

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.

12.01.2024

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 018/23



**Objekt:** Mit zwei **Einfamilienhäusern** und einem **Reiterhof** bebautes Grundstück in **45239 Essen, Bergische Landstraße 38, 38A**, Gemarkung Heidhausen, Flur 20, Flurstück 130, Grundbuch von Heidhausen Blatt 668

**Verkehrswert:** **1.220.000,00 €**

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 04.12.2023

## Inhaltsverzeichnis

	1
Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	4
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
1.2 Gestalt und Form	10
1.3 Erschließungszustand	11
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	14
2. Gebäudebeschreibung	20
2.1 Fotoreportage	22
2.2 Ausführung und Ausstattung	30
2.3 Massen und Flächen	40
3. Verkehrswertermittlung	43
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	43
3.2 Bodenwertermittlung	45
3.2.1 Bodenrichtwert	45
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 130	48
3.3 Ertragswertermittlung	51
3.3.1 Ausgangsdaten	56
3.3.2 Ertragswert Flurstück 130	60
3.4 Sachwertermittlung	61
3.4.1 Sachwert Flurstück 130	64
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	71
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 130	71

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Flächenberechnungen, städtische Auskünfte.

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 07.09.2023, Geschäftsnr. 180 K 018/23:

*„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundstücks*

*Grundbuchbezeichnung:*

*Grundbuch von Heidhausen Blatt 668*

*Lfd. Nr. 46 BV: Gemarkung Heidhausen, Flur 20, Flurstück 130, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Bergische Landstraße 38 und 38A, Größe: 101,13 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).“*

Anmerkung:

Auftragsgemäß soll das in 2019 erstellte Gutachten des Dipl.-Ing. Jochen Orb für dasselbe Objekt zur Arbeitserleichterung herangezogen werden.

## B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
  - 1.1 Auskunft des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen aus Verkehrswertgutachten Dipl.-Ing. Jochen Orb.
  - 1.2 Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten aus Verkehrswertgutachten Dipl.-Ing. Jochen Orb.
  - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 12.01.2024.
  - 1.4 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
  - 1.5 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Heidhausen, Grundbuch von Heidhausen Blatt 668 vom 03.08.2023.
  - 1.6 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2023.
  - 1.7 Internetauskunft der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand sowie planungsrechtliche Auskunft aus Verkehrswertgutachten Dipl.-Ing. Jochen Orb.
  - 1.8 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.9 Verkehrswertgutachten Dipl.-Ing. Jochen Orb vom 24.04.2019.
  - 1.10 Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen.

2. Durchgeführter Ortstermin:
  - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 04.12.2023.  
Teilnehmer:  
xxx, Eigentümer  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige  
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger, Büro Höffmann-Dodel

Am Ortstermin konnte das Objekt in sämtlichen Außenbereichen besichtigt werden. Nicht besichtigt werden konnten die Innenbereiche der beiden Wohnhäuser und anderer Gebäude. Der Eigentümer erlaubte keine Innenbesichtigung der Wohnhäuser.

- 2.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage an dem Ortstermin.
3. Eigentümer: xxx
4. Als Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 04.12.2023, festgelegt.
5. Ausfertigungen:  
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 89 Seiten. Hierin sind 14 Anlagen mit 17 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-Heidhausen.

Der kleine Stadtteil Heidhausen liegt im Süden von Essen und zählt rund 6.700 Einwohner. Der beliebte Wohnort ist überwiegend durch Bebauungen mit Einfamilienhäusern auf größeren Grundstücken, aber auch durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Rund 75 % der Fläche in Heidhausen sind Wälder, Grünflächen und landwirtschaftlich genutzt. Durch die periphere Lage muss man, trotz Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, mit längeren Fahrtzeiten rechnen. Das nahe gelegene Stadtteilzentrum Werden bietet gute Einkaufsmöglichkeiten.

Siehe auch Auszug aus Gutachten Orb:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich 500 m südlich der Wohngebiete von Heidhausen, außerhalb der städtischen Strukturen. Zu allen Seiten grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. Die umliegende Bebauung besteht aus weit verstreuten landwirtschaftlichen Betrieben und wenigen Wohnhäusern.

Die Qualität der Wohnlage wird durch die dezentrale Außenbereichslage zunächst etwas gemindert. Für die bestehende Nutzung mit einem Reiterhof ist die Lage aber typisch und gut.

Das zu bewertende Grundstück wird nicht direkt von der Hauptstraße „Bergische Landstraße / B 224“, sondern mit einer einspurigen, gepflasterten und wenig frequentierten Nebenstraße – ebenfalls „Bergische Landstraße“ erschlossen. Pkw-Stellplätze, Gehsteige und eine Straßenbeleuchtung bestehen nicht.

Die Nebenstraße endet zunächst an der Nordostseite des zu bewertenden Grundstücks, setzt sich an der Westseite aber fort.

Die Gruga ist 9 km und der Baldeneysee ist 3 km entfernt.

Schulen und Kindergärten sind in der weiteren Umgebung mit dem Pkw zu erreichen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als ortsüblich einfach zu bezeichnen. Die nächsten Busstationen „Kamillushaus“ und „Grenze Heidhausen“, mit Anbindung nach Essen Heidhausen, Essen Werden

sowie Velbert, sind im Umkreis von 1 km. Der nächste S-Bahnhof „Essen Werden“ mit Anbindungen nach Essen Hauptbahnhof, Düsseldorf Hauptbahnhof und Hauptbahnhof HBF, ist 4 km entfernt. Ab Essen HBF bestehen ICE-Verbindungen nach Köln, Düsseldorf, Dortmund, Hamburg, Berlin und Amsterdam, sowie S-Bahn und Nahverkehrsverbindungen zu allen größeren Städten, in angemessenen und kurzen Zeittakten.

Die Anbindung an das öffentliche Fernverkehrsnetz ist durchschnittlich. Es bestehen Fernverkehrsnetzanbindungen über die A 3, A 40, A 42, A 43 und die A 52 in die Richtungen Köln, Düsseldorf, Bochum, Dortmund, Oberhausen, Münster und Duisburg. Die nächste Autobahnfahrt der A 44 „Velbert Nord“ ist 3 km entfernt.

Wohn- bzw. Geschäftslage: Mittlere bis gute Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen, Lageklasse 4 (Faktor 1,08).  
Siehe auch Auszug aus Gutachten Orb:

**Mittlere bis gute, aber dezentrale Wohn- und Gewerbelage** 12 km südlich des Zentrums von Essen, außerhalb der städtischen Strukturen. Zu allen Seiten grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. Die umliegende Bebauung besteht aus weit verstreuten landwirtschaftlichen Betrieben und wenigen Wohnhäusern.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von 1 – 2 km in Essen Heidhausen und im Nebenzentrum von Essen Werden - 3 km entfernt. Essen Werden ist ein sehr beliebter Stadtteil, mit kleiner Fußgängerzone, Gastronomie, Läden, Marktplatz und dem angrenzenden Baldeneysee.

Das Zentrum von Essen mit Hauptbahnhof, großer und belebter Fußgängerzone mit umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten wie Kaufhäusern, Einzelhandel, Wochenmarkt und Gastronomie, ist 12 km nördlich. Das Zentrum von Velbert ist 5 km südlich.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Das zu bewertende Grundstück Flurstück 130 wurde mit zwei Einfamilienhäusern und einem Reiterhof (Reiterstube, Büro, Scheune, Reithalle, Fahrzeugunterstand, Werkstatt, ehemaliges Backhaus, mehrere Stallgebäude mit insgesamt 32 Pferdeboxen).

Zur Übersicht der Gebäude wurde ein Lageplan mit Gebäudenummern aus dem Gutachten Orb aus 2019 eingefügt:





## 1.2 Gestalt und Form

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



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

### Flurstück 130

Siehe auch Auszug aus Gutachten Orb:

Es handelt sich um ein großes, nahezu rechteckiges und leicht hügeliges Grundstück mit leichtem Gefälle zur Nordseite.

Die Bebauung befindet sich vorwiegend im westlichen Grundstücksbereich.

Grundstücksbreite 145 m – im Mittel; Grundstückstiefe 70 m – im Mittel.

Die Straße / Grundstückszufahrt befindet sich im nordöstlichen Grundstücksbereich.

Alle Bereiche des Grundstücks sind durchschnittlich bis gut belichtet und belüftet.

Luftbild aus tim.online.nrw.de zur Veranschaulichung der Grundstücksgrenzen sowie Gebäude auf dem Grundstück

XXXXXXXXXXXX

Grundstücksgröße: 10.113 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Erschließungszustand

Straßenart: *Bergische Landstraße*: Öffentliche Straße.

Straßenausbau: Siehe Auszug aus Gutachten Orb:

Das Grundstück wird von der Hauptstraße „Bergische Landstraße / B 224“ und der angrenzenden Nebenstraße „Bergische Landstraße“ erschlossen.

Die Erschließung über die vorgelagerten Flurstücke 203 und 40 ist im Baulastenverzeichnis gesichert (siehe Punkt 1.5).

Nahezu alle Gebäude werden von den gepflasterten Hofbereichen ebenerdig erschlossen.

Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB sind für die Anliegerfront Bergische Landstraße getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit im Sachgebiet nicht als Meldung vor.

Das schließt keine in der Zukunft entstehenden möglichen Kosten aus.

Sie hierzu auch Auszug aus dem Gutachten Orb, Schreiben Amt für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.09.2018:

Zu Beleihungszwecken wird hiermit bescheinigt, dass für das in Essen gelegene Grundstück:

Lagebezeichnung Bergische Landstr. 38/38a		
Gemarkung: Heidhausen	Flur: 20	Flurstücke: 130

- die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) für die Anliegerfront Bergische Landstr.38/38a getilgt sind.
- Die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) sind bei der Möglichkeit der Anschlussnahme an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Essen noch zu zahlen.  
Zu Ihrer Information erhalten Sie einen Flyer über Kanalanschlussbeiträge und eine Kopie der Kanalanschlussbeitragsatzung der Stadt Essen.
- Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetz NW auslösen, liegen derzeit im Sachgebiet nicht als Meldung vor.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Frischwasser, Strom, Telefon, kein Kanalanschluss.

Siehe auch Auszug aus dem Gutachten Orb:

Versorgungsleitungen für Strom, Bewässerung und Telefon sind unterirdisch in der Straße vorhanden und angeschlossen. Der TV-Anschluss erfolgt wahrscheinlich über Sat.-Antenne.

**Angaben des Eigentümers:**

Ein Anschluss an die öffentliche Gasversorgung besteht nicht. Auf dem Grundstück befinden sich Gas- und Öltanks.

Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation besteht nicht. Die Entwässerung / Abwasserentsorgung erfolgt auf dem Grundstück mit einer 3-Kammer-Kläranlage.

**Ein möglicher, zukünftiger Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist nicht absehbar und entstehende Wertbeeinflussungen werden nicht berücksichtigt.**

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Siehe Auszug aus Gutachten Orb:

**Mitbenutzung des Nachbarflurstücks:**

Die für den Betrieb des Reiterhofes erforderlichen Freiflächen mit Paddocks, Reitplätzen und Lagerflächen befinden sich größtenteils nicht auf dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 130), sondern auf dem angrenzenden Nachbarflurstück 203.

Von dem Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks 130 wird angegeben, dass sich das mitgenutzte Nachbarflurstück 203 im Eigentum der Stadt Essen befindet und keine schriftliche, sondern nur eine mündliche Nutzungsvereinbarung besteht. Ein Pacht-/ Nutzungsvertrag besteht nicht und soll in Zukunft ausgearbeitet werden.

Bei Pacht-/ Nutzungsverträgen handelt es sich um privatrechtliche Vereinbarungen, die im Verkehrswertgutachten nicht berücksichtigt werden können.

Bewertet wird nur das Flurstück 130 mit den darauf befindlichen Gebäuden und Freiflächen. Die Mitbenutzung des Nachbarflurstücks 203 bleibt unberücksichtigt.

Auf dem zu bewertenden Flurstück 130 sind nur wenige Freiflächen vorhanden. Bei einem Wegfall der mitgenutzten Flächen auf dem Nachbarflurstück 203 kann die Nutzung des Reitbetriebes in der bisherigen Form und dem bisherigen Umfang nicht aufrechterhalten werden. Das Nutzungskonzept des Reiterhofes ist anzupassen.

Es wird unterstellt, dass der Betrieb des Reiterhofes auch ohne die Flächen des Nachbarflurstücks möglich ist oder benötigte Flächen auch zukünftig gepachtet werden können.

**Lageplan Nr. 6:**

In dem Gebäude Lageplan Nr. 6 befinden sich ca. 10 Pferdeboxen.

Der Zugang nahezu aller Pferdeboxen erfolgt nur über das angrenzende Nachbarflurstück 203 an der Nordseite. Eine Erschließungsmöglichkeit über das zu bewertende Grundstück besteht nicht. Der Zugang und die Nutzung der Pferdeboxen sind nicht nachhaltig gesichert. Diese Boxen werden im Verkehrswertgutachten nicht berücksichtigt. Ein Zuschlag wird nicht angesetzt.

Zwei Pferdeboxen an der Westseite des Gebäudes können von dem zu bewertenden Grundstück angedient werden. Diese zwei Boxen werden im Verkehrswertgutachten berücksichtigt.

## Altlasten / Bodenbeschaffenheit:

das o. g. Grundstück ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Bezeichnung „Verfüllung Hellweg“/Beckerskamp“ Kataster-Nr. 34/2.06, erfasst.

Es handelt sich hierbei um ein ehem. Grabeland, welches terrassenförmig in dem Hang angelegt war.  
Im Zuge der Bebauung in den 1970er Jahren wurden umfangreiche Erdbewegungen und zum Teil auch Verfüllungen vorgenommen.  
Detaillierte Informationen zu dem Verfüllmaterial liegen nicht vor.

Aus Altlastensicht besteht derzeit kein Handlungsbedarf.

Im Zuge von Bauvorhaben, insbesondere bei Eingriffen in den Boden, sind aber Auflagen des Umweltamtes, Untere Bodenschutzbehörde, möglich.

Art und Umfang der Auflagen sind von dem jeweiligen Bauvorhaben abhängig.

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Siehe auch Auszug aus dem Gutachten Orb:

Das Objekt wurde besichtigt und es gab keine Anzeichen von Besonderheiten, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass keine Untersuchungen irgendeiner Art – z.B. chemischer oder physikalischer Art – vorgenommen wurden.

Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster der Stadtverwaltung Essen erfasst (siehe Anlage zum Gutachten).

Durch die ständige Fortschreibung und Weiterentwicklung umweltrelevanter Daten und dem damit verbundenen Erkenntniszuwachs sind jedoch neue Erkenntnisse über unvorhersehbare Belastungssituationen zu einem späteren Zeitpunkt nie ganz auszuschließen. Neue Erkenntnisse können Kosten für Entsorgungen und Sondermaßnahmen zur Folge haben.

Gleicher Sachverhalt gilt für Belastungen in den Gebäuden. Belastungen in den Gebäuden sind nicht bekannt. Tierische oder pflanzliche Schädlinge sind nicht bekannt.

