

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

21.08.2023

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 005/23



Objekt: Mit einem **Einfamilienhaus** (ehemals Dreifamilienhaus)
bebautes Grundstück
in **45276 Essen, Steeler Bergstr. 18**,
Gemarkung Steele, Flur 32, Flurstück 91,
Grundbuch von Steele Blatt 770

Verkehrswert: **318.000,00 €**

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 21.06.2023

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	4
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
1.2 Gestalt und Form	9
1.3 Erschließungszustand	10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	12
2. Gebäudebeschreibung	15
2.1 Fotoreportage	16
2.2 Ausführung und Ausstattung	21
2.3 Massen und Flächen	30
3. Verkehrswertermittlung	32
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	32
3.2 Bodenwertermittlung	34
3.2.1 Bodenrichtwert	34
3.3 Sachwertermittlung	37
3.3.1 Sachwert	40
3.4 Ertragswertermittlung	42
3.4.1 Ertragswert	47
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	50
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 253	50

Anlagen:

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 20.04.2023, Geschäftsnr. 180 K 005/23:

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

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Steele Blatt 770 (Amtsgericht-Essen Steele)

Lfd. Nr. 1 BV: Gemarkung Steele, Flur 32, Flurstück 91, Hof- und Gebäudefläche, Steeler Bergstraße 18, Größe: 201 a,

Eigentümer: xxx ,

soll über den Wert (Verkehrswert) ein Gutachten von der vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim / Ruhr eingeholt werden (§ 74a Abs. 5 ZVG)“.

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 13.06.2023.
 - 1.2 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom August 2023.
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 15.05.2023.
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 22.05.2023.
 - 1.5 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Steele, Grundbuch von Steele Blatt 770 vom 13.04.2023.
 - 1.7 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2023.
 - 1.8 Internetauskunft der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
 - 1.9 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.10 Hausakte der Stadt Essen (eine ältere Hausakte scheint zu fehlen).
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 21.06.2023.

Teilnehmer:
xxx, Miteigentümer
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger, Büro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.

- 2.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage an dem Ortstermin.
3. Eigentümer: xxx.
xxx.
4. Als Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 21.06.2023, festgelegt.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 60 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 8 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 7 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-Steele.

Essen-Steele war bis 1929 eine unabhängige Stadt und wird heute als Mittelzentrum eingestuft mit rd. 17.100 Einwohnern. Der *S-Bahnhof Essen-Steele* zählt nach dem Hauptbahnhof zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten der Stadt Essen. Von hier aus verkehren drei S-Bahnlinien unter anderem in die Nachbarstädte Duisburg, Bochum, Dortmund, Oberhausen, Mülheim und Hattingen. Außerdem wird der Düsseldorfer Flughafen angefahren.

Steele verfügt über eine verkehrsberuhigte Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften. Außerdem fin-

det sich hier das *Lutherkrankenhaus* ein Theater, sowie Amtsgericht Essen- Steele. In Steele sind alle Schulformen vorhanden. Die südliche Grenze des Stadtteils bildet die Ruhr, die hier mit einer breiten Promenade und einem kleinen Freibad ausgestattet ist.

Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

Das Stadtteilzentrum von Steele wird in ca. 1km in nordwestlicher Richtung erreicht.

Das Stadtzentrum und der Hauptbahnhof von Essen sind in ca. 6,3 km erreichbar in nordwestlicher Richtung.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Norden in ca. 3 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Kray zur A.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen, Lageklasse 3 (Faktor 1,0).

In ca. 1 km Entfernung befindet sich das Stadtteilzentrum von Steele mit kleiner Fußgängerzone mit Geschäften, Cafes und Restaurants. Ebenfalls in 1 km Entfernung befinden sich 2 Lebensmitteldiscounter. In 300 m Entfernung liegt der S-Bahnhof Steele-Ost.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem 3-geschossigen Einfamilienhaus (ursprünglich Dreifamilienhaus) innerhalb einer geschlossenen Bebauung bebaut. Die nähere Umgebung ist ein Wohngebiet, geprägt durch Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bebauung, überwiegend 3-geschossig mit ausgebauten Dachgeschossen.

Immissionen:

Das zu bewertende Objekt liegt in der Nähe der vielbefahrenen Bochumer Landstraße und der Bahnlinie, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit teilweise hohen Belastung. Der Lärmaktionsplan der

Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Lärmkarte nicht vom Straßenlärm 24 Stunden betroffen. Der mittlere Lärmpegel für den Bahnlärm 24 Stunden dagegen beträgt ca. 55 dB(A). Hiervon ist jedoch nur die Straßenfassade betroffen.

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

XXXXXXXXXX

Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Steele eingefügt:



Lizenz Nr.: 73/2007, 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 eingefügt (unmaßstäblich):



Essen
Katasteramt

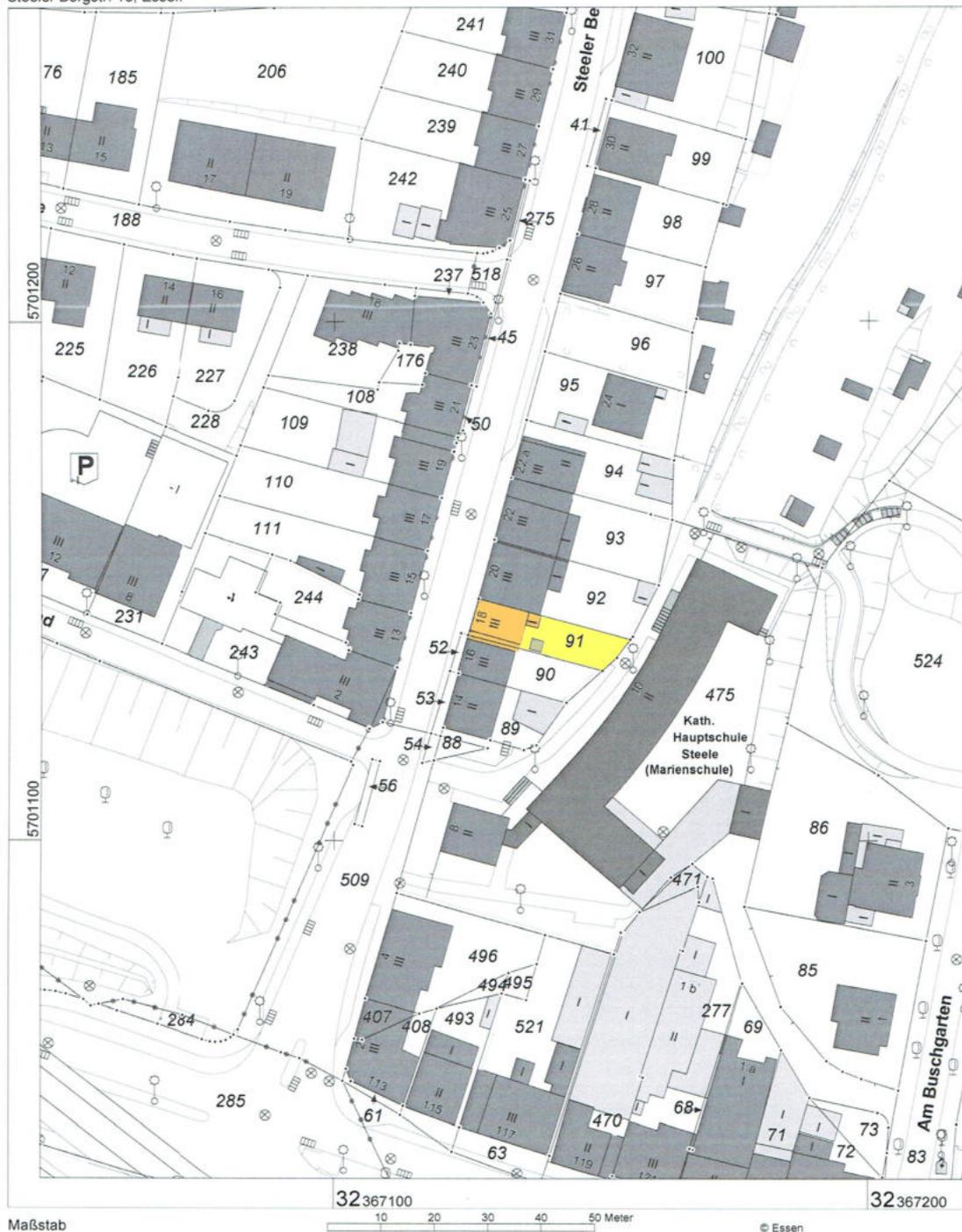
Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 91
Flur: 32
Gemarkung: Steele
Steeler Bergstr. 18, Essen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW

Erstellt: 15.05.2023



Anmerkung: Es besteht ein Überbau des zu bewertenden Gebäudes auf das südwestliche Nachbargrundstück von ca. 6,5 m². Des Weiteren existiert der in der Flurkarte eingezeichnete Nebenbau im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht.

