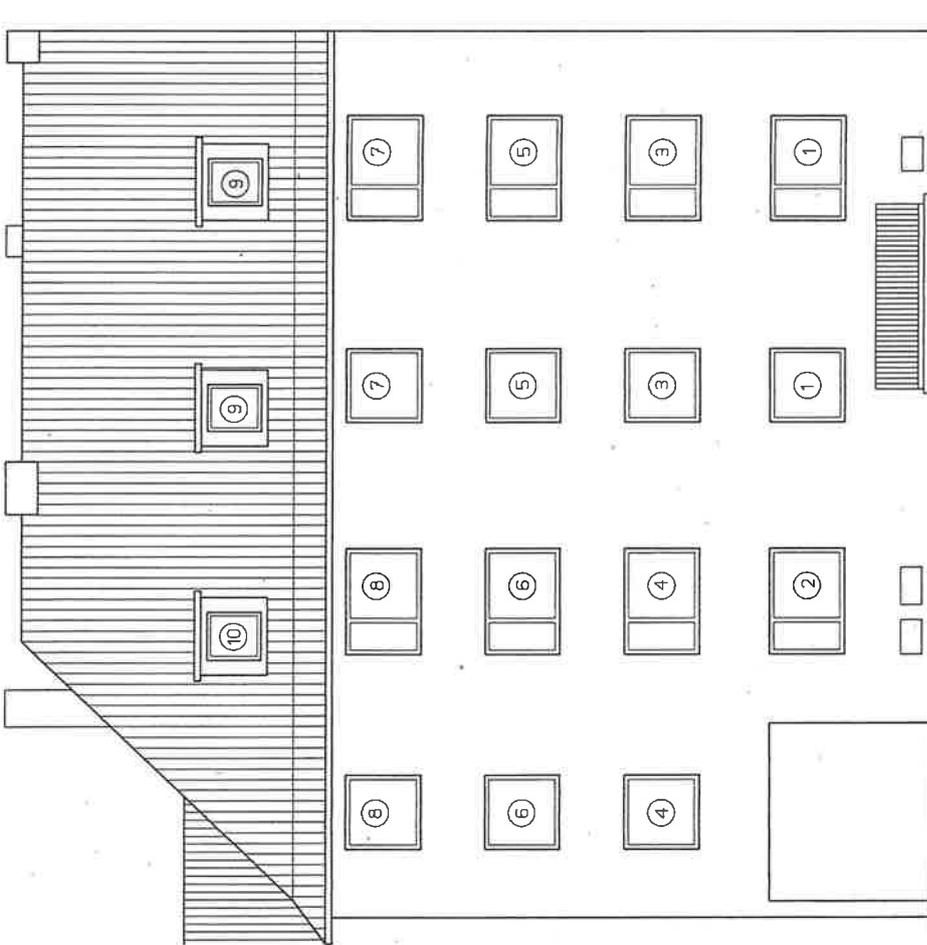


61-5 1-03001511
29. APR. 2003



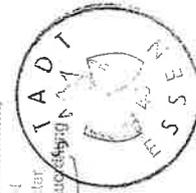
Objekt	Bestandszeichnung Wohnungseigentum
Ort	Timpestr. 22 45329 Essen - Karnap
Datum 15.04.03	Straßenansicht M 4106 Plan Nr. 9

263



91-5 1-03001511
Lageplan für die Anschließung
von ... (u. Darstellung)

29. APR. 2003



Architekt
...
(u. Darstellung)

Objekt	Bestandszeichnung Wohnungseigentum
Ort	Timpestr. 22 45329 Essen - Karnap
Datum 15.04.03	Hofansicht M.4.000 Plan Nr. 10

zum Wertgutachten „Timpestr. 22“, ETW Nr. 1, 45329 Essen-Karnap

Lichtbilddokumentation – Außenaufnahmen vom 25.09.2023



Bild 1

Vorderansicht



Bild 2

Eingangsbereich / Passage