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 Heidhausen Blatt 668 besteht, abgesehen von dem 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 Bau-  
lastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen bestehen zu Lasten des Grundstücks keine Eintragungen. Es gibt jedoch begünstigende Baulasteneinträge, lastend auf den Nachbarflurstücken 40 und 203, siehe nachfolgende Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis:

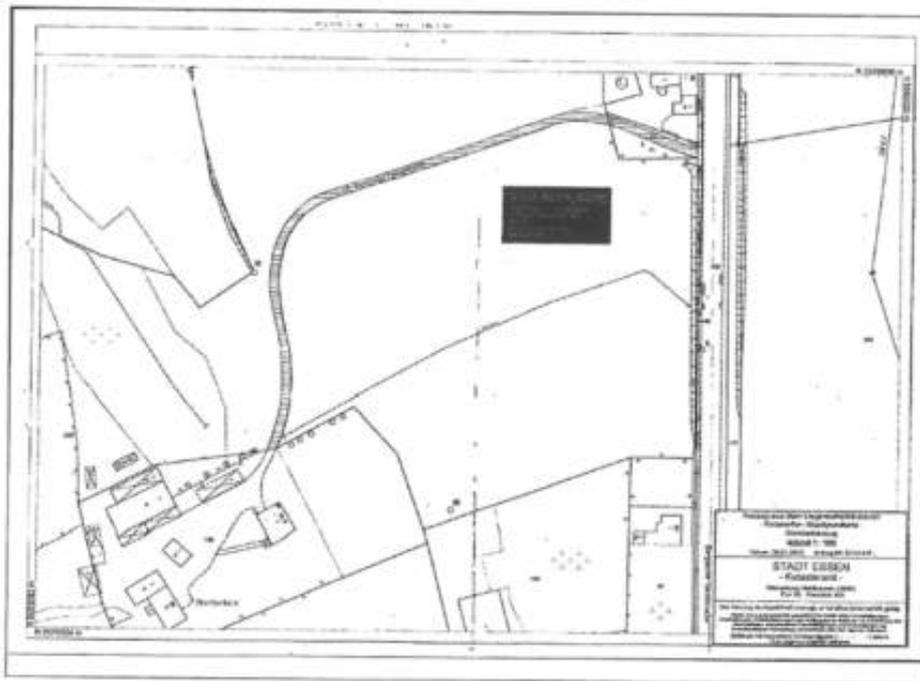
BAULASTEN / BEGÜNSTIGUNGEN (Seite 2)

Baulastenverzeichnis von ESSEN		
Baulastenblatt Nr. 6/1276 Seite 1		
Grundstück Bergische Landstr./ Am Korstick		
Gemarkung Heidhausen Flur 20 Flurstück 203		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragungen	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Verpflichtung, den auf dem o. a. Grundstück vorhandenen Geh- und Fahrweg für Fahrzeuge aller Art zugunsten des Grundstücks</p> <p>Bergische Landstr. 38, 38 A, Gemarkung Heidhausen, Flur 20, Flurstück 130</p> <p>nutzen und unterhalten zu lassen.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 27.07.2012 am 06.08.2012</p> <p><i>M.H.</i> Warolow</p>	

Baulastenverzeichnis von ESSEN		
Baulastenblatt Nr. 6/1276 Seite 1		
Grundstück Bergische Landstr.		
Gemarkung Heidhausen Flur 20 Flurstück 40		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragungen	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Verpflichtung, den auf dem o. a. Grundstück vorhandenen Geh- und Fahrweg für Fahrzeuge aller Art zugunsten des Grundstücks</p> <p>Bergische Landstr. 38, 38 A, Gemarkung Heidhausen, Flur 20, Flurstück 130</p> <p>nutzen und unterhalten zu lassen.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 27.07.2012 am 06.08.2012</p> <p><i>M.H.</i> Warolow</p>	

Plan zur Baulast:



Siehe auch Auszug aus dem Gutachten Orb:

Die Erschließung des Grundstücks wird durch diese Baulasten gesichert.

**Die Begünstigungen sind in den gewählten Wertansätzen enthalten, da eine gesicherte Erschließung berücksichtigt wird. Ein separater Zuschlag wird nicht angesetzt.**

Sonstige Begünstigungen sind nicht bekannt.

Bergbau:

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

Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. 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.

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

Schreiben Amt für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 37.09.2018::

#### Planungsrechtliche Auskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o. g. Grundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Im wirksamen regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) ist das Grundstück dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft.

Gem. rechtsverbindlichem Landschaftsplan der Stadt Essen ist das Grundstück Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3.4.49.

Es liegt im Bereich der Verbandsgrünfläche Nr. 78 des Regionalverbandes Ruhrgebiet (RVR).

Sie hierzu auch Auszug aus dem Gutachten Orb

Durch das Bau- und Planungsrecht ergeben sich zusätzliche Wertbeeinflussungen.

Es besteht kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB.

Nach Angabe der Stadtverwaltung Essen befindet sich das Grundstück im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft und im Landschaftsplan als Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3.4.49 dargestellt.

Zusätzlich handelt es sich um eine Verbandsgrünfläche (siehe Anlage zum Gutachten).

Aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten ist grundsätzlich keine weitere Bebauung möglich. Dies kann auch für Umbauten, Erweiterungsbauten, Umnutzungen, etc. gelten – jede bauliche Maßnahme ist eingeschränkt oder ausgeschlossen.

**Bei Abbruch eines Gebäudes ist eine neue Bebauung des Grundstücks nahezu ausgeschlossen. Es besteht kein aussagekräftiges und nachhaltiges Baurecht und somit kein Bauland.**

Ausnahmen können bei privilegierten Baumaßnahmen wie z.B. bei Gebäuden für den land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb, Baumschulen, Gärtnereien oder bei Wohngebäuden für den Betreiber eines privilegierten Betriebes bestehen. Zum Nachweis ist u.a. die Wirtschaftlichkeit des Betriebes zu belegen. Diese Ausnahmen sind zusätzlich an sehr restriktive Einschränkungen und Auflagen, wie z.B. die Privilegierung und / oder die längere Nutzung der Gebäude durch den Eigentümer, gebunden.

**Der Nachweis einer bestehenden oder zukünftig möglichen Privilegierung wurde nicht geprüft.**

**Aufgrund der Nutzung mit einem Reiterhof wird eine Privilegierung aber angenommen.**

**Die weitere / zukünftige Bebaubarkeit des Grundstücks ist abschließend nur im Zuge einer rechtsverbindlichen Bauvoranfrage bei der Stadt Essen feststellbar. Diese Bauvoranfrage ist nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens und wird nicht gestellt.**

Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach **§ 35 BauGB - Bauen im Außenbereich -**.

Durch eine Lage im Außenbereich sind Grundstücke zahlreichen Beschränkungen unterlegen. Im Unterschied zu den beplanten oder unbeplanten Gebieten gemäß §§ 30 und 34 BauGB, in denen grundsätzlich gebaut werden darf, soll der Außenbereich prinzipiell von Bebauung freigehalten werden.

Bebauungen sind nur zulässig, wenn es sich gemäß § 35 BauGB um privilegierte Vorhaben gem. Abs. 1, sonstige Vorhaben gem. Abs. 2 oder begünstigte Vorhaben gemäß Abs. 4 handelt.

Es besteht Bestandsschutz für bestehende, in früheren Zeiten genehmigte Gebäude (d.h. es darf nicht ohne weiteres eine Abrissverfügung angeordnet werden). Es wird hier davon ausgegangen, dass für die vorhandenen Gebäude Genehmigungen bestehen, sh. Ausführungen im Gutachten Orb:

**Bauzeichnungen, Baugenehmigungen, vorliegende Gutachten:**

Bauzeichnungen und Baugenehmigungen liegen dem Unterzeichner nur teilweise vor.

In den vorliegenden Bauakten sind nur Unterlagen bezüglich des Einfamilienhauses Nr. 38 A (Lp. Nr. 2) und der Reithalle / Scheune (Lp. Nr. 4) vorhanden.

Für die restlichen Gebäude liegen dem Unterzeichner weder Bauzeichnungen noch Baugenehmigungen, Bauabnahmen, etc. vor.

**Baugenehmigungen können nicht geprüft werden. Es wird frei gegriffen unterstellt, dass alle Gebäude / Bauteile ordnungsgemäß baugenehmigt sind oder eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit besteht.**

**Ein Abschlag für mögliche, nachträgliche Genehmigungskosten und damit verbundene Nachrüstungskosten ist zu erwarten aber nicht qualifiziert greifbar und wird nicht angesetzt.**

**Eine abschließende Klärung der Genehmigungsfähigkeit kann nur im Zuge von Bauanträgen oder Bauvoranfragen bei der Stadt Essen erfolgen. Bauanträge und Bauvoranfragen sind nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens und werden nicht gestellt.**

Dem Unterzeichner liegen zwei Verkehrs-/ Beleihungswertgutachten für das Objekt vor (siehe auch Punkt 1.6).

Die Angaben in diesen Gutachten können nicht im Detail geprüft werden. Sofern keine abweichenden Erkenntnisse vorliegen, werden die Angaben grundsätzlich als richtig unterstellt.

Im Zuge eines Gutachtens aus dem Jahr 2005 wurden ein Aufmaß und Grundrisskizzen des Gebäudes Lageplan Nr. 1 erstellt. Die angegebene Wohnfläche wird von dem Unterzeichner auf Plausibilität geprüft und leicht angepasst (siehe die Tabelle unter Punkt 3.2). Die Grundrisskizzen werden hilfsweise übernommen und teilweise ergänzt.

Alle Baumassen werden auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen bzw. des Katasterplanes – in Verbindung mit Luftbildern – berechnet, mit Erkenntnissen aus vorliegenden Gutachten ergänzt oder geschätzt.

Die tatsächlichen Baujahre werden den vorliegenden Unterlagen (Bauakten, Gutachten) entnommen oder geschätzt.

Erkenntnisse aus den vorliegenden Gutachten werden hilfsweise in wenigen Bereichen in dieses Verkehrswertgutachten eingepflegt.

Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität):

Fläche der Land- und Forstwirtschaft.  
Umgriffsflächen um die Einfamilienhäuser: Baureifes Land (mit den Einschränkungen gem. § 35 BauGB- Außenbereich).

### Denkmalschutz:

Nach Angabe der Internetdatenbank der Stadtverwaltung Essen besteht kein Denkmalschutz.

*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 nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.*

## **2. Gebäudebeschreibung**

### **Art der Gebäude:**

Siehe Auszug aus Gutachten Orb:

Das Grundstück ist mit zwei Wohnhäusern und diversen Wirtschafts-/Nebengebäuden umfangreich bebaut.

Lageplan Nr. 1: Zweiseitig angebautes, historisches Einfamilienhaus in zweigeschossiger, gemischter Holzfachwerkbauweise mit Satteldach und nicht ausgebautem Dachgeschoss; kein Keller.

Lageplan Nr. 1a: Historisches Stallgebäude als Verlängerung des Wohnhauses, Lageplan Nr. 1, in eingeschossiger, gemischter Holzfachwerkbauweise mit Teilunterkellerung und Satteldach.

Lageplan Nr. 2: Freistehender Einfamilienhausbungalow in eingeschossiger, massiver Bauweise mit Keller und Satteldach mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Lageplan Nr. 3: Zweiseitig angebautes Gebäude in zweigeschossiger, gemischter Holzfachwerkbauweise mit Satteldach, nicht ausgebautem Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss; kein Keller.

Lageplan Nr. 4: Scheunengebäude in eingeschossiger, massiver Bauweise mit Satteldach und offenem Dachstuhl; kein Keller.

Lageplan Nr. 5: Stallgebäude in eingeschossiger Holzständerwerkbauweise mit Pultdach; kein Keller.

Lageplan Nr. 6 (nur im Gutachten berücksichtigter Bereich): Kleines Stallgebäude in eingeschossiger Holzständerwerksbauweise mit Flachdach; kein Keller.

Lageplan Nr. 7 und 8 jeweils: Kleines, freistehendes Stallgebäude in eingeschossiger Holzständerwerksbauweise mit Flachdach; kein Keller.

Lageplan Nr. 9: Kleines, einseitig angebautes Gebäude in eingeschossiger, massiver Bauweise mit Pultdach, kein Keller.

Lageplan Nr. 10: Einseitig offener Fahrzeugunterstand in Holz- oder Stahlständerwerksbauweise mit Flachdach, kein Keller.

Lageplan Nr. 11: Kleines, freistehendes Gebäude als ehemaliges Backhaus in eingeschossiger, gemischter Holzfachwerkbauweise mit flach geneigtem Satteldach; kein Keller.

Außerdem ein offener Unterstand zwischen Nr. 10 und Reithalle Nr. 4. Stahlkonstruktion mit Trapezblecheindeckung, neueres Baujahr.

### **Baujahr:**

Siehe Auszug aus Gutachten Orb:

#### Ursprüngliche Baujahre:

<u>Lageplan Nr. 1 / 1a:</u>	Gemäß vorliegendem Gutachten ca. 1730
<u>Lageplan Nr. 2:</u>	Gemäß der Bauakte 1967
<u>Lageplan Nr. 3, 6, 9 und 10:</u>	Unbekannt
<u>Lageplan Nr. 4:</u>	Gemäß der Bauakte 1934
<u>Lageplan Nr. 5:</u>	Unbekannt, ggf. 1930er Jahre
<u>Lageplan Nr. 7 und 8:</u>	Unbekannt, ggf. ab 2008
<u>Lageplan Nr. 11:</u>	Gemäß vorliegendem Gutachten ca. 1700

## 2.1 Fotoreportage



**Bild 01**

***Übersichtsbild***

Blick auf die Zufahrtstraße, die sich von der Bergischen Landstraße kommend noch auf dem Nachbarflurstück 203 befindet. Die Einfahrt führt von der nördlichen Grenze ungefähr mittig auf das zu bewertende Grundstück. Rechts der Einfahrt liegt der unbebaute Grundstücksbereich.



**Bild 02**

***Übersichtsbild***

Blick auf das erste Gebäude von der Einfahrt kommend auf der rechten Seite. Bei dem Gebäude Nr. 10 handelt es sich um einen offenen Unterstand, unter den linkerhand Container gestellt wurden. In den Container sind Lager- und Werkräume untergebracht.



**Bild 03**

***Übersichtsbild***

Blick weiter nach links. An die Container schließt sich ein weiterer offener Unterstand als Lagerfläche an, im Gutachten mit Nr. 12 bezeichnet. Daran anschließend die Pferdeboxen, Gebäude Nr. 5

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick von Nahem auf die Container und den sich anschließenden Unterstand. Dieser wurde erst vor kurzem errichtet. Es handelt sich um eine einfache Stahlkonstruktion mit Trapezblecheindeckung.

**Bild 05*****Gebäude 10***

Blick in den offenen Unterstand rechts der Container. Es handelt sich ebenfalls um eine einfache Stahlkonstruktion mit Trapezblecheindeckung

Linkerhand betritt man die Container. Der Bodenbelag besteht aus Verbundsteinpflaster.

**Bild 06*****Gebäude 5***

Blick auf die Pferdeboxen, Gebäude 5. Es handelt sich um eine Holzkonstruktion. Dacheindeckung mit Dachpfannen, keine Dämmung.