Flurstück 91:

Straßenfront:	Ca. 7,00 m zur <i>Steeler Bergstraße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 7,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 28,00 m.
Grundstücksgröße:	201 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig.
Topografie:	Überwiegend eben. Der rückwärtige Grundstücksbereich liegt tiefer als die Straße (Kellerebene).

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Steeler Bergstraße</i> : Öffentliche Straße. Es handelt sich um eine stark von Nordosten nach Südwesten abfallende Straße.
Straßenausbau:	<i>Steeler Bergstraße</i> : Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten mit einem Rad auf dem Gehweg in gekennzeichneten Flächen, auf der Seite der zu bewertenden Bebauung.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, sowie die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) sind für die Anliegerfront zur <i>Steeler Bergstraße</i> getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gem. § 8 des Kommunalabgabengesetzes auslösen, liegen derzeit dem Sachgebiet nicht als Meldung vor. Das schließt keine in der Zukunft entstehenden möglichen Kosten aus.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon, Gas.

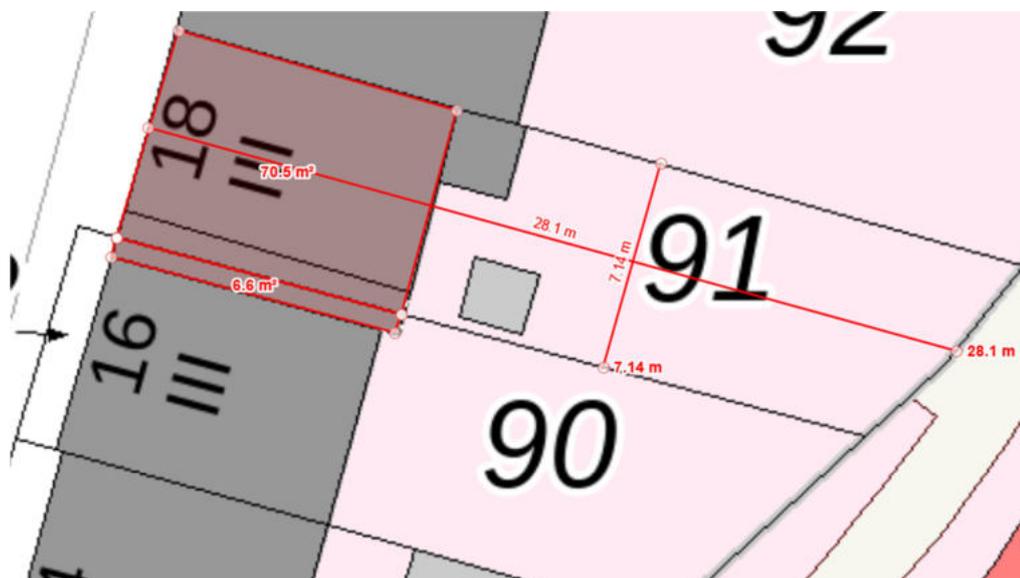
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die Bebauung des zu bewertenden Grundstücks wurde mit der Straßenfassade direkt an die öffentliche Gehwegsfläche erbaut. Das Gebäude ist Teil einer geschlossenen Bebauung, d. h. die Nachbargebäude grenzen zu beiden Seiten direkt an. Links ein 3-geschossiges Wohnhaus mit gleicher Traufhöhe und ähnlicher Firsthöhe, rechts ebenfalls ein 3-geschossiges Wohnhaus, allerdings mit tiefer liegender Traufhöhe und einem Walmdach, sodass das zu bewertende Gebäude hier teilweise einen freistehenden Giebel besitzt.

Das zu bewertende Gebäude Steeler Bergstraße 18 wurde auf das südliche Nachbarflurstück Nr. 90 hin überbaut. Gemäß überschlägiger Messung bei tim.online.nrw.de handelt es sich um eine Fläche von ca. 6,5 m².

Eine genaue Aussage zu der überbauten Fläche ist nur im Zuge einer Grundstücksvermessung z.B. durch einen Vermessungsingenieur möglich und nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat ein Recht auf eine Überbaurente. Die Höhe der Geldrente basiert auf den Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaues und verändert sich der Höhe nach während ihrer Laufzeit nicht. Das ursprüngliche Baujahr konnte der Akte nicht entnommen werden, muss jedoch vor 1923 sein, da eine (mittlerweile gelöschte) Grunddienstbarkeit das Gebäude betreffend eingetragen wurde. Der Bodenwert zu diesem Zeitpunkt war dermaßen gering, so dass sich auch aufgrund der relativ geringen Fläche von ca. 6,5 m² eine kapitalisierte Überbaurente im Rundungs- bzw. Gewichtungsbereich des Verkehrswertes ergeben würde und somit keine Wertrelevanz besteht.



Im Keller gibt es diesen Überbau jedoch nicht, da hier ein Durchgang, bzw. eine ehemalige Gasse zusammen mit dem Nachbargrundstück Flurstück 90 erstellt wurde. Die Außenmauer des zu bewertenden Gebäudes endet etwa 70 cm vor der Grundstücksgrenze wie auch im Kellergeschoss des Nachbarhauses, siehe auch Bild 08. Zuvor gab es bezüglich der Gasse eine eingetragene Grunddienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs (Eintragung von 1923), welche jedoch gelöscht wurde.

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

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuches von Steele Blatt 770 bestehen, abgesehen vom Zwangsversteigerungsvermerk, keine Eintragungen.

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

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks 91 keine Eintragung.

Bergbau: Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Langenbrahm II“ und über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen ebenfalls erloschenen Bergwerksfeld „Clara II“. Die letzten Eigentümerinnen dieser erloschenen Bergbauberechtigungen sind nicht mehr erreichbar. Rechtsnachfolger existieren nicht.

Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 7.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadenersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde.

Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Allein die "Lage im Bergsenkungsgebiet" stellt kein wertrelevantes Merkmal dar, sondern geht in die Bodenrichtwerte ein.

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.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).
Gem. § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Planungsrecht:

Im Bauarchiv der Stadt Essen war nur eine Hausakte für das zu bewertende Objekt vorhanden. Diese enthält Genehmigungen ab dem Jahr 1934. Die ursprüngliche Baugenehmigung für das Gebäude konnte nicht gefunden werden. Das Baujahr ist somit nicht bekannt, es muss aber vor 1923 liegen, da zu dieser Zeit eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wurde.

Gemäß Aussagen des Miteigentümers war das Dachgeschoss früher ausgebaut und bewohnt gewesen. In den Planunterlagen von 1934 sind hier auch Räume und ein WC eingezeichnet. Aufgrund des schlechten Zustandes wurde das Dachgeschoss vom Miteigentümer entkernt und in den jetzigen Rohbauzustand versetzt. Eine Baugenehmigung für den Dachausbau zu Wohnraum wurde in der vorliegenden Bauakte nicht gefunden (könnte theoretisch aber in einer evtl. zweiten verschwundenen Akte vorhanden sein). Aufgrund dieser Tatsache, ist bei einem neuen Ausbau des Dachgeschosses ggf. eine Baugenehmigung einzuholen. Da in der Nachbarschaft ebenfalls Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen vorhanden sind, sollte dies unproblematisch sein, zumal das Planungsrecht hier gemäß § 34 zu bewerten ist. Für die Einholung einer Genehmigung muss allerdings mit entsprechenden Kosten gerechnet werden. Im vorliegenden Gutachten wird das Dachgeschoss als nicht ausgebaut bewertet, so dass diesbezüglich keine Kosten in Abzug gebracht werden müssen.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch Auflistung der Baugenehmigungen etc. im Folgenden). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: 3-geschossiges **Einfamilienhaus** (ursprünglich Dreifamilienhaus) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Massiver Mauerwerksbau mit Satteldach, überwiegend unterkellert. Ehemals Einspänner mit 3 Wohnungen.