**Bild 07*****Übersichtsbild***

Blick auf das Fachwerkgebäude Nr. 1 und den linken Bereich als 1a bezeichnet. Es handelt sich bei Nr. 1 um ein Einfamilienhaus, das von der Familie des Eigentümers genutzt wird.

Nr. 1a umfasst Pferdeboxen und Lagerräume.

Davor rechts Blick auf das ehemalige Backhaus Nr. 11.

**Bild 08*****Gebäude 2***

Blick auf das eingeschossige Einfamilienhaus, welches vermietet ist, jedoch bereits gekündigt wurde.

Der Eingang liegt zurück versetzt an der linken vorderen Ecke.

Rechts im Souterrain wird eine Kellergarage befahren.

**Bild 09*****Gebäude 2***

Blick auf die Rück- und Giebelseite des Gebäudes. Es handelt sich um eine verputzte Fassade. Linkerhand wurde eine überdachte Terrasse angeordnet, die erst vor kurzem erneuert wurde.

**Bild 10*****Übersichtsbild***

Blick nach links. Östlich des Einfamilienhauses Nr. 2 schließt sich die Freifläche an, die als Abstellfläche genutzt wird.

**Bild 11*****Gebäude 3 und 1***

Blick auf die Giebelseite des Fachwerkgebäudes Nr. 1 und den sich daran anschließenden Anbau Nr. 3, in dem eine Toilette für den Reiterbetrieb angeordnet wurde.

**Bild 12*****Übersichtsbild***

Blick von der südlichen Grundstücksgrenze auf die Eingangsfassade Gebäude Nr. 1 linkerhand. Vor Kopf erkennt man die Pferdeboxen Nr. 5 und rechts davor das ehemalige Backhaus Nr. 11. Die Hofflächen wurden insgesamt mit Verbundsteinpflaster befestigt.

**Bild 13*****Gebäude 11***

Blick in das ehemalige Backhaus. Hier wurde vor kurzem der gesamte Dachstuhl erneuert incl. Unterspannbahn und neuer Pfanneneindeckung. Das Gebäude wird zu Lager- und Werkstattzwecken genutzt.

**Bild 14*****Gebäude 1a***

Blick auf den südlichen Bereich des Fachwerkgebäudes, als 1a bezeichnet.

Die Giebel- und Rückseite zeigt sich als Sichtmauerwerk. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Im Erdgeschoss befinden sich Pferdeboxen und Lagerbereiche.

**Bild 15*****Gebäude 1a***

Blick in einen Lagerbereich des Gebäudes. Holzbalkendecke mit Bretterbelägen.



**Bild 16**

***Gebäude 1***

Blick auf die Rückseite des Einfamilienhauses. Die Rückfassade ist glatt verputzt und gestrichen.

**Bild 17**

Blick in weitere Pferdeboxen.



**Bild 18**

***Gebäude 9***

Blick auf die beiden Anbauten an das höhere Fachwerkhäus. Es handelt sich um die beiden eingeschossigen Gebäude Nr. 3 links und Nr. 9 rechts. Hier sind Pferdeboxen untergebracht. .

**Bild 19*****Gebäude 6***

Blick auf das längliche Gebäude, in dem weitere Pferdeboxen untergebracht sind. Es handelt sich um eine Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung. Dahinter die höhere Reithalle Nr. 4.

Direkt vor dem Gebäude 6 liegt die nördliche Grundstücksgrenze, so dass die Zuwegung zu den Pferdeboxen bereits auf dem städtischen Nachbargrundstück liegt. Es wird hier davon ausgegangen, dass die Zuwegung auch bei Veräußerung gestattet wird.

**Bild 20*****Gebäude 7***

Blick auf das kleine Gebäude Nr. 7 ab der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Hier sind weitere Pferdeboxen untergebracht. Links am Bildrand erkennt man die Reithalle Nr. 4.

**Bild 21*****Gebäude 4***

Blick auf die Reithalle. Im Anschluss rechts Blick auf die Giebelseite der Pferdeboxen Nr. 5

Die Reithalle wird an der Giebelseite über 2 breite Holztore begangen. .

**Bild 22*****Reithalle Nr. 4***

Blick in die Reithalle. Mauerwerksgebäude mit Holzdachstuhl und Pfanneneindeckung. Das Gebäude ist unbeheizt und wird als Reithalle genutzt.

**Bild 23*****Gebäude 11***

Blick auf das ehemalige Backhaus, in dem jetzt eine Werkstatt und Lagerräume untergebracht sind.

**Bild 24*****Gebäude 8***

Blick auf weitere Pferdeboxen im südwestlichen Grundstücksbereich. Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung.

## 2.2 Ausführung und Ausstattung

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.) wurden nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

Auftragsgemäß wird das in 2019 erstellte Verkehrswertgutachten des Dipl.-Ing. Jochen Orb für dasselbe Objekt zur Arbeitserleichterung herangezogen.

### **Räumliche Aufteilung (siehe Planunterlagen im Anhang):**

Siehe Auszug aus Gutachten Orb:

**Lageplan Nr. 1: Historisches, zweiseitig angebautes Einfamilienhaus in zweigeschossiger, gemischter Bauweise mit Satteldach und nicht ausgebautem Dachgeschoss; kein Keller.**

**6 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, Vorratsraum, 2 Abstellräume.**

**Einfacher bis bestenfalls durchschnittlicher Grundriss.** Die Wohnfläche und die Raumgrößen sind durchschnittlich. Der zentrale Erschließungsbereich ist gut. Die fehlende Terrasse / Garten und die Lage des Bades im Erdgeschoss statt im Obergeschoss sind nachteilig.

**Unterstellt wird eine durchschnittliche und teilmodernisierte Ausstattung.** Fußböden: Laminat, PVC, Teppichboden, Küche und Bad mit beige bzw. grauen Fliesen; Wände: Verschiedene Tapeten, Bad mit farbigen Fliesen; Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung; Holztüren; Gaszentralheizung; Bad mit Badewanne oder Dusche, WC und Waschbecken; beige Sanitärelemente.

**Wohnfläche:**

184 m<sup>2</sup>

Lageplan Nr. 1: Erdgeschoss: Hauseingang, Flur mit Treppe, Wohnraum, Schlafraum, Ankleide, Küche, Bad; Obergeschoss: Diele mit Treppe, 3 Schlafräume, Vorratsraum, Abstellräume

Lageplan Nr. 1a: Keller: Abstellraum; Erdgeschoss: 2 Pferdeboxen, Öllager

**Lageplan Nr. 2:** Freistehender Einfamilienhausbungalow in eingeschossiger, massiver Bauweise mit Keller und Satteldach mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; Pkw-Garage im Keller; Garten.

3 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, Gäste-WC, überdachte Terrasse.

**Durchschnittlicher bis guter Grundriss.** Die Wohnfläche und die Raumgrößen sind für ein kleines Einfamilienhaus durchschnittlich. Der separate Erschließungsflur als Zugang der Schlafräume sowie des Bades, das Gäste-WC und die große, überdachte Terrasse sind gut.

**Unterstellt wird eine durchschnittliche und teilmodernisierte Ausstattung.** Fußböden: Laminat, Parkett, PVC, Küche und Bad mit grauen Fliesen; Wände: Weiß bzw. farbig gestrichener Putz oder Tapeten, Bad und Gäste-WC mit braunen bzw. blauen Fliesen; Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung; Holztüren; Ölzentralheizung; Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken; Gäste-WC; Keller mit zusätzlichen Sanitärbereichen; weiße Sanitärelemente;

**Wohnfläche:** 115 m<sup>2</sup>

Lageplan Nr. 2: Keller: Treppenhaus / Flur, Abstellraum, Wirtschaftsraum, Heizungsraum, Hausanschlüsse, Sanitärbereiche, Pkw-Garage; Erdgeschoss: Hauseingang, Diele, Flur, Treppe zum Keller, Wohn-/ Essraum, Schlafräum, Gästezimmer, Küche, Bad, Gäste-WC; überdachte Terrasse; Garten

### Reiterhof:

Der Reiterhof besteht aus einer Reiterstube mit Büro (Lp. Nr. 3), einer Scheune / Reithalle (Lp. Nr. 4), einem Fahrzeugunterstand / Werkstatt (Lp. Nr. 10), einem ehemaligen Backhaus (Lp. Nr. 11) und mehreren Stallgebäuden mit insgesamt 24 Pferdeboxen (Lp. Nr. 1a und 5 bis 9).

**Einfache, aber typische und zweckmäßige Grundrisse.**

**Meist einfache Ausstattung.** Fußböden: Fliesen, Beton, Laminat, PVC, Lehm, Betonsteinpflaster; Wände: Mauerwerk, Putz, Raufaser, Tapeten, Holzbekleidung, Trapezblech; teilweise Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, teilweise keine oder sehr einfache Fenster; meist Holztüren / Tore; Lp. Nr. 3 mit Gaszentralheizung, Rest ohne Heizung; Lp. Nr. 3 mit Bad und WC-Raum, Rest ohne Sanitärbereiche.

Lageplan Nr. 3: 2 Aufenthaltsräume, Büro, Vorraum, Hauswirtschaftsraum, Flur, Bad, WC, Abstellraum

Lageplan Nr. 4: Scheune / Reithalle

Lageplan Nr. 5: 6 Pferdeboxen

Lageplan Nr. 6: 2 Pferdeboxen

Lageplan Nr. 7: 5 Pferdeboxen

Lageplan Nr. 8: 7 Pferdeboxen

Lageplan Nr. 9: 2 Pferdeboxen, Sattelkammer, Abstellraum

Lageplan Nr. 10: Fahrzeugunterstand mit Werkstattbereich

Lageplan Nr. 11: Ehemaliges Backhaus / Abstellraum / Lager

#### Belichtung und Belüftung der Wohnhäuser:

Lageplan Nr. 1: Im Erdgeschoss sind der Hauseingang mit dem angrenzenden Flur, der Wohnraum sowie der Schlafrum zur Nordostseite und die Ankleide, das Bad sowie die Küche zur Südwestseite ausgerichtet.

Im Obergeschoss sind zwei Schlafräume sowie ein Abstellraum zur Nordostseite und der Vorratsraum, der zweite Abstellraum sowie der dritte Schlafrum zur Südwestseite ausgerichtet. Die Diele ist innen liegend.

Lageplan Nr. 2: Der Hauseingang mit der angrenzenden Diele, das Gäste-WC, das Gästezimmer sowie das Bad sind zur Nordostseite, der Schlafrum ist zur Südostseite, die Terrasse ist zur Südseite, der Wohn-/ Essraum ist zur Südost- sowie Südwestseite und die Küche ist zur Nordwestseite ausgerichtet. Der Flur ist innen liegend.

Wohnhäuser allgemein: Die Ausrichtung vieler Räume zu der hellen Südseite ist gut.

Insgesamt durchschnittliche bis gute Belichtung und Belüftung.

### **Mietverhältnisse:**

Nach Angabe des Eigentümers besteht für das Gebäude Lp. Nr. 2 / Wohnhaus Nr. 38 A ein ungekündigter Mietvertrag. Es wird ein Mietzins von 900 €/mtl. zzgl. Nebenkosten angegeben.

Der Mietvertrag wurde nicht eingesehen.

Für die Pferdeboxen werden aktuelle Mieten von 300 €/mtl./Stück, inkl. Vollverpflegung der Pferde, angegeben. Die Auslastung wird mit dauerhaft nahezu 100 % angegeben.

Sonstige vertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

#### **1.13 Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüsse, Zubehör**

Mietvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse wurden nicht angegeben.

Zubehör: Auf dem Grundstück befinden sich diverse Fahrzeuge, Fahrzeuganhänger, mobile Verkaufsstände, etc.

Nach Angabe des Eigentümers gehören diese Gegenstände den Besuchern, sind gemietet oder befinden sich in Fremdfirmenbesitz. Eine Prüfung dieser Angaben erfolgte nicht. Die Gegenstände wurden nicht aufgenommen und werden nicht bewertet.

Die tatsächliche Miete des Einfamilienhauses Nr. 2 beträgt auch zum Wertermittlungsstichtag 900 €/Monat. Die Mieter haben jedoch laut Aussage des Eigentümers bereits gekündigt.

Das Einfamilienhaus Nr. 1 wird von der Mutter des Eigentümers eigen genutzt. Die Pacht für die Pferdeboxen für Vollverpflegung beträgt aktuell 320 €/Box.

### **3.1 Bauart, Nutzung, Grundrisse, Erschließung, Baujahr**

#### **Bauart**

Das Grundstück ist mit zwei Wohnhäusern und diversen Wirtschafts-/ Nebengebäuden umfangreich bebaut.

Lageplan Nr. 1: Zweiseitig angebautes, historisches Einfamilienhaus in zweigeschossiger, gemischter Holzfachwerkbauweise mit Satteldach und nicht ausgebautem Dachgeschoss; kein Keller.

Die Fassade wird an der Eingangsseite durch das Fachwerk – mit schwarzen Balken und weißen Ausfachungen – aufgelockert.

Das Gebäude ist nahezu quadratisch, mit einem zweigeschossigen Anbau – mittig an der Gebäuderückseite.

Nach Angabe in einem vorliegenden Gutachten bestehen im Obergeschoss teilweise geringe Raumhöhen von 2,00 m bis 2,30 m (üblich sind ca. 2,50 m).

Das Objekt ist an der Südseite an die Lageplan Nr. 1a und an der Nordseite an die Lageplan Nr. 3 angebaut.

Bei den Lageplan Nr. 1 und 1a handelt es sich um ein Gebäude mit zwei verschiedenen Nutzungsbereichen – Wohnen bzw. Stall.

Lageplan Nr. 1a: Historisches Stallgebäude als Verlängerung des Wohnhauses, Lageplan Nr. 1, in eingeschossiger, gemischter Holzfachwerkbauweise mit Teilunterkellerung und Satteldach.

Lageplan Nr. 2: Freistehender Einfamilienhausbungalow in eingeschossiger, massiver Bauweise mit Keller und Satteldach mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Aufgrund des Grundstücksgefälles ragt der Keller teilweise aus dem Erdreich und das Erdgeschoss wird in diesen Bereichen zum Hochparterre.

Der Keller wird teilweise mit einer Pkw-Garage genutzt.

Bei der Fassade handelt es sich um eine einfache, weiße Putzfassade, die durch unterschiedliche Fenstergrößen etwas aufgelockert wird.

Das Gebäude ist grundsätzlich rechteckig, mit einem kleinen Einschnitt im Bereich des Hauseingangs und einem großen Einschnitt im Bereich der überdachten Terrasse.

Lageplan Nr. 3: Zweiseitig angebautes Gebäude in zweigeschossiger, gemischter Holzfachwerkbauweise mit Satteldach, nicht ausgebautem Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss; kein Keller.

Die Fassade wird an der Ostseite durch das Fachwerk – mit schwarzen Balken und weißen Ausfachungen – aufgelockert.

Das Gebäude ist rechteckig, mit kleinen, eingeschossigen Anbauten an der Nordseite.

Das Objekt ist an der Südseite an das Gebäude Lageplan Nr. 1 und an der Westseite an das Gebäude Lageplan Nr. 9 angebaut.

Lageplan Nr. 4: Scheunengebäude in eingeschossiger, massiver Bauweise mit Satteldach und offenem Dachstuhl; kein Keller.