Baujahr: **Ursprüngliches Baujahr unbekannt, vor 1923.**

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. IV 65 H 9/34 vom 22.05.1934 für die Ausführung eines Balkonanbaus mit Aborten.

Anmerkung: Das Vorhaben wurde nicht ausgeführt.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 65 I B 90/38 vom 10.02.1939 für die Ausführung eines Abortanbaus.

Gebrauchsabnahme am 05.05.1939.

Schreiben der Stadt Essen an die Eigentümer vom 03.09.2015 bzgl. Entwässerungsmissstands. Auszug aus dem Schreiben:

wie Ihnen bereits bekannt ist, weist der Hauskanalanschluss für das Grundstück „Steeler Bergstraße 18“ leichte Schäden und einen mittelgroßen Schaden (Wurzeleinwuchs) auf.

§ 8 Abs. 1 der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (SüwVO Abw) ist derjenige, der eine private Abwasserleitung betreibt, verpflichtet, den Zustand und die Funktionsfähigkeit seiner Entwässerungsanlage selbst zu überwachen.

Der Zeitpunkt und die Sanierungsnotwendigkeit wird für die leichten Schäden gemäß § 10 Abs. 1 SüwVO Abw in Verbindung mit dem Bildreferenzkatalog NRW auf 30 Jahre festgelegt und der Wurzeleinwuchs ist innerhalb von 10 Jahren zu sanieren.

Anmerkung: Es ist nicht bekannt, ob der Missstand behoben wurde.

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Steeler Bergstr. 18* in Essen-Steele. Es handelt sich um ein 3-geschossiges Wohngebäude, erbaut in Massivbauweise mit Satteldach vor 1923 innerhalb einer geschlossenen Bebauung. Das Gebäude wurde ursprünglich als Dreifamilienhaus errichtet, wird heute jedoch als Einfamilienhaus genutzt. Im Vordergrund die steil nach Südwesten abfallende Straße.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick aus der anderen Richtung. Außenfassade mit Putz und Anstrich, größtenteils mit Efeu bewachsen. Die Fassade zeigt Rissbildungen und Verfleckungen und sollte neu gestrichen werden. Der freistehende obere Giebelbereich wurde mit Faserzementplatten verkleidet.



Bild 03
Übersichtsbild

Blick auf den zurückversetzten Hauseingang, der über 3 massive Stufen begangen wird. Die Haustür mit ovalem Glasfeld und Oberlicht scheint aus dem Baujahr zu stammen. Rings um den Eingang zeigen sich erhebliche Farbabplatzungen.



Bild 04
Übersichtsbild

Blick auf die einfach gestaltete Rückfassade mit Putz und Anstrich. Rechterhand ein rückwärtiger eingeschossiger Anbau, der 1939 für den Einbau einer Toilette errichtet wurde. Das Kellergeschoss zeigt sich hier ebenerdig und kann unterhalb der Terrasse erschlossen werden, siehe Bild 06.



Bild 05
Übersichtsbild

Blick auf die aufgeständerte Terrasse in Holzkonstruktion, welche vom Essbereich im Erdgeschoss (Hochparterre) begangen wird. Über eine Holzterrasse gelangt man zum rückwärtigen Gartenbereich.

Die Rückfassade zeigt ebenfalls Rissbildungen und Verfleckungen. Sie ist neu zu streichen.



Bild 06
Übersichtsbild

Blick auf den Bereich unterhalb der aufgeständerten Terrasse. Rechterhand eine korrodierte Stahltür, über die man in den unterkellerten Anbaubereich gelangt. Dieser ist wiederum mit dem Kellerflur verbunden. Linkerhand ein altes Holzfenster mit Einfachverglasung der Waschküche.

**Bild 07****Übersichtsbild**

Blick nach links. An der südwestlichen Gebäudeseite wurde auf Kellerebene ein Durchgang zur Straße erstellt, siehe auch nachfolgendes Bild.

**Bild 08****Übersichtsbild**

Blick in den Durchgang, der etwa zur Hälfte auf dem zu bewertenden Grundstück liegt und zur Hälfte auf dem südwestlich angrenzenden Nachbargrundstück. Ursprünglich diente dieser Durchgang als „Gasse zum Gehen, Befahren und zum Viehtreiben“. Siehe auch nachfolgendes Bild.

**Bild 09****Übersichtsbild**

Blick auf die straßenseitige Ansicht des Durchgangs, verschlossen mit einer Holzbrettertür an der Straßenfassade. Um von dem tiefer gelegenen Durchgang auf Straßenniveau zu gelangen, wurde eine doppel­flügelige Stahlklappe in den Gehweg eingelassen.



Bild 10
Übersichtsbild

Blick auf die rückwärtige Terrasse, welche vor etwa 10 Jahren mit einem neuen Bankirai-Holzbelag ausgestattet wurde. Im Hintergrund grenzt der kleine Anbau an, in dem sich das Bad im EG befindet. Linkerhand eine alte Holzfenstertür mit Klapppländen zum Essbereich. Ansonsten wurden an der Rückseite im gesamten Haus Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung eingebaut.



Bild 11
Übersichtsbild

Blick auf den rückwärtigen Gartenbereich, angelegt mit Rasen, Beetflächen und einem Teich. Im hinteren linken Bereich wurde zudem ein Freisitz erstellt und mit Kopfsteinpflaster befestigt. Die Einfriedung links und hinten wurde mit einer Mauer vorgenommen, welche im hinteren Bereich gleichzeitig als Stützmauer zum tiefer liegenden Nachbargrundstück dient.



Bild 12
Kellergeschoss

Blick in den Kellerflur mit steiler Holztreppe in das Erdgeschoss linkerhand. Über eine alte Holztür mit Glasfeldern gelangt man in den Wasch- und Heizungskeller rechterhand. Geradeaus gelangt man in den unterkellerten Anbaubereich. Boden mit Estrich, Wände in Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Kappendecken mit Putz und Anstrich.

**Bild 13****Kellergeschoss**

Blick auf die Gastherme mit Brennwertkessel, vermutlich ca. 20 Jahre alt. Der Warmwasserspeicher wurde erst vor kurzem erneuert.

**Bild 14****Dachgeschoss**

Blick in das Dachgeschoss, welches über das Treppenhaus erschlossen wird. Angeblich war das DG früher ausgebaut und als Wohnung vermietet. Aufgrund des schlechten Zustands wurde es von den Eigentümern, im Hinblick auf eine zukünftige Renovierung, entkernt. Über die steile Holztreppe gelangt man in den freigelegten Spitzbodenbereich.

**Bild 15****Dachgeschoss**

Blick Richtung Straßenseite. Hier befinden sich Dachflächenfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Das Dach wurde mit einer Unterspannbahn versehen, welche Fehlstellen und Beschädigungen zeigt. Außerdem fehlt eine Wärmedämmung gemäß GEG.

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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schief lagen durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

Kellergeschoss:

Kellerflur, Heizkeller / Waschkeller und 3 Lagerkeller. Entlang der rechten, bzw. südwestlichen Grundstücksgrenze wurde ein Durchgang auf Kellerebene zwischen Straße und rückwärtigem Bereich erstellt. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Gasse zum „Gehen, Fahren mit einer Karre und zum Viehtreiben“, welche etwa zur Hälfte auf dem zu bewertenden Grundstück und zur Hälfte auf dem Nachbargrundstück liegt. Der Durchgang wird von beiden Grundstückseigentümern zum Abstellen von Mülltonen etc. oder zum Transportieren benutzt. An der Straßenseite befindet sich eine Holzbrettertür, die vor zwei in den Asphalt eingelassenen Stahlklappen endet (siehe Bilder 08 und 09).

Erdgeschoss (Hochparterre):

Hauseingang mit Windfang, Treppenhaus und Bad. Halboffene Küche und Esszimmer mit Zugang zur rückwärtigen Terrasse. Wohnzimmer und Arbeitszimmer, verbunden über einen breiten verschließbaren Durchgang. Zwischen Küche und Esszimmer,

sowie zwischen Esszimmer und Wohnzimmer wurden die Fachwerkwände geöffnet, sodass nur die Holzbalken als Trennung dienen. Das Arbeitszimmer hat zusätzlich einen direkten Zugang vom Treppenhaus.