Das Gebäude ist rechteckig und an der Nord- sowie Südseite sind Stallgebäude, Lageplan Nr. 5 und 6, angebaut.

Lageplan Nr. 5: Stallgebäude in eingeschossiger Holzständerwerksbauweise mit Pultdach; kein Keller.

Das Gebäude ist rechteckig und an der Nordseite an das Scheunengebäude, Lageplan Nr. 4, angebaut.

Lageplan Nr. 6 (nur im Gutachten berücksichtigter Bereich): Kleines Stallgebäude in eingeschossiger Holzständerwerksbauweise mit Flachdach; kein Keller.

Das Gebäude ist rechteckig, an der Westseite an weitere Pferdeboxen (keine Berücksichtigung im Gutachten, siehe Punkt 1.2) und an der Südseite an das Scheunengebäude, Lageplan Nr. 4, angebaut.

Lageplan Nr. 7 und 8 jeweils: Kleines, freistehendes Stallgebäude in eingeschossiger Holzständerwerksbauweise mit Flachdach; kein Keller.

Lageplan Nr. 9: Kleines, einseitig angebautes Gebäude in eingeschossiger, massiver Bauweise mit Pultdach, kein Keller.

Das Gebäude ist rechteckig, mit einem kleinen Anbau an der Nordseite.

Das Objekt ist an der Ostseite an das Gebäude Lageplan Nr. 3 angebaut.

Lageplan Nr. 10: Einseitig offener Fahrzeugunterstand in Holz- oder Stahlständerwerksbauweise mit Flachdach, kein Keller.

An der Westseite besteht ein wahrscheinlich zweigeschossiger Werkstattbereich.

Lageplan Nr. 11: Kleines, freistehendes Gebäude als ehemaliges Backhaus in eingeschossiger, gemischter Holzfachwerkbauweise mit flach geneigtem Satteldach; kein Keller.

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Bewertung**

Die Angaben beziehen sich auf die Hauptmerkmale der Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen sind nicht ausgeschlossen. Die Beschreibung nicht sichtbarer Bauteile beruht auf den Angaben der Architekten, der Eigentümer, der Mieter und der Aktenlage.

### **Gründung**

Fundamente unbekannter Art; vermutlich Mauerwerks-, Beton- bzw. Stahlbetonfundamente.

### **Konstruktion**

Lageplan Nr. 1, 1a, 3 und 11: Teilweise massive Mauerwerksbauweise, teilweise Holzfachwerksbauweise mit unbekanntem Ausfachungen; Holzbalkendecken.

Lageplan Nr. 2, 4 und 9: Massive Mauerwerksbauweise, teilweise Massivdecken.

Lageplan Nr. 5, 6, 7, 8 und 10: Einfache Holzständerwerksbauweise, teilweise Stahlkonstruktion.

### **Dächer / Abdichtungen**

Lageplan Nr. 1, 1a, 2, 4: Satteldächer mit Ziegeleindeckung.

Lageplan Nr. 3 und 11: Satteldächer mit Trapezblecheindeckung.

Lageplan Nr. 5 und 9: Pultdächer mit Ziegeleindeckung.

Lageplan Nr. 6, 7, 8 und 10: Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer mit Trapezblecheindeckung.

### **Fassadengestaltung**

Lageplan Nr. 1, 1a, 3 und 11: Schwarz/weißes Fachwerk, Mauerwerk; keine Wärmedämmung.

Lageplan Nr. 2 und 9: Weiß gestrichener Putz; keine Wärmedämmung.

Lageplan Nr. 4: Mauerwerk; keine Wärmedämmung.

Lageplan Nr. 5, 6, 7, und 10: Holz- und / oder Trapezblechbeleidung; keine Wärmedämmung.

### **Geschosstreppen**

Lageplan Nr. 1: Holztreppe mit Holzstufen und Holzgeländer.

Lageplan Nr. 2: Viertel-gewendelte, massive Kellertreppe.

Rest: Keine bzw. unbekannt.

### **Fußböden**

Lageplan Nr. 1: Laminat, PVC, Teppichboden, Küche und Bad mit beige bzw. grauen Fliesen.

Lageplan Nr. 2: Laminat, Parkett, PVC, Küche und Bad mit grauen Fliesen.

Lageplan Nr. 3: Verschiedene, beige oder graue Fliesen.

Lageplan Nr. 11: Beton, Laminat oder PVC.

Rest: Lehm, Beton oder Betonsteinpflaster.

### **Wände**

Lageplan Nr. 1: Verschiedene Tapeten, Bad mit farbigen Fliesen.

Lageplan Nr. 1a, 4 und 9: Mauerwerk oder Putz.

Lageplan Nr. 2: Weiß bzw. farbig gestrichener Putz oder Tapeten, Bad und Gäste-WC mit braunen bzw. blauen Fliesen.

Lageplan Nr. 3 und 11: Raufaser, Putz oder Tapeten; Bad und WC mit beige Fliesen.

Rest: Holzbekleidung oder Trapezblech.

### **Decken**

Lageplan Nr. 1, 2 und 3: Putz, Tapeten, Raufaser oder Holzbekleidung.

Lageplan Nr. 11: Beton bzw. Holzbekleidung.

Rest: Keine / Dachuntersicht.

### **Fenster**

Lageplan Nr. 1, 2, 3 und 11: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, teilweise Rollläden.

Rest: Keine oder sehr einfache Fenster.

### **Türen**

Meist Holztüren bzw. Holztore in Holzzargen.

### **Sanitäre Ausstattung**

#### Lageplan Nr. 1:

Bad: Emaillierte Stahlbadewanne oder Dusche, WC, Waschbecken; beige Sanitärelemente.

#### Lageplan Nr. 2:

Bad: Emaillierte Stahlbadewanne, emaillierte Stahldusche, Keramik-Stand-WC mit sichtbarem Spülkasten, Keramik-Waschbecken; verchromte Mischbatterien – an der Badewanne und der Dusche mit Handbrause; weiße Sanitärelemente.

Gäste-WC: Keramik-Stand-WC mit Wasserdruckspülung, Keramik-Waschbecken; verchromte Mischbatterie; weiße Sanitärelemente.

Bad im Keller: Emaillierte Stahldusche, Keramik-Waschbecken; weiße Sanitärelemente.

Waschraum im Keller: Emaillierte Stahldusche, Keramik-Stand-WC, Keramik-Waschbecken; weiße Sanitärelemente.

#### Lageplan Nr. 3:

Bad: Dusche, Keramik-Stand-WC mit Wasserdruckspülung, Keramik-Waschbecken; verchromte Mischbatterien; weiße Sanitärelemente.

WC-Raum: Keramik-Stand-WC mit sichtbarem Spülkasten, Keramik-Waschbecken; Kaltwasseranschluss; weiße Sanitärelemente.

Rest: Keine.

### **Elektroinstallation**

Lageplan Nr. 1: Weitgehend einfache bis durchschnittliche und veraltete Ausstattung mit Beleuchtungs- und Steckdosenanschlüssen, modernisierter Sicherungskasten; Warmwasserbereitung mit Elektrodurchlauferhitzer.

Lageplan Nr. 2 und 3: Durchschnittliche Ausstattung mit Beleuchtungs- und Steckdosenanschlüssen.

Rest: Einfache Ausstattung, Lageplan Nr. 4 mit Langfeldleuchten.

### **Heizung**

Lageplan Nr. 1 und 3: Gaszentralheizung mit Stahlflach- bzw. Stahlrippenheizkörpern und Thermostatventilen.

Lageplan Nr. 2: Ölzentralheizung mit Stahlrippenheizkörpern und Thermostatventilen.

Rest: Keine.

### **Besonders zu berechnende Bauteile**

#### Lageplan Nr. 2:

Terrasse, etc.

Rest:

Keine

### **Bewertung – Bausubstanz, Instandhaltung, Pflege**

Die Bausubstanz, der bauliche Zustand, der Instandhaltungs- und der Pflegezustand sind einfach bis durchschnittlich oder werden als einfach bis durchschnittlich unterstellt.

#### **Lageplan Nr. 1:**

Gemäß einem vorliegenden Gutachten weist das Gebäude im Obergeschoss eine Schiefelage auf.

#### **Modernisierungen nach Angabe des Eigentümers:**

Ca. 2003 Erneuerung der Dacheindeckung  
Ca. 2007 Erneuerung der Fenster und der Gasheizung  
Ca. 2017 Erneuerung des Sicherungskastens

#### **Lageplan Nr. 2:**

#### **Modernisierungen nach Angabe des Eigentümers:**

Ca. 1997 Erneuerung der Heizungsanlage  
Ca. 2007 / 2011 / 2013 Erneuerung der Fenster  
Ca. 2015 Erneuerung der 3-Kammer-Kläranlage

#### **Allgemein:**

Zur Berücksichtigung im Verkehrswertgutachten wird, für zu erwartende Instandhaltungs-/ Reparaturarbeiten, ein pauschaler und frei gegriffener Abschlag von 20.000 € als Erinnerungswert angesetzt.

Der Abschlag entspricht im Regelfall nicht den tatsächlichen Kosten, sondern steht als „Platzhalter“ für die, im Zuge einer vollständigen Innenbesichtigung, Planung und Ausschreibung mit Angebotsauswertung ermittelten, tatsächlichen Kosten.

Am Wertermittlungsstichtag gab es einige Erneuerungen. So wurde im ehemaligen Backhaus Nr. 3 der gesamte Dachstuhl incl. Dacheindeckung mit Unterspannbahn erneuert.

Weiterhin wurde zwischen dem Unterstand Nr. 10 und der Reithalle Nr. 4 ein weiterer offener Unterstand errichtet, Größe ca. 240 m<sup>2</sup>, im Weiteren als Nr. 12 bezeichnet. Es handelt sich um eine Stahlkonstruktion mit Trapezblecheindeckung.

Die Terrassenüberdachung für Gebäude Nr. 2 wurde erneuert mit einer Holzkonstruktion und Betonpfanneneindeckung.

Da die meisten Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnten, kann über deren Ausstattung und Zustand nichts Abweichendes von den Ausführungen des Gutachtens festgestellt werden. Es wird keine Wertminderung wegen möglicher Baumängel und Bauschäden in Abzug gebracht, da offensichtliche größere Mängel und Schäden nicht ersichtlich waren.

*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.*

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

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

Für die Wohngebäude

Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2023: 80 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer 35 Jahre

Für die gewerblichen Bauten

Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2023: 60 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer 28 Jahre

**Außenanlagen**

Hausanschlüsse, Einfriedung, Hofbefestigung mit Betonsteinpflaster, etc.

*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

Siehe Vorbemerkungen aus dem Gutachten Orb:

### **Bruttogrundflächen:**

Die Bruttogrundflächenberechnungen wurden dem Verkehrswertgutachten des Dipl.-Ing. Jochen Orb von 2019 entnommen und auf Plausibilität überprüft. Ein gesondertes Aufmaß wurde nicht angefertigt. Siehe Auflistung seiner Berechnungen in der Anlage.

Zur Übersicht wurden der Lageplan mit Gebäudenummern und ein Luftbild eingefügt:



XXXXXXXXXXXX

<u>Lageplan Nr. 1:</u>	355 m <sup>2</sup>
<u>Lageplan Nr. 1a:</u>	175 m <sup>2</sup>
<u>Lageplan Nr. 2:</u>	422 m <sup>2</sup>
<u>Lageplan Nr. 3:</u>	291 m <sup>2</sup>
<u>Lageplan Nr. 4:</u>	377 m <sup>2</sup>
<u>Lageplan Nr. 5:</u>	131 m <sup>2</sup>
<u>Lageplan Nr. 6:</u>	21 m <sup>2</sup>
<u>Lageplan Nr. 7:</u>	66 m <sup>2</sup>
<u>Lageplan Nr. 8:</u>	92 m <sup>2</sup>
<u>Lageplan Nr. 9:</u>	49 m <sup>2</sup>
<u>Lageplan Nr. 10:</u>	174 m <sup>2</sup>
<u>Lageplan Nr. 11:</u>	77 m <sup>2</sup>

### Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohn- und Nutzflächenberechnungen wurden dem Verkehrswertgutachten des Dipl.-Ing. Jochen Orb von 2019 entnommen und auf Plausibilität überprüft.

Ein gesondertes Aufmaß wurde nicht angefertigt wurde. 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. Siehe Auflistung seiner Berechnungen im Anhang.

### Die Wohn- und Nutzflächen werden wie folgt berechnet:

Berechnet werden nur die Wohn-/ Nutzflächen der Bereiche, die bei der Ertragswertberechnung mit einer Miete in €/m<sup>2</sup> angesetzt werden. Auf eine detaillierte Berechnung der übrigen Flächen wird verzichtet.

Die Wohnfläche des Gebäudes Lageplan Nr. 1 wurde im Zuge eines früheren Verkehrswertgutachtens aufgemessen. Die angegebene Wohnfläche wird zunächst übernommen. Ein Flur und ein Bad befinden sich im Bereich der Lageplan Nr. 3. Im Verkehrswertgutachten werden diese Räume nicht der Lageplan Nr. 1 sondern der Lageplan Nr. 3 zugerechnet. Die Wohnfläche der Lageplan Nr. 1 wird um die Flächen dieser Räume reduziert.

Lageplan Nr. 1; Haus Nr. 38: Wohnfläche: 184 m<sup>2</sup>

Lageplan Nr. 2; Haus Nr. 38 A: Wohnfläche: 115 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 84 m<sup>2</sup>

Lageplan Nr. 3 / Bürobereich: Nutzfläche: 65 m<sup>2</sup>

Lageplan Nr. 10 / Fahrzeugunterstand: Nutzfläche: 160 m<sup>2</sup>

**Lageplan Nr. 3; Büro und Reiterstübchen:**

Die Nutzfläche des Bürobereichs in der Lageplan Nr. 3 wurde mit 65 m<sup>2</sup> berechnet. Zusätzlich befindet sich in diesem Bereich das Reiterstübchen mit Nebenräumen.

**Der Bürobereich und das Reiterstübchen haben gemeinsam eine Nutzfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>.**

Die Nutzflächen der sonstigen Bereiche werden auf Basis der BGF grob und überschlägig berechnet. Für Wände, etc. wird die BGF um, frei gegriffen, 5 % reduziert.

Wohn-/ Nutzflächen				
Lageplan Nr.				Wohn-/ Nutzfläche in m <sup>2</sup> gerundet
1				184,00
2				115,00
3				80,00
10				180,00
Lageplan Nr.	BGF	abzgl. 5%		Nutzfläche in m <sup>2</sup> gerundet
1a	175,00	166,25		166,00
4	377,00	358,15		358,00
5	131,00	124,45		124,00
6	21,00	19,95		20,00
7	66,00	62,70		63,00
8	92,00	87,40		87,00
9	49,00	46,55		47,00
11	77,00	73,15		73,00
<b>Summe</b>				<b>1.477</b>

**Wohn-/ Nutzfläche gesamt:**

**1.477 m<sup>2</sup>**

Alle Berechnungen erfolgen auf Basis der DIN 277, der II. Berechnungsverordnung oder der Wohnflächenverordnung.

Zuzüglich des neu hergestellten Unterstandes, Bezeichnung als Nr. 102 von Innenmaßen ca. 230 m<sup>2</sup>, ergibt sich eine Wohn- und Nutzfläche von insgesamt rd. 1.700 m<sup>2</sup>.