1. Obergeschoss:

Treppenhaus.

Wohnzimmer und Schlafzimmer, über einen breiten Durchgang miteinander verbunden. Ankleidezimmer und Bad. Das Ankleidezimmer wird über das Schlafzimmer begangen und besitzt eine Tür zum Bad. Das Bad besitzt zusätzlich einen direkten Zugang vom Treppenhaus.

2. Obergeschoss:

Treppenhaus.

Diele, Bad, Ankleide, Wohnzimmer und Schlafzimmer, über einen Durchgang miteinander verbunden.

Dachgeschoss:

Treppenhaus.

Ehemals ausgebauter Bereich, derzeit im Rohbauzustand.

Spitzboden:

Nicht ausgebauter offener Bereich, zugänglich vom Dachgeschoss über eine Holzterasse.

Rohbau:

Außenwände:

Mauerwerk.

Straßen- und Rückfassade mit Putz und Anstrich, straßenseitig hervorspringender Sockelbereich und Fensterumrahmungen farblich abgesetzt. Freier Giebelbereich mit Faserzementplattenverkleidung.

Innenwände:

Im KG Mauerwerk, ansonsten Fachwerkwände, vereinzelt leichte Ständerwände.

Geschossdecken:

Kappendecke mit Stahlträgern über dem KG. Ansonsten Holzbalkendecken.

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzkonstruktion mit Unterspannbahn.

Dachform: Satteldach.

Dachdeckung: Zementdachpfannen.

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen: 2-läufige Holzterappe mit Holzstufen und Holzgeländer aus gedrechselten Senkrechtsstäben mit Holzbohle als Handlauf.

Sehr steile, unten angewendelte Holzterappe zum KG, untere Stufen massiv, mit Holzhandlauf an der Wand.

Einfache Holzstiegenterappe vom DG zum SPB.

Fußböden: *KG*: Estrich. Im Anbaubereich Plattenbelag.

Treppenhaus: Eingangsbereich mit kleinformatigem Keramikplattenbelag. Treppenpodeste mit Holzdielenboden.

EG: Holzdielenboden aus dem Baujahr. Bad mit kleinformatigen Steinplättchen.

1.OG + 2.OG: Holzdielenboden aus dem Baujahr.

DG: Holzdielenboden aus dem Baujahr.

Wände: *KG*: Mauerwerk mit Putz und Anstrich, teilw. nur mit Anstrich.

Treppenhaus: Putz und Tapete, Sockelbereich teilw. mit Putz, Tapete und Anstrich, teilw. mit Putz und Anstrich.

EG: Putz und Anstrich, teilw. Putz, Tapete und Anstrich. Teilw. freigelegte Holzbalken der Fachwerkwände. Bad in Teilbereichen mit kleinformatigen Steinplättchen.

1.OG: Putz und Anstrich, teilw. Putz, Tapete und Anstrich. Bad teilw. mit Holzverkleidung im Sockelbereich. Teilbereich ca. 1,70 m hoch gefliest.

2.OG: Putz und Anstrich, teilw. Putz, Tapete und Anstrich. Bad ca. 1,70 m hoch gefliest, eine Wand mit Holzverkleidung. Eine Wand im Schafzimmer nur verputzt / ausgebessert.

DG: Mauerwerk, Rohbauzustand.

Decken:

KG: Kappendecken mit Stahlträgern, gestrichen. Stahlbetondecke mit Anstrich unterhalb des rückwärtigen Badanbaus.

Treppenhaus: Treppenunterseiten mit Tapete und Anstrich.

EG, 1.OG, 2.OG: Putz und Anstrich, teilw. Putz, Tapete und Anstrich, teilw. mit umlaufenden Zierleisten.

DG: Rohbauzustand.

Fenster:

KG: Alte Holzfenster mit Einfachverglasung. Stahlkellerfenster zur Straßenseite.

Treppenhaus: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung mit innenliegenden Sprossen, Baujahr 2007.

EG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen zur Rückseite, über 10 Jahre alt (vermutlich BJ 2007). Eine Holz-Fenstertür mit Einfachverglasung zur Terrasse, mit Holzklappläden. Alte Holzfenster mit erneuerter 2-facher Verglasung und Oberlichtern. Im Bad Kunststoff-Fenster mit 3-facher Verglasung. Innenfensterbänke aus Marmor.

1.OG + 2.OG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen zur Rückseite, über 10 Jahre alt (vermutlich BJ 2007). Alte Holzfenster mit erneuerter 2-facher Verglasung und Oberlichtern. Innenfensterbänke aus Marmor.

DG: Alte Holzfenster an der Giebelfassade. Dachflächenfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung zur Straße.

Türen:

Hauseingangstür: Holztür mit Glasfeld und Oberlicht in Holzzarge, aus dem Baujahr. Abtrennung zwischen Eingangsbereich und Treppenraum mit Holzkonstruktion, Glastür und Oberlicht.

KG: Alte Holztür mit Glasfeldern. Kelleraußentür aus Stahl.

EG, 1.OG, 2.OG: Alte Holztüren, überwiegend mit Kassetten in Holzzargen, teilw. mit Glasfeldern, überwiegend aus dem Baujahr.

- Sanitäre Ausstattung:** *EG (rückwärtiger Badanbau im Treppenhaus):*
Bad, ausgestattet mit Waschtisch, Toilettenkörper und ebenerdiger Dusche.
- 1.OG:*
Bad, ausgestattet mit Waschtisch, Badewanne und Toilettenkörper.
- 2.OG:*
Bad, ausgestattet mit Waschtisch, Badewanne und Toilettenkörper.
- Elektroinstallation:** Ältere Ausführung, mit FI-Schalter. Elektrounterverteilung auf jeder Etage. Durchlauferhitzer im Bad 2. OG.
- Heizung:** Gastherme mit Brennwertkessel von Junkers (vermutlich 20 Jahre alt) und Heizkörper (Radiatoren), im Bad EG als Handtuchhalter. Zentrale Warmwasserbereitung.
- Vermietungszustand:** Das Haus wird vom Miteigentümer bewohnt.
- Barrierefreiheit:** Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.
- Besondere Einrichtungen:**
- Markise an der rückwärtigen Terrasse.
 - Schvedenofen im EG, ca. 10 Jahre alt.
 - Kachelofen im 1.OG, aus dem Baujahr.
- Besondere Bauteile:**
- 3 massive Eingangsstufen zum Hauseingang.
 - Rückwärtige Terrasse. Aufgeständerte Holzkonstruktion mit erneuertem Bankiraiholzbelag (ca. 10 Jahre alt) und Holztreppe, Absturzsicherung und Treppengeländer aus Holz.
- Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK enthalten ist. Für diese besonderen Bauteile wird ein Zeitwert von **rd. 4.000 €** angesetzt (wertnicht kostenorientiert).

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 3-geschossiges Wohnhaus. Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt, liegt aber vor 1923 (Eintragungsjahr einer ehemaligen Grunddienstbarkeit). Das Gebäude wurde als Dreifamilienhaus erstellt, wird derzeit jedoch als Einfamilienhaus genutzt.

Gemäß Rahmenprägung wurden die rückseitigen Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung im Jahr 2007 eingebaut. Die Verglasung der alten Holzfenster zur Straße wurde vor Jahren erneuert. Die jetzigen Eigentümer haben vor 10 Jahren verschiedene Maßnahmen durchgeführt: Unter anderem wurden die Holzbalken der Fachwerkwände im EG teilweise freigelegt um mehr Offenheit zu erhalten. Die rückwärtige Terrasse wurde mit einem neuen Bankiraiholzbelag versehen. Im Essbereich EG wurde eine alte Rabitzdecke entfernt (Drahtputz) und die Holzbalken freigelegt. Im Bad im EG wurde ein neues Kunststoff-Fenster mit 3-facher Verglasung eingebaut. Infolge eines Wasserschadens, ausgelöst durch die Zentralheizung, bzw. den Warmwasserspeicher, wurde vor kurzem der Warmwasserspeicher erneuert. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem baujahrestypischen Altzustand mit allgemeinem Sanierungsbedarf.

Folgende allgemeine Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die verputzten Fassaden zeigen Rissbildungen und Verfleckungen. Die Straßenseitige Fassade ist mit Efeu überwuchert, der auch in den Putz greift. Sie sind instand zu setzen und neu zu streichen.
- Die Faserzementplattenverkleidung der Giebelfassaden könnte eventuell asbesthaltig sein. Um dies mit Sicherheit festzustellen, bedarf es allerdings der Laboruntersuchung einer Materialprobe. Sollte es sich um asbesthaltiges Material handeln, muss im Falle einer Fassadensanierung mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden.
- Die Holzterrasse aus dem Baujahr zeigt Farbabplatzungen in den Stufen und im Geländer und ist neu zu streichen.
- Im Treppenhaus zeigen sich Fehlstellen in den Tapeten und stellenweise Risse. Die Wände sind instand zu setzen und neu zu streichen, ggf. neu zu tapezieren.
- Die straßenseitigen Holzfenster sind alt. Vor Jahren wurde die Verglasung ausgetauscht mit einer Isolierverglasung, bzw. 2-fachen Verglasung. Die Holzrahmen sind neu zu streichen. Ggf. sind die Fenster mittelfristig zu erneuern.
- Die Elektrik im Gebäude ist älteren Datums.
- Im Kellerabgang besteht keine Kopfhöhe.
- Die Stahltür, welche vom Keller nach draußen führt, zeigt sich korrodiert und ist zu erneuern.

- Die Stahlträger der Kappendecken zeigen sich teilweise korrodiert.
- Der Plattenbelag im unterkellerten Anbau zeigt Rissbildungen.
- Die alten Holzfenster mit Einfachverglasung im KG sind mittelfristig zu erneuern.
- Die alte Holzfenstertür mit Einfachverglasung im EG zur Terrasse ist mittelfristig zu erneuern.
- Im 1. und 2. OG wurden abgetrocknete Wasserschäden im Deckenbereich festgestellt. Hier hat sich Putz, bzw. Tapete abgelöst. Es handelt sich gem. Aussage des Miteigentümers um Altschäden, entstanden durch einen von der Heizungsanlage verursachten Wasserschaden, ausgehend vom DG. Die Ursache wurde behoben, der Warmwasserspeicher erneuert. Die betroffenen Deckenbereiche sind instand zu setzen.
- Die alten Holztüren zeigen Farbabplatzungen, teilw. Risse. Sie sind instand zu setzen und neu zu streichen.
- In den Wänden zeigen sich stellenweise Ausbruchstellen und Schäden. Hier sind ebenfalls Sanierungsarbeiten notwendig.
- Die Heizleitungen liegen auf Putz.
- Das zuvor ausgebaute Dachgeschoss wurde entkernt und befindet sich im Rohbauzustand.
- Die Dachflächen wurden unterseitig mit einer Unterspannbahn versehen, welche jedoch Fehlstellen aufzeigt. Die Unterspannbahn ist auszubessern, ggf. zu erneuern.
- Eine fehlende Wärmedämmung entsprechend des GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie etc. in Gebäuden) ist einzubringen. (Zwischensparrendämmung oder Fußbodendämmung).
- Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Dieser ist ggf. zu erstellen.

Das Gebäude wird zurzeit als Einfamilienhaus genutzt. Aufteilung mit offener Küche zum Esszimmer im Erdgeschoss mit Ausgang auf eine aufgeständerte Terrasse und weiter in den Garten; außerdem Wohn- und Arbeitszimmer sowie Gäste-Bad im Treppenraum. Die Obergeschosse, 1.OG und 2.OG, haben jeweils ein Badezimmer sowie 3 Zimmer. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und befindet sich im Rohbauzustand.

Es ist ausbaufähig und war angeblich ausgebaut. Aufgrund des Rohbauzustandes wird es nicht im Mietansatz berücksichtigt, sondern nur als Potenzial zum Ausbau. Unklar ist jedoch, ob es als Wohnraum genehmigt wurde, da die in der Bauakte vorhandenen Pläne ohne Raumbezeichnungen sind.

Früher gab es angeblich auch eine Nutzung als Dreifamilienhaus. Es sind für die Etagen EG, 1. OG und 2.OG eigene Stromzähler vorhanden. Außerdem soll es Küchenanschlüsse im 1.OG und 2.OG geben.

Für die Wertermittlung ist die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zu ermitteln. Bei einer Nutzung als Einfamilienhaus werden auch der Eingangsflur und Treppenraum sowie die Podeste im Treppenraum, von denen aus die Wohnräume begangen werden, mit in die Wohnfläche gerechnet. So ergibt sich bei einer Nutzung als Einfamilienhaus eine Wohnfläche von rd. 181 m². Bei einer Nutzung als Dreifamilienhaus ergäben sich Wohnflächen von 54 m² EG, 56 m² 1.OG und 55 m² 2.OG.

Auch wenn durch die Lage und die Bauart eine Nutzung als Dreifamilienhaus üblicher ist, erfolgt hier die Bewertung aufgrund des Istzustandes als Einfamilienhaus (ggf. Einfamilienhaus im EG/1.OG mit Einliegerwohnung im 2.OG), da dies die Variante ohne Umbaumaßnahmen und damit erhöhtem Kostenabzug ist; bei einer Nachfolgenutzung als Dreifamilienhaus müsste das Bad im Erdgeschoss mit der Wohnung verbunden und in den Obergeschossen Küchen eingebaut werden.

Zur Ermittlung der Wertminderung der vorgefundenen Mängel und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche Wertminderung sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 10 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen (Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag, steuerliche Vorteile etc.).

Als **Gesamtwertminderung für die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen** wird eine Wertminderung in Höhe von **ca. 20.000 €** angesetzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert, wert- nicht kostenorientiert). Es handelt sich um einen wertorientierten Ansatz (d.h. mittelfristig notwendige Investitionen können abgezinst in das Ergebnis eingehen, eine Dämpfung aufgrund von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei renditeorientierten Objekten kann vorgenommen werden). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der notwendigen 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.

Abschätzung der Restnutzungsdauer gemäß Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein- Westfalen (AGVGA- NRW).

Tatsächliches Baujahr:	unbekannt, vor 1920
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2023:	80 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer bei fiktiver Instandsetzung und vorgefundenem Istzustand:	rd. 27 Jahre

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Wohngebäude innerhalb einer geschlossenen Bebauung errichtet und grenzt mit der Straßenfassade direkt an die öffentliche Gehwegsfläche.

Der tiefer gelegene rückwärtige Grundstücksbereich wird vom Erdgeschossbereich (Hochparterre) her über eine aufgeständerte Holz-Terrasse mit Treppe erschlossen. Das Kellergeschoss zeigt sich hier ebenerdig und kann unterhalb der Terrasse über eine Stahltür begangen werden. Entlang der rechten, bzw. südwestlichen Grundstücksgrenze wurde ein Durchgang auf Kellerebene zwischen Straße und rückwärtigem Bereich erstellt. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Gasse zum „Gehen, Fahren mit einer Karre und zum Viehtreiben“, welche etwa zur Hälfte auf dem zu bewertenden Grundstück und zur Hälfte auf dem Nachbargrundstück liegt. Der Durchgang wird von beiden Grundstückseigentümern zum Abstellen von Mülltonnen etc. oder zum Transportieren benutzt. An der Straßenseite befindet sich eine Holzbrettertür, die vor zwei in den Asphalt eingelassenen Stahlklappen endet (siehe Bild 09). Im rückwärtigen Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde die terrassennahe Fläche mit Betonsteinpflaster und Kunststeinplatten belegt. Daran schließt sich ein liebevoll angelegter Garten mit Rasenfläche, Beeten und Büschen, einem Teich sowie einem Freisitz

im hinteren Bereich. Der Freisitz wurde mit Kopfsteinpflaster befestigt. Zum linken Nachbargrundstück wurde eine Mauer mit Abdeckung als Einfriedung gesetzt.

An der hinteren, südöstlichen Grenze dient eine baugleiche Mauer gleichzeitig als Stützwand zum tiefer liegenden Nachbargrundstück. Zum südwestlichen Nachbarn besteht die Abgrenzung aus einer leicht auffälligen Holzkonstruktion.

Wert der Außenanlagen, Zeitwert: Ca. 12.000 € (wert-, nicht kostenorientiert).