### 3. Verkehrswertermittlung

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

#### 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens 2 möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und Marktanpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz und zur Überprüfung des Ertragswertes) herangezogen.

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.

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

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

### 3.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

Das zu bewertende Gesamtgrundstück, Flurstück 130, hat eine Größe von insgesamt 10.113 m<sup>2</sup>.

Es gliedert sich bezüglich seiner Nutzbarkeit, Art der baulichen bzw. nicht baulichen Nutzung, in 3 Bereiche:

**a) Ackerland- bzw. Freiflächen** (Fläche für die Landwirtschaft)

**b) Mit den Einfamilienhäusern bebauter Bereich.**

Diese Flächen sind als baureifes Land, jedoch mit den Einschränkungen für die Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB, zu werten.

**c) Mit den Wirtschaftsgebäuden bebauter Bereich.**

Es sind für die vorhandenen Nutzungen zwei zonale Bodenrichtwerte relevant:

- a) Bodenrichtwert für Ackerlandfläche (so genannte braune Werte)
- b) Bodenrichtwert für Außenbereichsgrundstücke mit Wohnnutzung (lila Werte)

#### 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:



Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 60403 in Essen – Heidhausen im Bereich Bergische Landstraße 38, Fläche der Landwirtschaft, Ackerfläche, beträgt zum Stichtag 01.01.2023:

**5,50 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Fläche der Land- und Forstwirtschaft

**Nutzungsart** = **Acker**

Zur Definition der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (braune Bodenrichtwerte), siehe Auszug aus der Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen: Gemäß § 14 Absatz 4 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne den Wertanteil für den Aufwuchs ausgewiesen. Für die Zuordnung zu den Kategorien „Ackerland“ bzw. „Grünland“ sind die nachhaltigen Nutzungsmöglichkeiten und ggf. die Einstufung nach der im Liegenschaftskataster enthaltenen Bodenschätzung maßgeblich.

Die Bodenrichtwerte stellen das im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr orts- und marktübliche Preisniveau dar. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke gelten für Flächengrößen ab 1 ha, d.h. für Flächen, deren Verkauf wegen ihrer Größe dem Genehmigungsvorbehalt des nordrhein-westfälischen Ausführungsgesetzes zum Grundstücksverkehrsgesetz unterliegen.

Kleinere Flächen der Landwirtschaft, die sich durch ihre landschaftliche Lage, ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, ihre Verkehrsanbindung oder ihre Nutzung auch für au-

ßerlandwirtschaftliche Zwecke eignen, werden zum Teil zu deutlich abweichenden Preisen gehandelt, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine hierhin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung zu erwarten ist.

### **Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag**

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2023 abgeleitet. Der zonale Richtwert für Ackerlandflächen veränderte sich 10 Jahre nicht. Vom 01.01.2021 auf den 01.01.2022 gab es dann einen Sprung von 4,70 €/m<sup>2</sup> auf 5,50 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund dieses kürzlich erfolgten Sprunges von rd. 17 % wird zum Wertermittlungsstichtag von einer darauf folgenden Stagnation ausgegangen und der zonale Bodenrichtwert in Höhe von **5,50 €/m<sup>2</sup>** herangezogen.

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 69013 in Essen – Heidhausen im Bereich Bergische Landstraße 38, Außenbereichslage, beträgt zum Stichtag 01.01.2023:

**340,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
<b>Nutzungsart</b>	=	<b>Bebaute Flächen im Außenbereich, Wohnbaufläche</b>
Erschließungsbeitrags- rechtlicher Zustand	=	frei nach BauGB und KAG
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II
Grundstückstiefe	=	40 m

Zur Definition der Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich (lila Bodenrichtwerte), siehe Auszug aus der Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen:

Im planungsrechtlichen Außenbereich ist eine bauliche Nutzung nur in den in § 35 BauGB genannten Fällen zulässig. Für die bebauten Flächen im Außenbereich – Wohnen – hat der Gutachterausschuss zonale Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich ermittelt.

Diese Bodenrichtwerte gelten für Grundstücke mit folgenden Merkmalen

- überwiegend Wohnnutzung
- Wohngebäude genießt Bestandschutz
- keine landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücke
- ein- bis zweigeschossige Bauweise.

Die Größe des Baulandanteils des Grundstücks ist sachgerecht zu ermitteln und der vorhandenen Bebauung (z.B. überbaute Fläche des Wohnhauses i.V. mit GRZ = 0,2) anzupassen. Die Grundstücksgröße ist im Bereich der Wohnnutzung bis maximal 1.500 m<sup>2</sup> anzusetzen. Die Qualität der Grundstücksteile, die über den Baulandanteil hinausgehen (Hausgarten, Obstwiesen, land- und forstwirtschaftliche Flächen) ist selbständig zu bestimmen und ihrer Nutzung wertmäßig einzustufen. Es wird angenommen, dass die Erschließung gesichert und ein Anschluss an einen öffentlichen Kanal besteht. Aufgrund der Lage im Außenbereich besteht keine Erschließungsbeitragspflicht. Soweit kein Anschluss an einen Kanal besteht, ist ein Abschlag in Höhe der Mehraufwendungen für die jetzige als auch zukünftige Abwasserbeseitigung (feste Grube, Verrieselung, biologische Kleinkläranlage etc. – zukünftig Kanalanschlussbeitrag) bei der Wertermittlung sachverständig zu berücksichtigen.

### **Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag**

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2023 abgeleitet.

Im letzten Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone.

Es wird weiterhin von einer Stagnation ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **340 €/m<sup>2</sup>** als Basiswert zum Wertermittlungstichtag 04.12.23 herangezogen.

### **3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 130**

#### **b) Wohnbaufläche im Außenbereich**

Die Grundstücksteile, die mit Wohngebäuden mit Anbauten bebaut sind, liegen im Außenbereich; dieser ist grundsätzlich von einer Bebauung frei zu halten. Nur für die schon vorhandene Bebauung besteht Bestandsschutz, jedoch nur für die genehmigten Gebäude und auch nur für die Nutzung, für die diese Gebäude genehmigt wurden. Es wird von einer Baugenehmigung für die Wohngebäude ausgegangen.

Nur ein der Größe des Objekts angemessener Teil der Grundstücksfläche, ist als „faktisch baureifes Land“ und mit dem höheren Baulandpreis für Außenbereichsgrundstücke zu bewerten.

Gemäß der „Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“ dürften maximal 1.500 m<sup>2</sup> als fiktive Baulandfläche angesetzt werden. Außerdem ist die Fläche im Verhältnis der vorliegenden Bebauung anzusetzen, in der Regel mit dem Faktor 0,2 (GRZ).

Die Grundfläche beträgt für die Wohnhäuser gem. Berechnungen GA Orb:

Rd. 184 m<sup>2</sup> für Wohnhaus Nr. 1 bzw. 163 m<sup>2</sup> für Wohnhaus Nr. 2

Mit Anpassung einer GRZ von 0,2 ergäbe sich ein zuzuordnender fiktiver Baulandanteil von:

Gebäude Nr. 1, rd.  $184 \text{ m}^2 / 0,2 = 920 \text{ m}^2$

Gebäude Nr. 2, rd.  $163 \text{ m}^2 / 0,2 = 815 \text{ m}^2$

Sh. Auszug aus tim.onlin.nrw.de:

XXXXXXXXXX

Die Flächengrößen der 3 Bereiche unterschiedlicher Wertigkeiten wurden somit wie folgt ermittelt:

1. Flächen als Umgriffsflächen um die Bebauung, fiktives Bauland von **rd. 920 m<sup>2</sup> und 815 m<sup>2</sup>**
2. Fläche als Umgriffsfläche um die Wirtschaftsgebäude: **rd. 4.450 m<sup>2</sup>**
3. Fläche für die Landwirtschaft, Restfläche:  
 $10.113 \text{ m}^2 - 920 \text{ m}^2 - 815 \text{ m}^2 - 4.450 \text{ m}^2 = \mathbf{3.928 \text{ m}^2}$

#### **a) Umgriffsflächen um die Wohngebäude**

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in Außenbereichslage beträgt **340,00 €/m<sup>2</sup>**. Dieser Wert entspricht einem ca. 40 %tigen Abschlag der Bodenwerte für ein- bis zweigeschossige Wohnbauflächen in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen (Nr. 17600, nördlich des zu bewertenden Grundstücks, 570 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert).

**Fehlender Kanalanschluss**

Für den fehlenden Kanalanschluss muss ein Abschlag getätigt werden. Da die diesbezüglichen Kosten nicht bekannt sind, wird ein pauschaler Abschlag von 3 % zum Bodenrichtwert vorgenommen:

$$0,97 \times 340,00 \text{ € / m}^2 = 329,80 \text{ € / m}^2 \quad \text{rd. } 330,00 \text{ € / m}^2$$

**b) Umgriffsflächen um die Wirtschaftsgebäude**

Die Wertigkeit der den Wirtschaftsgebäuden zugeordneten Flächen liegt im Bereich der Bodenwerte für Gewerbegrundstücke tertiärer Nutzung. Die diesbezüglichen Bodenwerte für klassische Gewerbeflächen in guter Lage liegen gem. Grundstücksmarktbericht bei 110,00 €/m<sup>2</sup>. Für die Außenbereichslage wird der Abschlag von 40 % angesetzt:  $0,60 * 110,00 \text{ € / m}^2 =$  **rd. 66,00 €/m<sup>2</sup>**

**c) Ackerlandfläche**

Aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie der tatsächlichen Nutzung kann eine Fläche in der Größe von ca. 4.000 m<sup>2</sup> als Ackerlandfläche mit einem Wert von **5,50 €/m<sup>2</sup>** geschätzt werden.

Unter Bezug auf die Bodenrichtwerte wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2023 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabefreies Bauland:

Fiktive Wohnbaufläche:	920 m <sup>2</sup>	* 330,00 €/m <sup>2</sup> =	303.600,00 €
Fiktive Wohnbaufläche:	815 m <sup>2</sup>	* 330,00 €/m <sup>2</sup> =	268.950,00 €
Fiktive Gewerbefläche:	4.450 m <sup>2</sup>	* 66,00 €/m <sup>2</sup> =	+ 293.700,00 €
Ackerland:	3.928 m <sup>2</sup>	* 5,50 €/m <sup>2</sup> =	+ <u>21.604,00 €</u>
			887.854,00 €

**Bodenwert, Gesamtgrundstück:**

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 888.000,00 €**

**Anmerkung:**

Um die Modellkonformität zu wahren, sind Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität (dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen, sogenannter zusätzlicher Hausgarten – hier die Acker-/Freilandfläche), als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal am Ende der Verfahren zu berücksichtigen.

**Ackerlandfläche** **rd. 22.000,00 €**

**Bodenwert Fiktive Baulandflächen** **rd. 866.000,00 €**

### 3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

#### Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2023:

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

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

Wohn- und Nutzflächenberechnung	<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>
Rohertrag	<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.</p> <p><u>Gewerbliche Nutzung</u></p> <p>Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der <a href="http://immopro.meo">immopro.meo</a>, 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	Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre <u>Keine</u> ausstattungsabhängige Variation der Gesamtnutzungsdauer.
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGV-GA.NRW (Stand 06.2016) verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.
Bodenwert	Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“).

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### **Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)**

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

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

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

**Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)**

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

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

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)**

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

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

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Grundstücke in Essen bei 5,7 % bei einer Standardabweichung von 2,3; für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude bei 3,8 % bei einer Standardabweichung von 0,7.

Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz 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 beobachten ist. Nach einem kontinuierlichen Preisanstieg in den letzten Jahren gehen die Marktbeobachter von einer Stagnation bzw. Preisabfall aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der Merkmale des Objektes sowie der aktuellen Marktsituation und der Lage für das vorliegende Objekt mit **5,5 %** geschätzt (höhere RND).

#### **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 als gemittelte Restnutzungsdauer über die jeweiligen Restnutzungsdauern und Erträge mit **30 Jahren** ermittelt.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen

zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 3.3.1 Ausgangsdaten

Bei Gewerbeimmobilien ist grundsätzlich zu prüfen, ob die derzeitige Nutzung sinnvoll und rentierlich ist, d.h. ob ein Bedarf an dem Standort besteht, oder ob durch eine Nutzungsänderung eine wirtschaftlichere Verwertung der Immobilie erreicht werden kann. Für die Wertermittlung ist grundsätzlich auf die wirtschaftlich vernünftigste Nachfolgenutzung abzustellen.

Das Gelände wird zurzeit als Reiterhof genutzt. Der Eigentümer, der gleichzeitig auch Inhaber des Unternehmens ist, gab an, dass für die Pferdeboxen 320 € incl. Futter und Pflege eingenommen werden, wobei die reine Nettomiete 90 € beträgt.

Von den beiden Einfamilienhäusern wird Nr. 1 von der Mutter des Eigentümers genutzt. Hier werden keine Erträge erzielt. Das Einfamilienhaus Nr. 2 ist noch bis Ende 2023 vermietet für 900 € Nettokaltmiete je Monat. Nach Aussage des Eigentümers haben die Mieter jedoch gekündigt und er beabsichtigt selber dort einzuziehen.

Eine Nachfolgenutzung der bestehenden Nutzungen ist sinnvoll und wahrscheinlich. Bei einer Fremdvermietung sind folgende Nutzungsarten zu unterscheiden:

1. Wohnnutzungen mit 2 Einfamilienhäusern, Nr. 1 (184 m<sup>2</sup>) und Nr. 2 (115 m<sup>2</sup>)
2. Lagerflächen, Nr. 10 (160 m<sup>2</sup>), Nr. 4 (358 m<sup>2</sup>), neuer Unterstand (ca. 230 m<sup>2</sup>)
3. Büroflächen, Nr. 3 (80 m<sup>2</sup>)
4. Pferdeboxen, Nr. 1a, 5, 6, 7, 8, 9

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.

## **Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

### **Wohnflächen**

Für den Wertermittlungsstichtag wird der Mietspiegel vom 01.08.2022 herangezogen. Die Basiswerte der Tabelle 1 des Mietspiegels beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß §27 II.BV enthält: Verwaltungskosten, Kosten für Instandhaltung und Mietausfallwagnis. Der Mietwert setzt sich zusammen aus dem *Basiswert*, dem Einfluss der Wohnlage (Tabelle 2), dem Einfluss der Wohnfläche (Tabelle 3) und dem Einfluss der Art, Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tabelle 4 mit Punkt 9. des Mietspiegels).

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

Einfamilienhaus Nr. 1

Basiswert gem. Tabelle 1 (bis 1918): **6,97 €/m<sup>2</sup>**

Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3: 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche: \* 0,97

Ausstattungsmerkmale: \* 1,00

Einfamilienhaus Nr. 2

Basiswert gem. Tabelle 1 (1961-67): **6,91 €/m<sup>2</sup>**

115 m<sup>2</sup> Wohnfläche: \* 1,04

Ausstattungsmerkmale: \* 1,08

**Mietwerte gem. Mietspiegels:**

Für Einfamilienhaus Nr. 1. Bergische Landstraße 38:

$6,97 \text{ €} * 1,08 * 0,97 * 1,00 = 7,30 \text{ €/m}^2$  **rd. 7,30 €/m<sup>2</sup>**

Für Einfamilienhaus Nr. 2. Bergische Landstraße 38 A:

$6,91 \text{ €} * 1,08 * 1,04 * 1,08 = 8,38 \text{ €/m}^2$  **rd. 8,40 €/m<sup>2</sup>**

### **Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:**

Die tatsächliche Miete des Einfamilienhauses Nr. 2 beträgt: 900 €/Monat das entspricht 7,82 €/m<sup>2</sup> und liegt somit im üblichen Bereich. Durch eine zulässige Erhöhung kann die ermittelte ortsübliche Miete erzielt werden. Die Mieter haben jedoch laut Aussage des Eigentümers bereits gekündigt.

Das Einfamilienhaus Nr. 1 ist unvermietet und eigen genutzt.

Es ist deshalb von der ortsüblichen Miete gemäß ImmoWertV auszugehen.

## Lagerflächen

### **Immopromeo 2023 (Grundstücksbörse Ruhr e.V.):**

Altbauhallen eingeschossig:	3,00 € bis 3,50 €/m <sup>2</sup>
Hallen bis 10 Jahre alt eingeschossig:	3,50 € bis 4,50 €/m <sup>2</sup>
Hallen bis 5 Jahre alt eingeschossig:	4,50 € bis 5,70 €/m <sup>2</sup>

### **Markbericht Industrial port 2022:**

Lagerflächen, Ausstattung C:	3,20/3,45 €/m <sup>2</sup>
Lagerflächen, Ausstattung B:	4,50/4,40 €/m <sup>2</sup>

Siehe auch nachfolgende Einordnung des Marktberichtes:

Lagerhallen dienen primär der Einlagerung von Waren. Sie haben häufig eine niedrige Deckenhöhe und weisen nur eine begrenzte Anzahl von ebenerdigen Toren oder Rampen auf.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	8,5m oder mehr	6,0m bis unter 8,5m	unter 6,0m
Bodentraglast	5,0t/m <sup>2</sup> oder mehr	4,0t/m <sup>2</sup> bis unter 5,0t/m <sup>2</sup>	unter 4,0t/m <sup>2</sup>
Tore	mindestens 1 Tor pro 1.000m <sup>2</sup> Hallenfläche	mindestens 1 Tor pro 2.500m <sup>2</sup> Hallenfläche	weniger als 1 Tor pro 2.500m <sup>2</sup> Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	TageslichtdurchLichtkuppeln und Fensterbänder	TageslichtdurchLichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

### **Median der Marktmieten für Essen (2022)**

Ausstattungs-klasse	Miete <sup>1</sup>	Durchschnitt <sup>2</sup>	Abweichung <sup>3</sup>	Standardabw.
Lagerflächen A	4,70 €	5,00 €	-6,0 %	±17,2 %
Lagerflächen B	4,50 €	4,40 €	+2,3 %	±17,6 %
Lagerflächen C	3,20 €	3,45 €	-7,2 %	±21,2 %

Aufgrund der einfachen Ausstattung (überwiegend unterhalb Klasse C), Hallenhöhe und -größe, Anbindung, wenige Sozial- und Nebenflächen, ebenerdiger Lage jedoch offene Konstruktion wird die ortsübliche Miete für die Flächen für Nr. 10 und den anschließenden Unterstand mit **2,00 €/ m<sup>2</sup>** geschätzt.

Für die Flächen in der Reithalle wird die Miete mit **2,50 €/ m<sup>2</sup>** geschätzt.

**Büro- und Ausstellungsflächen****RDM-Preisspiegel 2023** für Essen:

Einfache Lage:	7,50 €/m <sup>2</sup>
Mittlere Lage:	9,50 €/m <sup>2</sup>

**Mietspiegel IVD 2023** für Essen:

Einfacher Nutzungswert:	4,00 €/m <sup>2</sup>
Mittlerer Nutzungswert:	5,50 €/m <sup>2</sup>

**Gewerbemietspiegel Immopromo 2023 (Grundstücksbörse Ruhr e.V.) für Essen:**

Büroräume	
a) bevorzugte Bürolagen	7,00 bis 14,00 €
b) mittlere Bürolagen	6,00 bis 9,00 €
c) einfache Bürolagen	5,00 bis 6,50 €

Aufgrund der zuvor beschriebenen Merkmale vor allem bezüglich der einfachen Lage innerhalb eines Gewerbegebietes wird von einem Mietzins von **6,00 € / m<sup>2</sup>** für die Büro- und Reiterstubenflächen ausgegangen.

**Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)**

MIETEINHEITEN	FLÄCHE m <sup>2</sup>	NETTOKALTMIETE		
		€/m <sup>2</sup>	€/Monat	€/Jahr
Einfamilienhaus Nr. 1	184,00	7,30	1.343,20	16.118,40
Einfamilienhaus Nr. 2	115,00	8,40	966,00	11.592,00
Büro- und Reiterstube Nr. 3	80,00	6,00	480,00	5.760,00
Reithalle Nr. 4	358,00	2,50	895,00	10.740,00
Unterstände, Lagerflächen	160,00	2,00	320,00	3.840,00
Anbau Unterstand, Lagerflächen	230,00	2,00	460,00	5.520,00
Pferdeboxen	32,00	90,00	2.880,00	34.560,00
1 Garage	1,00	50,00	50,00	600,00
				<b>88.730,40</b>

**3.3.2 Ertragswert Flurstück 130**

**Jährliche Nettokaltmiete insgesamt 88.730,40 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

3,00 % der Erträge gem. GMB Essen = - 2.661,91 €

Instandhaltungsaufwendungen:

gem. GMB Essen:

12,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (299,00 m<sup>2</sup>)

6,10 €/m<sup>2</sup> Gewerbefläche (828,00 m<sup>2</sup>)

92 €/Garage und Pferdebox = - 11.734,60 €

Mietausfallwagnis:

2,00 % der wohnbaulichen Erträge und

5,00 % der gewerblichen Erträge gem. GMB Essen = - 3.587,21 €

- 17.983,72 €

(entspricht 20,3 % des Rohertrags)

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt: - 17.983,72 €

Jährlicher Reinertrag: 70.746,68 €

Reinertrag des Bodens (Liegenschaftszinssatz \* Bodenwert)

5,5 % \* 866.000,00 € - 47.630,00 €

Ertrag des Wohn- und Geschäftshauses 23.116,68 €

Gemittelte Restnutzungsdauer der Gebäude 30 Jahre

Vervielfältiger \* 14,534

bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 5,5 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 335.977,83 €

Bodenwert + 866.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 1.201.977,83 €

+ Wert der Frei- bzw. Ackerlandflächen + 22.000,00 €

1.223.977,83 €

**Ertragswert rd. 1.220.000,00 €**

### 3.4 Sachwertermittlung

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse 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:

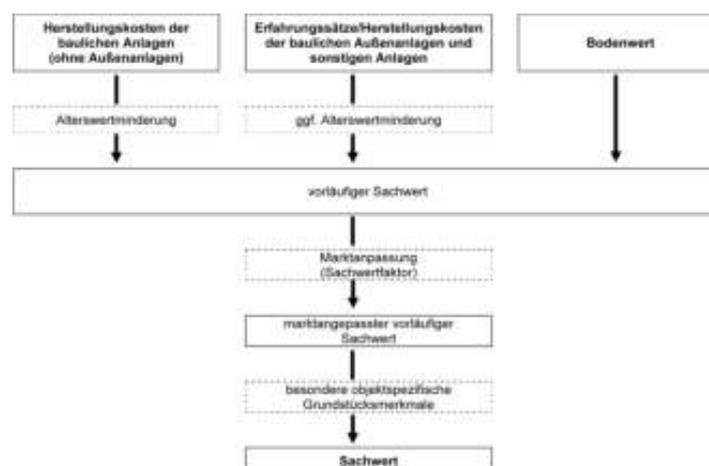
*„Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.*

*a) Struktur des Sachwertverfahrens*

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

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

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



Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### **Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)**

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

### **Normalherstellungskosten**

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

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

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

Siehe unter Ertragswertermittlung.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 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.

Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

### 3.4.1 Sachwert Flurstück 130

#### Gebäude Nr. 1

Bruttogrundfläche	355,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	626,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 04.12.2023	1,791
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,791	1.121,17 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche (BGF) * Normalherstellungskosten (NHK) 355,00 m <sup>2</sup> x 1.121,17 €/m <sup>2</sup>	398.015,35 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 35 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,4375	174.131,72 €
Gebäudewert Nr. 1	<b>rd. 174.000,00 €</b>

#### Gebäude Nr. 1 A

Bruttogrundfläche	175,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	345,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 04.12.2023	1,791
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,791	617,90 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag, BGF * NHK 175,00 m <sup>2</sup> x 617,90 €/m <sup>2</sup>	108.132,50 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 35 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,4375	47.307,97 €
Gebäudewert Nr. 1 a	<b>rd. 47.000,00 €</b>

**Gebäude Nr. 2**

Bruttogrundfläche	422,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	670,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 04.12.2023	1,791
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,791	1.199,97 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag, BGF * NHK 422,00 m <sup>2</sup> x 1.199,97 €/m <sup>2</sup>	506.387,34 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 35 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,4375	221.544,46 €
+ Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal	+ 12.000,00 €
	233.544,46 €
Gebäudewert Nr. 2	<b>rd. 234.000,00 €</b>

**Gebäude Nr. 3**

Bruttogrundfläche	291,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	550,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 04.12.2023	1,791
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,791	985,05 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag, BGF * NHK 291,00 m <sup>2</sup> x 985,05 €/m <sup>2</sup>	286.649,55 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 28 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,467	133.865,34 €
Gebäudewert Nr. 3	<b>rd. 134.000,00 €</b>

**Gebäude Nr. 4**

Bruttogrundfläche	377,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	282,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 04.12.2023	1,791
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,791	505,06 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag, BGF * NHK 377,00 m <sup>2</sup> x 505,06 €/m <sup>2</sup>	190.407,62 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 28 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,467	88.920,36 €
Gebäudewert Nr. 4	<b>rd. 89.000,00 €</b>

**Gebäude Nr. 5-8**

Bruttogrundfläche	310,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	438,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 04.12.2023	1,791
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,791	784,46 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag, BGF * NHK 310,00 m <sup>2</sup> x 784,46 €/m <sup>2</sup>	243.182,60 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 28 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,467	113.566,27 €
Gebäudewert Nr. 5-8	<b>rd. 114.000,00 €</b>

**Gebäude Nr. 9**

Bruttogrundfläche	49,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	560,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 04.12.2023	1,791
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,791	1.002,96 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag, BGF * NHK 49,00 m <sup>2</sup> x 1.002,96 €/m <sup>2</sup>	49.145,04 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 28 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,467	22.950,73 €
Gebäudewert Nr. 9	<b>rd. 23.000,00 €</b>

**Gebäude Nr. 10**

Bruttogrundfläche	174,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	280,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 04.12.2023	1,791
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,791	501,48 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag, BGF * NHK 174,00 m <sup>2</sup> x 501,48 €/m <sup>2</sup>	87.257,52 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 28 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,467	40.749,26 €
Gebäudewert Nr. 10	<b>rd. 41.000,00 €</b>

**Gebäude Nr. 11**

Bruttogrundfläche	77,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	600,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 04.12.2023	1,791
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,791	1.074,60 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag, BGF * NHK 77,00 m <sup>2</sup> x 1.074,60 €/m <sup>2</sup>	82.744,20 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 28 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,467	38.641,54 €
Gebäudewert Nr. 10	<b>rd. 39.000,00 €</b>

**Gebäude Nr. 12**

Bruttogrundfläche	240,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	250,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 04.12.2023	1,791
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,791	447,75 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag, BGF * NHK 240,00 m <sup>2</sup> x 447,75 €/m <sup>2</sup>	107.460,00 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 28 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,467	50.183,82 €
Gebäudewert Nr. 12	<b>rd. 50.000,00 €</b>

**Zusammenstellung der Sachwerte**

Gebäudewert Nr. 1	174.000,00 €
Gebäudewert Nr. 1 A	47.000,00 €
Gebäudewert Nr. 2	234.000,00 €
Gebäudewert Nr. 3	134.000,00 €
Gebäudewert Nr. 4	89.000,00 €
Gebäudewert Nr. 5-8	114.000,00 €
Gebäudewert Nr. 9	23.000,00 €
Gebäudewert Nr. 10	41.000,00 €
Gebäudewert Nr. 11	39.000,00 €
Gebäudewert Nr. 12	<u>50.000,00 €</u>
	945.000,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal, 5 %	+ <u>rd. 50.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	995.000,00 €
Bodenwert	+ <u>866.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	1.861.000,00 €

**Marktanpassung:**

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine Marktanpassungsfaktoren für vergleichbare Grundstücke ermittelt, weshalb sich die Ermittlung auf die Fachliteratur und eigene Erfahrungen stützt.

Je höher der vorläufige Sachwert, um so geringer ist die Nachfrage nach einem vergleichbaren Grundstück und um so kleiner stellt sich gemäß den bisherigen Analysen der Marktanpassungsfaktor dar (Sprengnetter).

Gerardy/ Möckel stellen fest, dass im allgemeinen der Verkehrswert um so mehr unter dem Sachwert liegt, je höher der Sachwert ist.

In der Fachliteratur werden für Gewerbegrundstücke Abschläge zwischen 20 bis 60% (Vogels), im Mittel 35 bis 40 % (Streich), 15 bis 35%, bzw. bei älteren Objekten zwischen 35 und 65 % (Kleiber/Simon, "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten").

In Sprengnetter, "Immobilienbewertung, Band 3", wurden Sachwertfaktoren für Gewerbegrundstücke nach Höhe des vorläufigen Sachwertes und Bodenwertniveau differenziert angegeben. Bei vorhandenem Bodenwertniveau und Höhe des vorläufigen Sachwertes beträgt der Faktor rd. 0,60, d.h. Abschlag rd. 40 % für reine Gewerbe- und Industriegrundstücke.