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

Bruttogrundflächen (BGF):

Die Bruttogrundflächen wurden auf der Grundlage der, der Hausakte der Stadt Essen entnommenen, Pläne ermittelt. Dort, wo keine Maße vorhanden waren, wurden diese ergänzt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

Wohnhaus

KG:	ca. 10,00 * ca. 6,40 + 2,25 * 2,50 =	69,63 m ²
EG:	ca. 10,00 * ca. 7,70 + 2,25 * 2,50 =	82,63 m ²
1. OG:	ca. 10,00 * ca. 7,70 =	77,00 m ²
2. OG:	wie 1. OG =	77,00 m ²
DG:	wie 2. OG =	<u>77,00 m²</u>
		383,26 m ²

Bruttogrundfläche gesamt: rd. 383,00 m²

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines vor Ort erstellten Aufmaßes erstellt.

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

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 Mietspiegel 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."

Erdgeschoss:

Windfang:	$1,45 * 2,13 + 1,45 * 2,30 =$	6,42 m ²
Treppenraum:	$3,31 * 1,96 - 0,96 * 2,32 + 0,90 * 1,98 =$	6,04 m ²
Bad:	$2,08 * 1,96 =$	4,08 m ²
Küche:	$2,36 * 4,52 =$	10,67 m ²
Essen:	$2,55 * 4,48 =$	11,42 m ²
Wohnen:	$3,04 * 4,35 =$	13,22 m ²
Arbeiten:	$2,71 * 4,25 =$	<u>11,52 m²</u>
		63,37 m ²
Zzgl. Balkon:	$4,55 * 2,75 * 0,25 =$	<u>3,13 m²</u>
		66,50 m ²
		rd. 66,00 m²

1. Obergeschoss:

Treppenraum:	$1,96 * 1,00 =$	1,96 m ²
Bad:	$4,60 * 2,54 =$	11,68 m ²
Ankleide:	$4,60 * 2,62 =$	12,05 m ²
Wohnen:	$4,29 * 4,35 =$	18,66 m ²
Schlafen:	$3,01 * 4,47 =$	<u>13,45 m²</u>
		57,80 m ²
		rd. 58,00 m²

2. Obergeschoss:

Treppenraum:	$1,96 * 1,00 =$	1,96 m ²
Diele:	$2,57 * 1,94 + 1,59 * 1,05 =$	6,66 m ²
Bad:	$2,57 * 2,54 =$	6,45 m ²
Ankleide:	$2,62 * 4,60 - 1,67 * 1,14 =$	10,15 m ²
Wohnen:	$4,29 * 4,35 =$	18,66 m ²
Schlafen:	$3,01 * 4,47 =$	<u>13,45 m²</u>
		57,33 m ²
		rd. 57,00 m²

Aufstellung der Wohnflächen

EG:	rd. 66,00 m ²
1. OG:	rd. 58,00 m ²
2. OG:	<u>rd. 57,00 m²</u>

Wohnflächen gesamt: rd. 181,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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 Marktpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, werden sowohl Ertrags- als auch Sachwertermittlung im nachfolgenden Gutachten getätigt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegend zur Eigennutzung erworben.

Bei vorwiegend eigengenutzten, unvermieteten Häusern ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Bei vermieteten Ein- bis Zweifamilienhäusern oder für Häuser 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.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsübliche Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.
- Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, wird sowohl eine Ertrags- als auch Sachwertermittlung im nachfolgenden Gutachten getätigt.

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

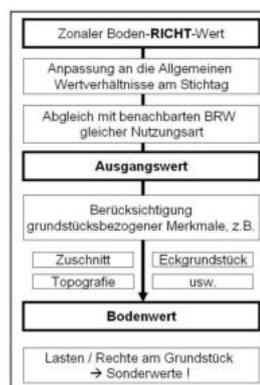
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende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

3.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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



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

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17451 in Essen - Steele, Steeler Bergstraße 18, beträgt zum Stichtag 01.01.2023: **260,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche.
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	=	frei nach BauGB und KAG
Anzahl der Vollgeschosse	=	II - III
Grundstückstiefe	=	40 m

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Die benachbarten Zonen liegen bei 250 bis 310 €/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, = **260 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 21.06.2023 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 4 Jahre berücksichtigt. Hieraus ergibt sich eine Steigerung von rd. 3,5 %/Jahr.

Daraus ergibt sich bezogen auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2023 zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2023 eine Erhöhung um rd. 1,5 % nach oben:

$$260 \text{ €/m}^2 * 1,015 = 263,90 \text{ €/m}^2,$$

$$\text{rd. } 264 \text{ €/m}^2.$$

Auf Seite 11 wurde beschrieben, dass das Gebäude ab dem Erdgeschoss auf das Nachbarflurstück 90 überbaut wurde.

Auf Kellergeschossniveau befindet sich ein mit dem Nachbarflurstück gemeinsamer Gang, der etwa zu gleichen Teilen auf beiden Flurstücken liegt und gemeinschaftlich genutzt wird, was einen Nachteil darstellt, siehe Seite 12.

Es wird jedoch hier der Tatsache, dass etwa 7 m² auf Kellerniveau auch von dem Nachbarn genutzt werden keine Wertminderung beigemessen, da im Gegenzug ca. 6,5 m² ab dem Erdgeschoss auf das Nachbargrundstück überbaut wurde, was einen Vorteil für das zu bewertende Grundstück darstellt. Es wird eine Wertneutralität im Bodenwert geschätzt.

Der Wertvorteil, der sich wegen dem Überbau durch die größere Wohnfläche und größere Bruttogrundfläche ergibt, wird im Ertragswert-, bzw. Sachwertverfahren direkt über diese beiden Bezugsmaßstäbe berücksichtigt.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2023 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$201 \text{ m}^2 * 264,00 \text{ €/m}^2 = 53.064,00 \text{ €}$$

Bodenwert:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 53.000,00 €**

3.3 Sachwertermittlung

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

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

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2023:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

- (a) Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Grundstücks (einschließlich Bodenwert) anzuwenden (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.
- (b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.
- (c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bezüglich Punkt b) wurden im Grundstücksmarktbericht die Grundstücksflächen spezifiziert, die erst nach der Marktanpassung hinzuzurechnen sind:

- Selbstständig nutzbare Teilflächen, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbstständig genutzt oder verwertet werden können.
- Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität; dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen (sogenannter zusätzlicher Hausgarten). Zur Identifizierung solcher Flächen kann die mit dem Bodenrichtwert definierte Tiefe des Grundstücks herangezogen werden.

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Gemäß Modell des GAA Essen beträgt der Regionalfaktor 1,0, d.h. es ist keine Anpassung der NHK vorzunehmen.

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

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2023 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 80 Jahren zugrunde.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

3.3.1 Sachwert

Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche	383,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100),	665 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,779
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,779	1.191,93 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 383,00 m ² x 1.191,93 €/m ²	456.509,19 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 27 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,3375	154.071,85 €
Besondere Einrichtungen, Zeitwert pauschal	+ 3.000,00 €
Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal	+ 4.000,00 €
	<u>161.071,85 €</u>
Gebäudewert des Einfamilienhauses	rd. 161.000,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Einfamilienhaus	161.000,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	+ <u>12.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	173.000,00 €
Bodenwert	+ <u>53.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	226.000,00 €

Marktanpassung:

Vom Gutachterausschusses der Stadt Essen wurden auf der Grundlage des Kaufpreismaterials Zu- und Abschläge vom Sachwert beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen Ergebnisse für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke korrigiert werden können. Er liegt im vorliegenden Fall für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke ohne Reihenmittelhäuser bei 1,48 mit einer Standardabweichung von 0,28 und für Reihenhäuser bei 1,62 mit einer Standardabweichung von 0,22. Dabei ist zu beachten, dass je höher der vorläufige Sachwert ist, desto geringer ist der Sachwertfaktor, sh. nachfolgende Grafik aus dem GMB Essen. Der durchschnittliche Sachwertfaktor von 1,62 bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von 238.000 €. Bei dem ermittelten

vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 226.000 € kann zunächst der durchschnittliche Sachwertfaktor angewandt werden, sh. Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,62	0,22	1,69	1,15	2,00
Restnutzungsdauer [Jahre]	42	13	42	15	68
Kaufpreis [€/m ² WF]	3.001	737	2.906	1.816	5.897
Wohnfläche [m ²]	128	28	130	80	200
Vorläufiger Sachwert [€]	238.143	78.277	218.133	101.619	465.016
Gebäudestandard	2,7	0,5	2,7	1,8	3,9
Grundstücksfläche [m ²]	217	65	200	122	390
Bodenwert [€]	75.052	42.793	63.488	27.380	240.900