Nach gutachterlicher Schätzung wird für das zu bewertende Objekt mit einem vorläufigen Sachwert von 1.861.000,00 € der Sachwertfaktor wird mit 0,65, d.h. 35 % Abschlag, angesetzt. Begründet ist dies durch die Lage im Gewerbegebiet, ältere Gebäudesubstanz und besonderer Nutzung.

vorläufiger Sachwert 1.861.000,00 € x 0,65 = 1.209.650,00 €

+ Ackerlandfläche + 22.000,00 €  
1.231.650,00 €

**Marktangepasster Sachwert Flurstück 130 rd. 1.230.000,00 €**

### 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 130

Der Ertragswert wurde mit rd. 1.220.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 1.230.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen vorrangig am Ertragswert orientieren. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Nutzflächen, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind darüber hinaus mit größerer Sicherheit abgeleitet, als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor). Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am **Ertragswert mit einer Gewichtung von 3/4 und 1/4 Gewichtung am Sachwert, = rd. 1.220.000,00 €.**

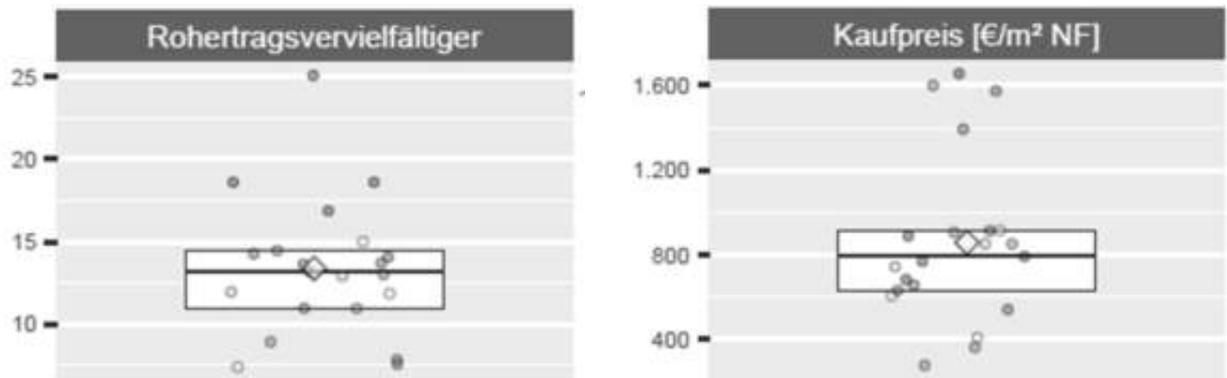
Der Verkehrswert für das zwei **Einfamilienhäusern und einem Reiterhof** bebautes Grundstück in **45239 Essen, Bergische Landstraße 38, 38A**, Gemarkung Heidhausen, Flur 20, Flurstück 130, Grundbuch von Heidhausen Blatt 668, wird zum Wertermittlungstichtag 04.12.2023 mit

**1.220.000,00 €**

In Worten: Eine Millionen zweihundertzwanzigtausend Euro geschätzt.

(rd. 720 €/m<sup>2</sup> bei 1.700 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche, Rohertragsvervielfälter: rd. 13,75)

Dieser Wert entspricht den Marktuntersuchungen, sh. nachfolgende Auszüge aus GMB Essen 2023 (für Gewerbeobjekte):



Mülheim a.d. Ruhr, 12.01.2024

---

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, Flächenaufstellung, städtische Auskünfte.

## Anlage 1

**Literaturverzeichnis**

Kleiber, Simon, Weyers:

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

**Immobilienbewertung**, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

**BauGB**: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939)

**BauNVO**: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**WertR**: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

**ImmoWertV**: Immobilienwertermittlungsverordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**Sachwertrichtlinie – SW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)

**Vergleichswertrichtlinie – VW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

**Ertragswertrichtlinie – EW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

**BGB**: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

**GEG**: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

**WMR**: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR) in der Fassung vom 18. Juli 2007

**WoFIV**: Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

**BetrKV**: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

**DIN 283**: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

**WEG**: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

**II BV**: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S.2614).

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

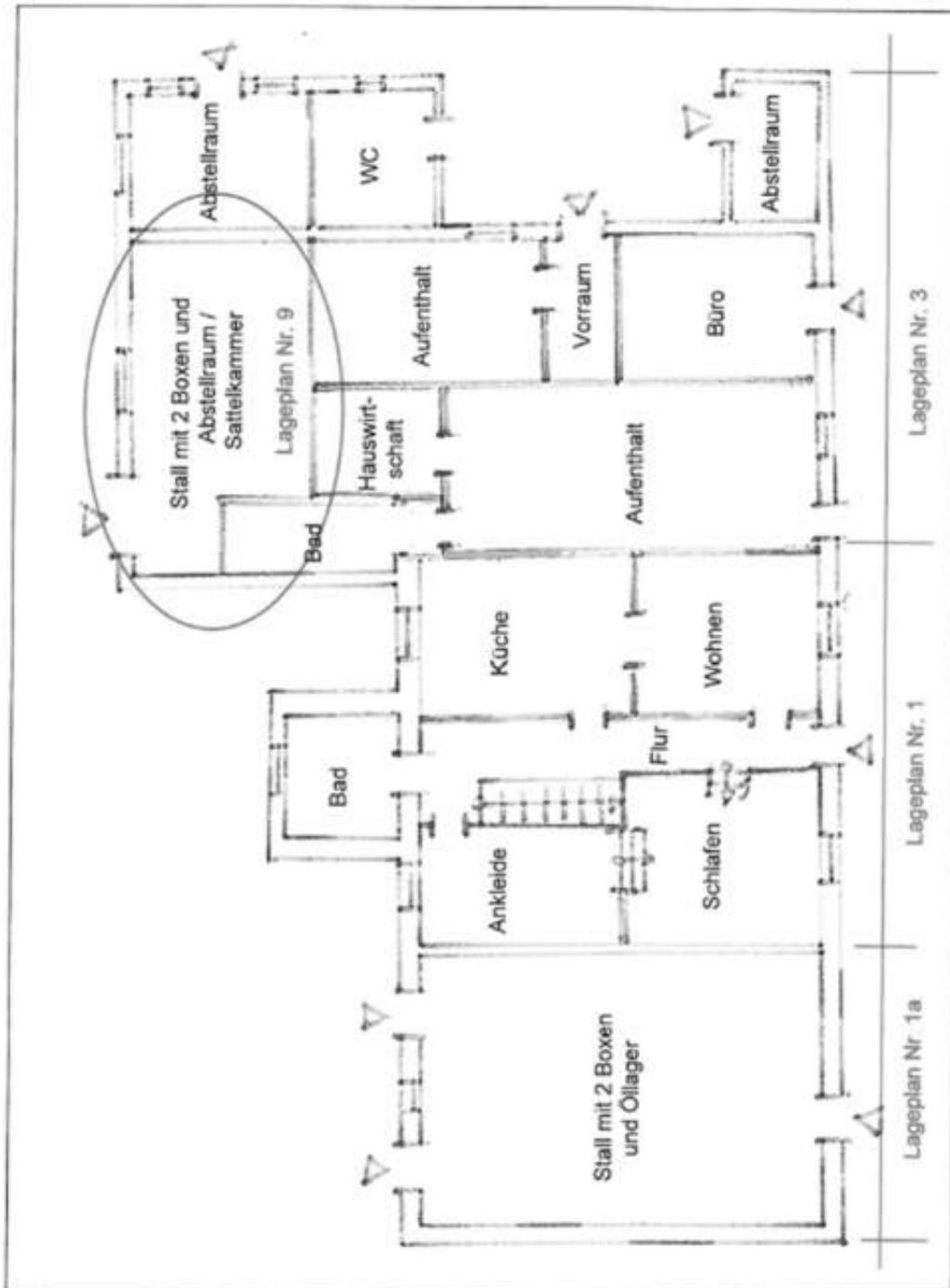
**Baukosten 2018**, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen. Stand 2012/2013.

**Baukosten Gebäude 2013**, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

**Baupreise kompakt 2021**, Statistische Baupreise. BKI.

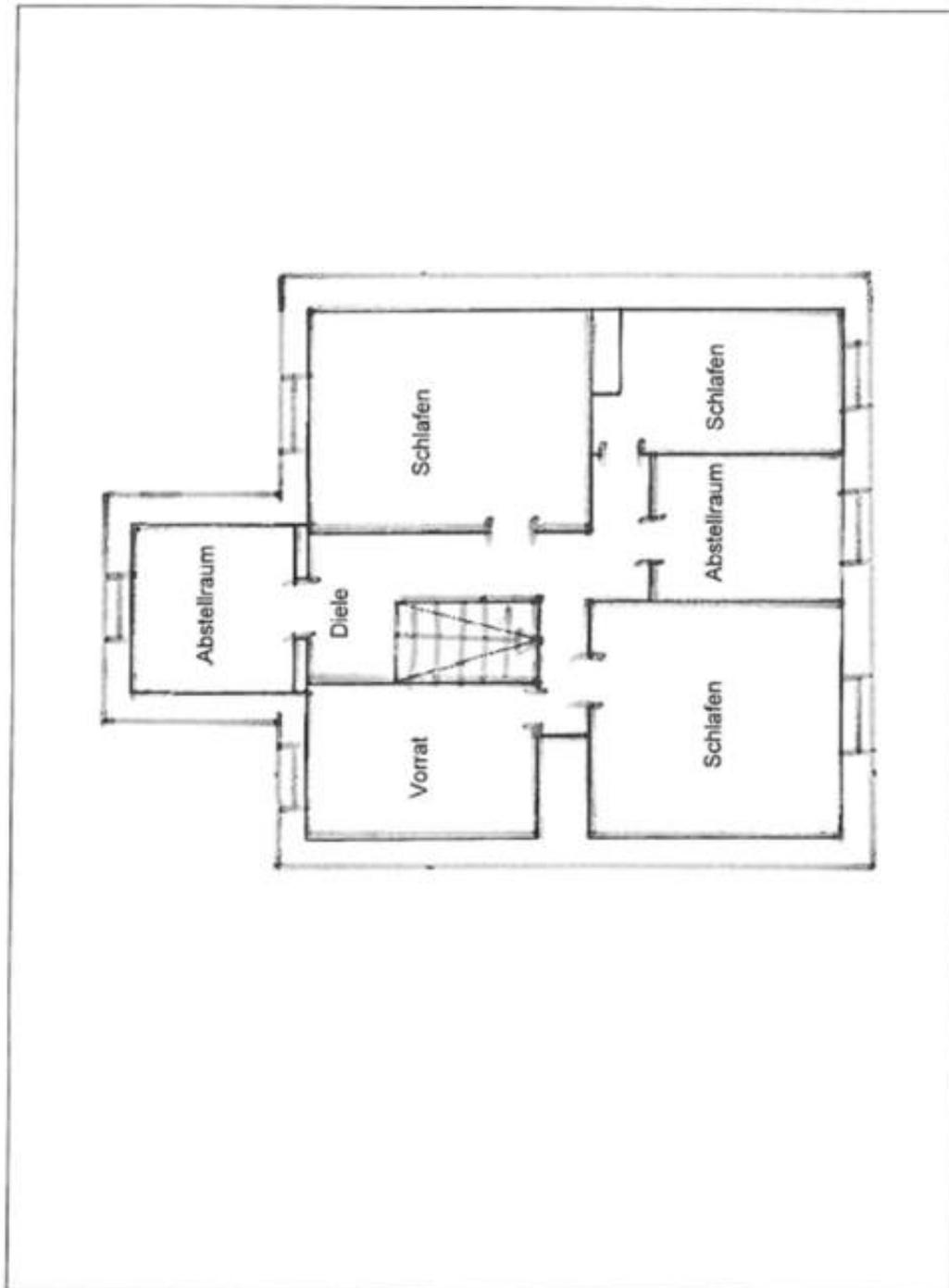
Anlage 2

LAGEPLAN NR. 1, 1a, 3 + 9 / ERDGESCHOSS (ohne Maßstab)  
- SCHEMASKIZZE -



Anlage 3

LAGEPLAN NR. 1 / OBERGESCHOSS (ohne Maßstab)  
- SCHEMASKIZZE -





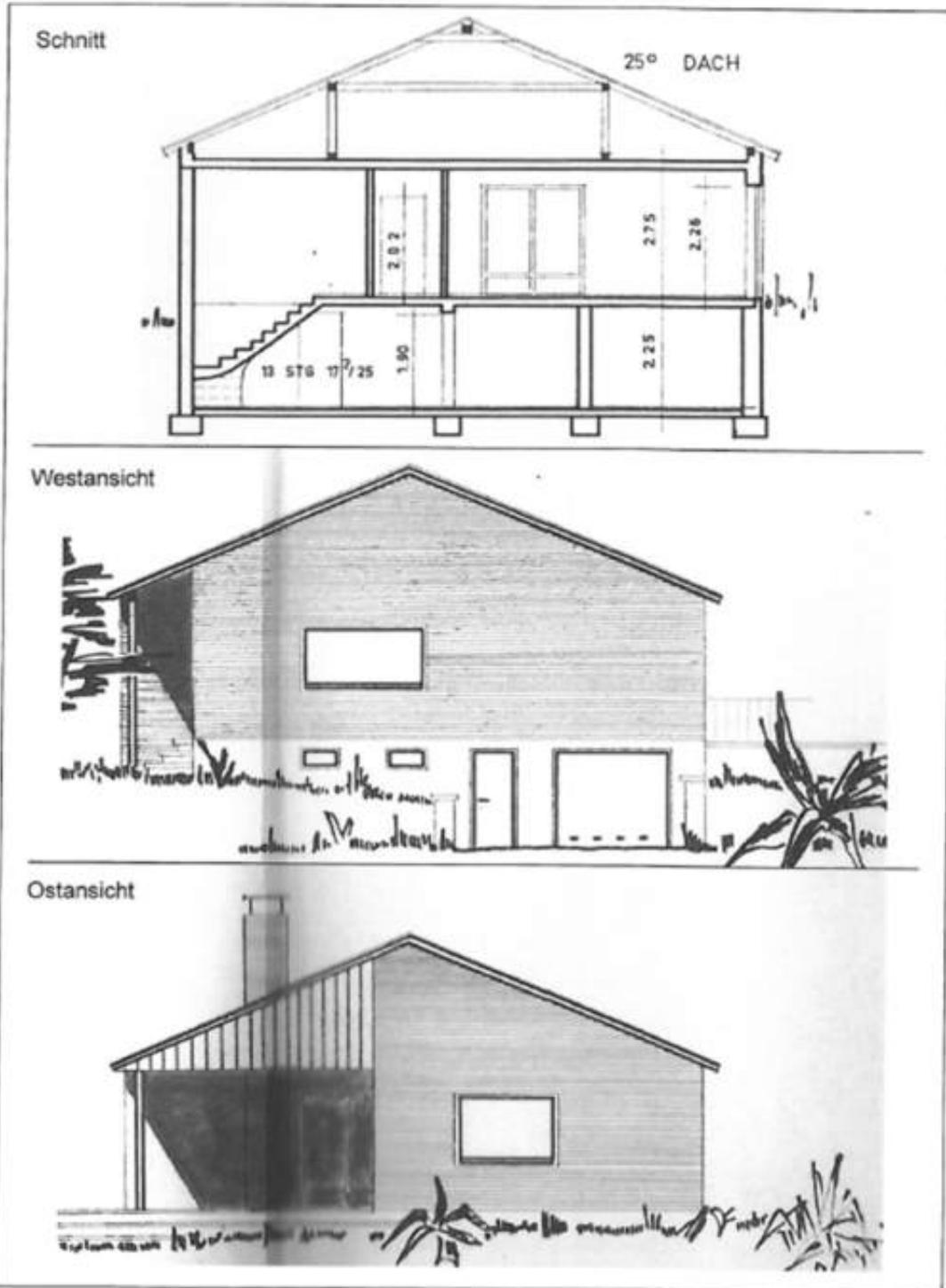
Anlage 5

LAGEPLAN NR. 2 / WOHNHAUS 38 A / ERDGESCHOSS (ohne Maßstab)



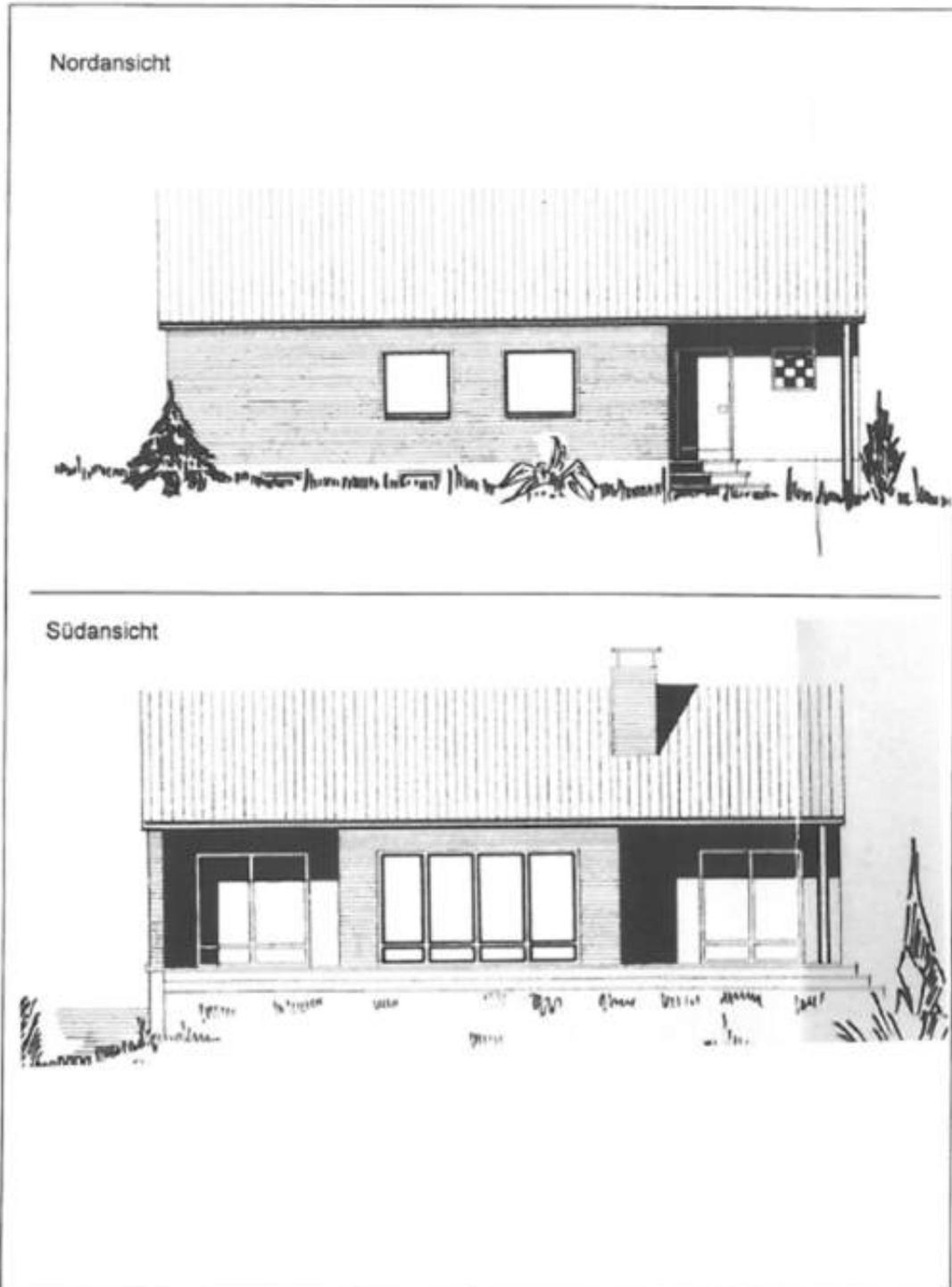
Anlage 6

LAGEPLAN NR. 2 / WOHNHAUS 38 A / SCHNITT UND ANSICHTEN (ohne Maßstab)



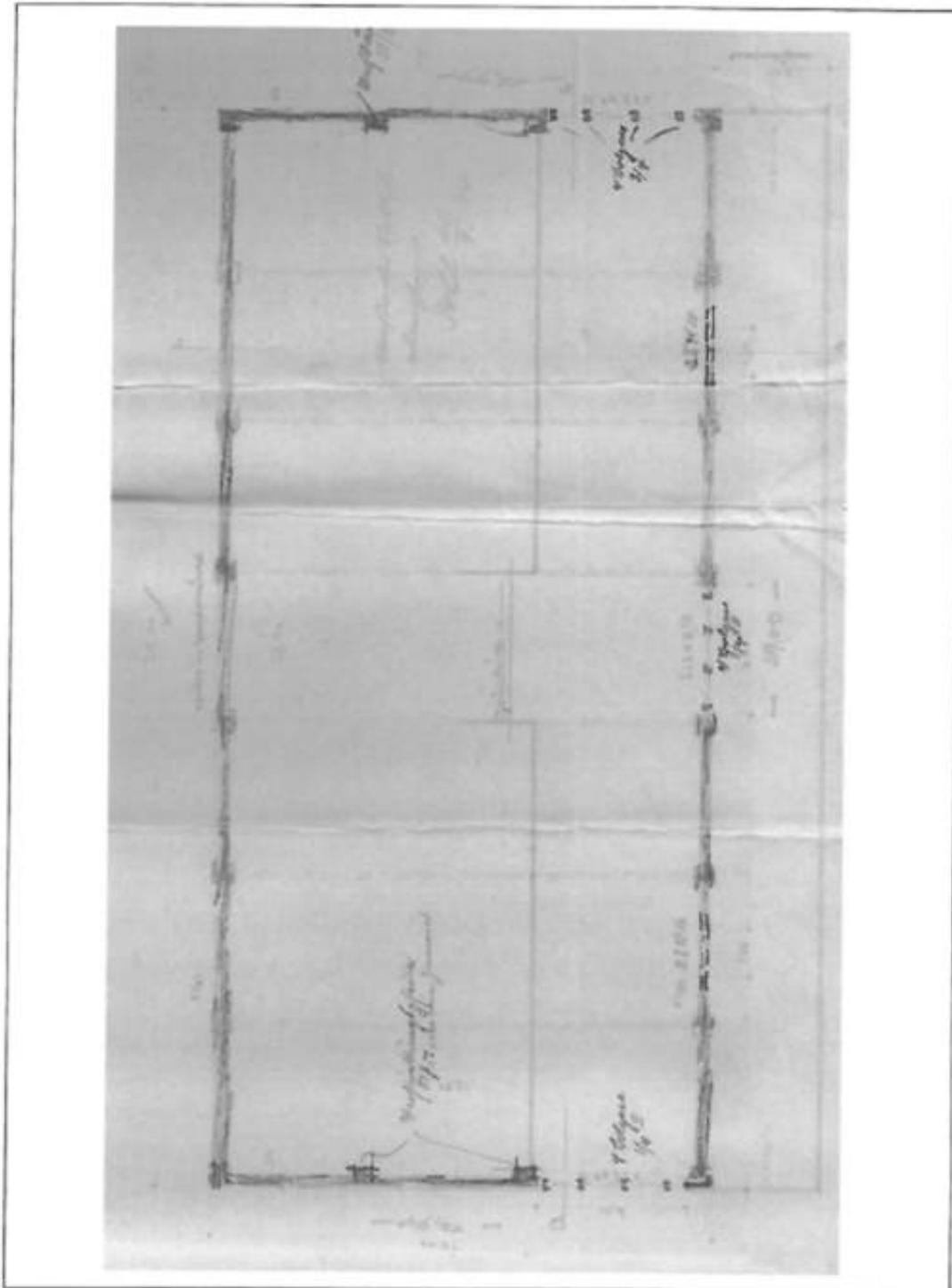
Anlage 7

LAGEPLAN NR. 2 / WOHNHAUS 38 A / ANSICHTEN (ohne Maßstab)



Anlage 8

LAGEPLAN NR. 4 / REITHALLE / GRUNDRISS (ohne Maßstab)



## Anlage 9

<b>Bruttogrundfläche</b>						<b>BGF</b>
		m	m	Ansatz in %		m <sup>2</sup>
<b>Lageplan Nr. 1 / Wohnhaus Nr. 38</b>						
Erdgeschoss		10,50	10,50	100,00		110,25
		4,00	3,00	100,00		12,00
Obergeschoss		10,50	10,50	100,00		110,25
		4,00	3,00	100,00		12,00
Dachgeschoss		10,50	10,50	100,00		110,25
<b>Bruttogrundfläche Lp. Nr. 1</b>						<b>gerundet 355,00</b>
<b>Lageplan Nr. 1 a / Boxen etc.</b>						
Kellergeschoss		5,08	5,51	100,00		27,99
Erdgeschoss		10,50	7,00	100,00		73,50
Dachgeschoss		10,50	7,00	100,00		73,50
<b>Bruttogrundfläche Lp. Nr. 1 a</b>						<b>gerundet 175,00</b>
<b>Lageplan Nr. 2 / Wohnhaus Nr. 38 A</b>						
Keller		6,12	5,61	100,00		34,33
		5,61	10,11	100,00		56,72
		10,36	3,75	100,00		38,85
Erdgeschoss		6,12	5,61	100,00		34,33
		5,61	10,11	100,00		56,72
		10,36	3,75	100,00		38,85
Dachgeschoss		11,73	13,86	100,00		162,58
<b>Bruttogrundfläche Lp. Nr. 2</b>						<b>gerundet 422,00</b>
<b>Lageplan Nr. 3 / Büro, Reiterstube</b>						
Erdgeschoss		12,50	8,00	100,00		100,00
		2,50	2,00	100,00		5,00
		3,50	3,00	100,00		10,50
		2,50	3,00	100,00		7,50
Obergeschoss		10,50	8,00	100,00		84,00
Dachgeschoss		10,50	8,00	100,00		84,00
<b>Bruttogrundfläche Lp. Nr. 3</b>						<b>gerundet 291,00</b>
<b>Lageplan Nr. 4 / Scheune / Reithalle</b>						
Erdgeschoss		29,00	13,00	100,00		377,00
<b>Bruttogrundfläche Lp. Nr. 4</b>						<b>gerundet 377,00</b>

<b>Lageplan Nr. 5 / Boxen</b>						
Erdgeschoss		29,00		4,50	100,00	130,50
<b>Bruttogrundfläche Lp. Nr. 5</b>					gerundet	<b>131,00</b>
<b>Lageplan Nr. 6 / Boxen</b>						
Erdgeschoss		6,00		3,50	100,00	21,00
<b>Bruttogrundfläche Lp. Nr. 6</b>					gerundet	<b>21,00</b>
<b>Lageplan Nr. 7 / Boxen</b>						
Erdgeschoss		16,50		4,00	100,00	66,00
<b>Bruttogrundfläche Lp. Nr. 7</b>					gerundet	<b>66,00</b>
<b>Lageplan Nr. 8 / Boxen</b>						
Erdgeschoss		13,00		4,00	100,00	52,00
		10,00		4,00	100,00	40,00
<b>Bruttogrundfläche Lp. Nr. 8</b>					gerundet	<b>92,00</b>

<b>Lageplan Nr. 9 / Stall, Abstellraum</b>						
Erdgeschoss		2,50		2,50	100,00	6,25
		6,00		4,50	100,00	27,00
		3,50		4,50	100,00	15,75
<b>Bruttogrundfläche Lp. Nr. 9</b>					gerundet	<b>49,00</b>
<b>Lageplan Nr. 10 / Fahrzeugunterstand, Werkstatt</b>						
Erdgeschoss		20,50		8,50	100,00	174,25
<b>Bruttogrundfläche Lp. Nr. 10</b>					gerundet	<b>174,00</b>
<b>Lageplan Nr. 11 / Backhaus</b>						
Erdgeschoss		11,00		7,00	100,00	77,00
<b>Bruttogrundfläche Lp. Nr. 11</b>					gerundet	<b>77,00</b>
<b>Bruttogrundfläche gesamt</b>					gerundet	<b>2.230</b>

**Lageplan Nr. 1; Haus Nr. 38:**

Flächenberechnung		Lageplan Nr. 1 / Wohnhaus Nr. 38					
Nutzung		m	x	m	Ansatz in %	=	m <sup>2</sup>
Wohnfläche lt. Angabe im vorliegenden Gutachten / Aufmaß abzgl. Flur und Bad in Lageplan Nr. 3:							206,00
Flur		-1,40		9,80	100,00		-13,72
Bad		-1,80		4,50	100,00		-8,10
<b>Summe Wohnfläche Lageplan Nr. 1</b>							184,18
abzüglich	gerundet				0,00		<b>184,00</b>

**Lageplan Nr. 2; Haus Nr. 38 A:**

Flächenberechnung		Lageplan Nr. 2 / Wohnhaus Nr. 38 A					
Nutzung		m	x	m	Ansatz in %	=	m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>							
Diele		5,13		1,38	100,00		7,08
Gäste-WC		1,01		2,01	100,00		2,03
Küche		4,01		2,01	100,00		8,06
Essen		4,40		3,51	100,00		15,44
Wohnen		6,01		5,01	100,00		30,11
Flur		1,38		6,30	100,00		8,69
Flur Kellertreppe		1,00		1,01	100,00		1,01
Gästezimmer		3,51		2,38	100,00		8,35
Bad		3,51		2,70	100,00		9,48
Schlafen		5,01		3,10	100,00		15,53
Terrasse / Pergola		6,10		4,20	50,00		12,81
<b>Summe Wohnfläche Lageplan Nr. 2</b>							118,59
abzüglich	gerundet				3,00		<b>115,00</b>
<b>Nutzfläche Keller</b>							
Garage		3,01		6,01	100,00		18,09
Wirtschaftsraum		6,38		3,44	100,00		21,95
Heizung						kein Ansatz	
Flur / Treppenhaus		4,88		2,82	100,00		13,76
abzgl. Treppe					pauschal		-2,00
Abstellraum		4,88		6,51	100,00		31,77
<b>Summe Nutzfläche</b>							83,57
	gerundet				0,00		<b>84,00</b>

**Lageplan Nr. 3; Büro:**

Flächenberechnung		Lageplan Nr. 3 / Bürobereich					
Nutzung		m	x	m	Ansatz in %	=	m <sup>2</sup>
<b>Maße geschätzt</b>							
Büro		3,50		4,50	100,00		15,75
Aufenthalt		4,00		8,50	100,00		34,00
Bad		1,50		4,00	100,00		6,00
		1,20		1,20	100,00		1,44
Hauswirtschaft		2,50		3,00	100,00		7,50
<b>Summe Nutzfläche Lageplan Nr. 3 (Bürobereich)</b>							64,69
	gerundet				0,00		<b>65,00</b>

**Lageplan Nr. 10; Fahrzeugunterstand:**

Flächenberechnung		Lageplan Nr. 10 / Fahrzeugunterstand					
Nutzung		m	x	m	Ansatz in %	=	m <sup>2</sup>
<b>Maße geschätzt</b>							
Unterstand / Werkstatt		20,00		8,00	100,00		160,00
<b>Summe Nutzfläche Lageplan Nr. 10</b>							160,00
	gerundet				0,00		<b>160,00</b>

Anlage 10

XXXXXXXXXX

Anlage 11

XXXXXXXXXXXX

Anlage 12

XXXXXXXXXX

Anlage 13

XXXXXXXXXXXX

Anlage 14

XXXXXXXXXX