Tabelle 5.4: Sachwertfaktor - Reihemittelhäuser

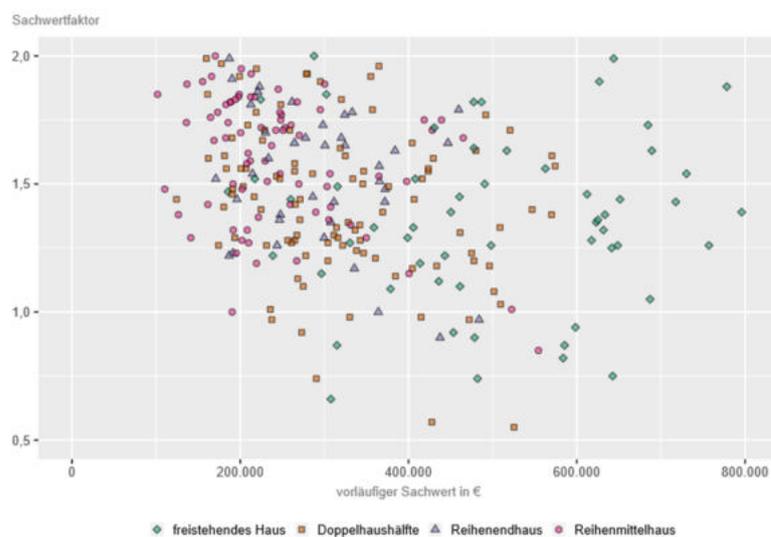


Abbildung 5.7: Datenmaterial Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebäudetyp

Der in 2022/23 stark gestiegene Baupreisindex ist bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht ausreichend berücksichtigt worden und ist ein reduzierender Faktor, ebenso der Alzustand und Unsicherheiten in Bezug auf notwendige Instandsetzungskosten.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten zurzeit eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu beobachten ist. Nach einem kontinuierlichen Preisanstieg in den letzten Jahren gehen die Marktbeobachter von einem Preisabfall aus.

Der Sachwertfaktor wird mit 1,50 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, 226.000,00 € * 1,50 339.000,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungstau (sh. Seite 26-28) - 20.000,00 €
319.000,00 €

Marktangepasster Sachwert

rd. 319.000,00 €

3.4 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 2023:

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

Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet.</p> <p><u>Wohnfläche (WF)</u></p> <p>Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.</p> <p><u>Nutzfläche (NF)</u></p> <p>i.d.R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2017)“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)</p>
Rohrertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p><u>Wohnnutzung</u></p> <p>Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Zuschlag von 5 % auf die nach Mietspiegel ermittelte Miete angesetzt.</p> <p><u>Gewerbliche Nutzung</u></p> <p>Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietspiegel „Büromarkt Essen“ der CUBION Immobilien AG verwendet. Kauffälle, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, werden von der Auswertung ausgeschlossen.</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 8.3) angesetzt.</p>
Reinertrag	<p>Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.</p>
Terrassen	<p>Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.</p>
Gesamtnutzungsdauer	<p>Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre</p>

Restnutzungsdauer	<p>Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 ImmoWertV verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.</p> <p><u>Minimale Restnutzungsdauer</u> der ausgewerteten Objekte: Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 20 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 10 Jahre</p>
Bodenwert	<p>Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des zum Kaufvertragsdatum gültigen Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“).</p>

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der 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 Ein- und Zweifamilienhäuser in Essen bei 0,9 % bei einer Standardabweichung von 1,2 (ohne Reihenmittelhäuser) bis 1,0 (Reihenmittelhäuser). Für Dreifamilienhäuser lag der Liegenschaftszinssatz bei 1,8 % mit einer Standardabweichung von 1,4.

Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die dazugehörigen Modellparameter zu verwenden, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2023:

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

Es ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten zurzeit eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu beobach

ten ist. Nach einem kontinuierlichen Preisanstieg in den letzten Jahren gehen die Marktbeobachter von einem leichtem Preisabfall aus.

Für das zu bewertende Ein (bis Drei-)familienhaus wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,8 %** geschätzt (Altbestand, Lageklasse 3, Preisentwicklung, große Wohnfläche und untypische EFH Nutzung in der Lage).

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 mit entsprechender Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **27 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 Kosten-schätzung angesetzt sind.

3.4.1 Ertragswert

Das Einfamilienhaus ist unvermietet und wird von dem Miteigentümer bewohnt.

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Model des Gutachterausschuss Essen von der **marktüblich erzielbaren Miete** auszugehen. Abzustellen ist dabei grundsätzlich auf die *ortsübliche Vergleichsmiete* als Grund- oder **Nettokaltmiete**, wie sie bei der heutigen mietvertraglichen Praxis zur Regel geworden ist. Die Nettokaltmiete ist der Mietzins ohne Betriebskosten. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

Die marktüblich erzielte Miete ist mit der tatsächlichen Miete zu vergleichen. Als Ausgangswert für die Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt. Bei wesentlich zu gering vermieteten Wohnungen ist eine Mindermiete zu berechnen. Zunächst ist jedoch zu prüfen, ob die tatsächliche Miete an das ortsübliche Niveau angepasst werden kann.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für den Wertermittlungsstichtag wird der Mietspiegel vom 01.08.2022 herangezogen. Die Basiswerte der Tabelle 1 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).

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 in Zusammenhang mit Punkt 9. des Mietspiegels).

Basiswert gem. Tabelle 1 (Baujahr unbekannt, angenommen bis 1918): **rd. 6,97 €/m²**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lage 3 gem. Anlage Mietspiegel) * 1,00

Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3: * 0,97

Einfluss der Ausstattung und gem. Tabelle 4:
(Gartennutzung, Erneuerung der Heizung / Modernisierung etc.) * 1,11

Einfluss der sonstigen Gegebenheiten
Einfamilienhaus, kleines Grundstück * 1,05

Mietwert:

$6,97 \text{ €} * 1,00 * 0,97 * 1,11 * 1,05 = 7,88 \text{ €/m}^2$ **rd. 7,90 €/m²**

Es wird gemäß Modell des GAA Essen von der marktüblichen Miete ausgegangen. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die Wertminderung aufgrund des beschriebenen **Instandhaltungsrückstau in Höhe von 20.000 €** abgezogen.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

Einfamilienhaus	181,00	7,90	1.429,90	17.158,80
gesamt				17.158,80

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt**17.158,80 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

312 €/ Wohnung gem. GMB Essen = - 312,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

12,20 €/m² Wohnfläche (181,00 m²) gem. GMB Essen = - 2.208,20 €

Mietausfallwagnis:

2,00 % der wohnbaulichen Erträge gem. GMB Essen = - 343,18 €

- 2.863,38 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt:

- 2.863,38 €

Jährlicher Reinertrag:

13.341,42 €

Reinertrag des Bodens (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)

1,8 % * 53.000,00 €

- 954,00 €

Ertrag des Einfamilienhauses

13.341,42 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes 27 Jahre

Vervielfältiger

* 27,27

bei 27 Jahren Restnutzungsdauer und 1,8 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen

283.318,48 €

Bodenwert

+ 53.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

336.318,48 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungstau (sh. Seite 26-28)

- 20.000,00 €

316.318,48 €

Ertragswert**rd. 316.000,00 €**

3.5 Ableitung des Verkehrswertes

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 Flurstück 253

Der Sachwert wurde mit rd. 319.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 316.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen überwiegend zum Zwecke der Eigennutzung erworben.

Die im Sachwertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktor und Bodenwert) sind mit großer Sicherheit und in Anlehnung an den Gutachterausschuss der Stadt Essen abgeleitet worden. Das gleiche gilt für die Daten aus dem Ertragswertverfahren.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert bei Gesamtveräußerung vorrangig am Sachwert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung des Ertragswertes, = **rd. 318.000 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 3-geschossiges Wohnhaus. Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt, liegt aber vor 1923 (Eintragungsjahr einer ehemaligen Grunddienstbarkeit). Das Gebäude wurde vormals als Dreifamilienhaus genutzt, wird derzeit jedoch als Einfamilienhaus genutzt. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem baujahrestypischen Altzustand mit allgemeinem Sanierungsbedarf. Aufteilung im Erdgeschoss mit offener Küche zum Esszimmer und mit Ausgang auf eine aufgeständerte Terrasse und weiter in den Garten; außerdem Wohn- und Arbeitszimmer sowie Gäste-Bad im Treppenraum. Die Obergeschosse, 1.OG und 2.OG, haben jeweils ein Badezimmer sowie 3 Zimmer. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und befindet sich im Rohbauzustand. Es ist ausbaufähig und war angeblich ausgebaut.

Die Nutzung als Einfamilienhaus (eventuell mit Einliegerwohnung) ist die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung, da diese keine erhöhten Umbaukosten mit sich bringt. Die Gesamtwohnfläche als Einfamilienhaus wurde mit insgesamt rd.181 m² ermittelt. Die Grundstücksfläche beträgt 201 m².

Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden wurde insgesamt mit geschätzten 20.000 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** (ehemals Dreifamilienhaus) bebaute Grundstück in **45276 Essen, Steeler Bergstr. 18**, Gemarkung Steele, Flur 32, Flurstück 91, Grundbuch von Steele Blatt 770, wird zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2023 mit gerundet

318.000,00 €

in Worten: dreihundertachtzehntausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 18,5, rd. 1.760 €/m² bei 181 m² Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 20.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 338.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: rd. 19,7, rd. 1.870 €/m² Wohnfläche).

Dieser Wert liegt im mittleren Bereich der durchschnittlichen Werte für ein Einfamilienhaus in Essen-Steele mit entsprechendem Baujahr, sh. nachfolgende Auszüge aus GMB Essen 2023.

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	Neubau
Steele						
Anzahl	≤3	12	≤3	—	5	
Median-KP [€/m ² WF]	1.640	2.522	2.258	—	4.104	
Max-KP [€/m ² WF]	—	4.038	—	—	4.207	
Min-KP [€/m ² WF]	—	1.054	—	—	3.828	
StAbw-KP [€/m ² WF]	—	927	—	—	141	
Median-WF [m ²]	165	142	132	—	135	
Median-Gfl [m ²]	298	312	414	—	158	
Median-Baujahr	1867	1961	1982	—	2021	

Mülheim a.d. Ruhr, 21.08.2023

Dipl.-Ing. Eva 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.

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).

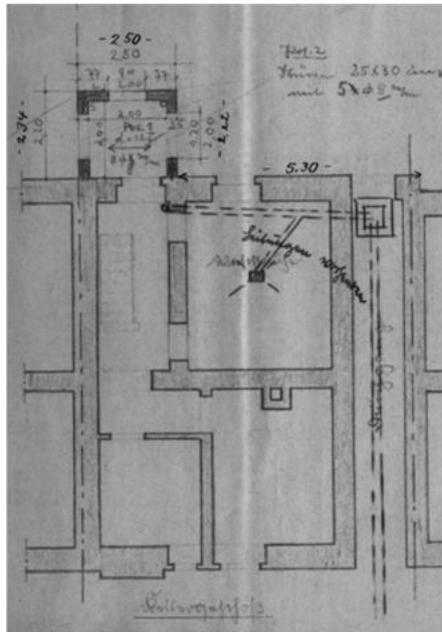
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2020, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

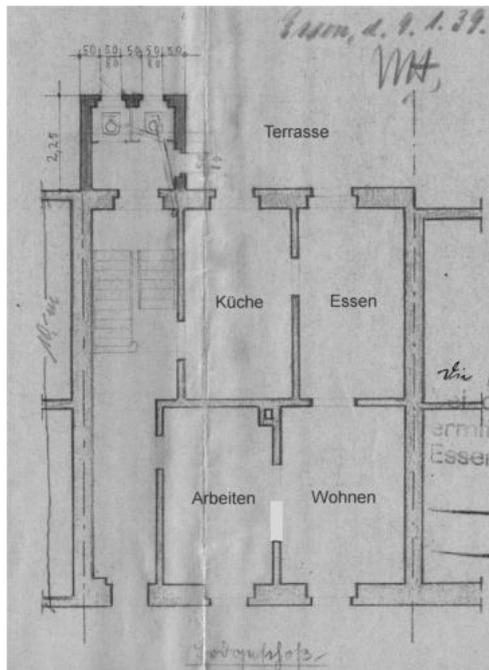
Anlage 2

**Steeler Bergstr. 18**

Grundrisse Kellergeschoss gemäß Planunterlagen von 1939

Anmerkung: An der rechten Seite befindet sich ein Durchgang, ehemals Gasse zum „Gehen, Fahren mit einer Karre und zum Viehtreiben“, siehe auch Ausführungen unter „Grenzverhältnisse und nachbarliche Gemeinsamkeiten“.

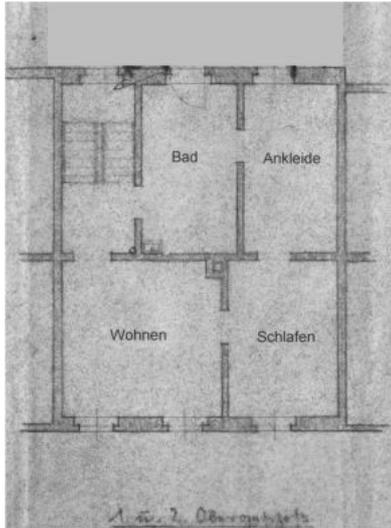
Anlage 3

**Steeler Bergstr. 18**

Grundriss Erdgeschoss gemäß Planunterlagen von 1939

Anmerkung: Die Holzbalken der Fachwerkwände zwischen Küche und Esszimmer sowie zwischen Esszimmer und Wohnbereich wurden freigelegt um mehr Offenheit zu erhalten. Im Hausflur wurde ein Windfang im Eingangsbereich abgetrennt.

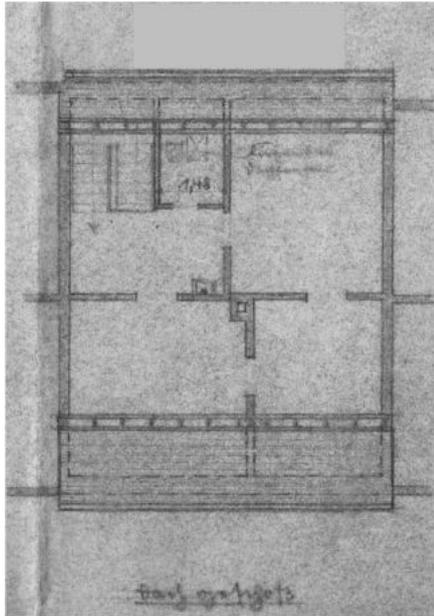
Anlage 4

**Steeler Bergstr. 18**

Grundriss 1. und 2. Obergeschoss gemäß Planunterlagen von 1934

Anmerkung: Im 2. OG wurde in der Mitte, überwiegend auf Kosten der Badezimmerfläche, ein Flur erstellt, von dem aus Bad, Ankleide und Wohnzimmer begangen werden.

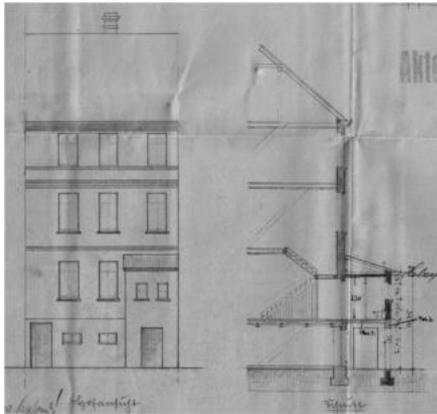
Anlage 5

**Steeler Bergstr. 18**

Grundriss Dachgeschoss gemäß Planunterlagen von 1934

Anmerkung: Das DG wurde entkernt und befindet sich im Rohbauzustand.

Anlage 6

**Steeler Bergstr. 18**

Rückansicht und Gebäudeschnitt gemäß Planunterlagen von 1939

Anlage 7

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX